

All'interno

- LA SCOMPARSA DI FORTE (pag. 3)
- A PIACENZA STELE CONTRO TUTTI I TOTALITARISMI (2)
- FESTIVAL DELLA CULTURA DELLA LIBERTÀ
La libertà al tempo della paura (5)
- Codice degli animali (5)
- Prezzi delle case giù... (6)
- Imu abitazione principale, imposta soggiorno, *bad and breakfast* (7)
- Revoca agevolazioni fiscali (7)
- Legge di bilancio 2022 (8-9)
- Riforma processo civile (11)
- IL GOVERNO LO AMMETTE, AUMENTARE LE TASSE SULLA CASA (12)
- SUPERBONUS E DINTORNI (13)
- RIFORMA CATASTALE 1
RIFORMA CATASTALE 2 (15)
- Scadenario del proprietario di casa e del condominio (16-17)
- Borsa di studio dipendenti proprietari di fabbricati (19)
- UN NUOVO FURTO AGLI ITALIANI (21)
- AEREE EDIFICABILI, VARIAZIONE (21)
- Affitti brevi e imposte (22)
-  ASSOCIAZIONE AMICI VERI (25)
- "Il coraggioso cane che ha salvato 150 persone da un incendio in India"
- CONFEDILIZIA SERVIZI (31)
- DAL PARLAMENTO (32)

TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 27-30)

Casi clinici di condominio - Condominio e spese - Adeguamento impianti ricezione radio TV - Divieto farsi rappresentare - Regolamento e divieti - Effetti disposizione transitoria art. 155 - Nomina amministratore - Oneri condominiali, prescrizione - Documenti di spese, diritto di vederli - L'assemblea e le deleghe

CONFEDILIZIA C'È

ANSA 13:02 15-12-21

Casa: Confedilizia, su dietrofront Ue andiamo ringraziati

(ANSA) - ROMA, 15 DIC - "Nella conferenza stampa sulla direttiva Ue, il Commissario al Clima Timmermans passa per un momento alla lingua italiana per annunciare il dietrofront della Commissione sul divieto di vendere e affittare immobili non green. Vedremo il testo, ma forse va ringraziata Confedilizia". Così, su Twitter, il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. (ANSA).

PVN
15-DIC-21 13:02 NNNN



Editoriale a pag. 2

EDITORIALE

Confedilizia c'è

Visto che è il primo numero dell'anno, partiamo da un fatto positivo, per una volta. Dobbiamo dirlo, noi che non siamo soliti rivendicare meriti: Confedilizia ha ottenuto un grande risultato. Mi riferisco alla vicenda della proposta di direttiva della Commissione europea relativa al rendimento energetico degli edifici. Il tema ha avuto in Italia un risalto mediatico eccezionale, e ciò si è verificato per esclusivo impulso di Confedilizia che – dopo aver seguito per mesi il cammino della proposta a Bruxelles attraverso l'Uipi-Unione internazionale della proprietà immobiliare, nella quale la nostra Confederazione rappresenta l'Italia – ha ritenuto che fosse necessario, in vista della riunione decisiva della Commissione, denunciare il pericolo contenuto nella bozza di provvedimento in gestazione: il divieto di vendere e locare gli immobili privi, a determinate scadenze, di specifici *standard* energetici. Lo abbiamo fatto segnalando in esclusiva il tema a un quotidiano nazionale, che ha pubblicato la notizia in prima pagina il 9 dicembre. Di lì l'esplosione della questione, la ripresa da parte degli altri mezzi di comunicazione, le nostre interviste su giornali, radio e televisioni, le prese di posizione dei principali *leader* politici. Risultato: il 15 dicembre, il Commissario Ue al Clima, Frans Timmermans, annuncia in conferenza stampa che la versione finale della proposta della Commissione non conterrà il divieto presente nella bozza. E per dare questo notizia – significativamente – abbandona per un momento la lingua inglese e passa all'italiano.

Il nostro parere sulla proposta di direttiva della Commissione – che deve ora essere approvata dal Parlamento europeo e che poi, come noto, deve essere eventualmente recepita dall'Italia – resta negativo, per il solo fatto di contenere scadenze entro le quali gli immobili dovrebbero raggiungere determinati *standard* energetici. La previsione più inaccettabile – come detto – è stata però scongiurata: per merito di Confedilizia e a beneficio di tutti i proprietari, associati e no (e anche di quelli degli altri Paesi europei).

Tra le questioni di attualità c'è poi la riforma fiscale, all'interno della quale è contenuta la revisione del catasto. Tra la fine di dicembre e l'inizio di gennaio, su alcuni quotidiani e sul web è stato pubblicato un nostro annuncio che richiama l'attenzione sulla finalità dichiarata della revisione, ammessa dal Governo in uno dei documenti che accompagnano il disegno di legge: l'aumento della tassazione sugli immobili. L'annuncio segue le mille prese di posizione di Confedilizia su giornali, tv e radio, le interviste, i contatti con i parlamentari.

Continueremo a lavorare in tutte le direzioni per scongiurare l'esito più infausto, puntando all'obiettivo massimo dello stralcio dalla riforma fiscale della revisione del catasto (che sarebbe – diciamo – clamoroso, viste le condizioni), ma operando naturalmente anche per traguardi meno ambiziosi.

È stata poi approvata la legge di bilancio, i cui contenuti sono illustrati all'interno del notiziario. Per il nostro settore, vi è da registrare che il ridimensionamento degli incentivi per gli interventi sugli immobili (superbonus, bonus facciate ecc.) c'è stato, ma è stato molto meno marcato rispetto a quanto aveva inizialmente previsto il Governo. E ciò, anche grazie all'azione di Confedilizia.

Di temi ve ne sarebbero molti altri, ma avremo modo di parlarne in nuove occasioni. Speriamo di poterlo fare anche nella **Conferenza organizzativa** con tutte le Associazioni territoriali, che non siamo riusciti a svolgere (per le note ragioni) nel 2021, ma che vorremmo tenere nel 2022, superando le gravi difficoltà e le incertezze che ancora si presentano. La forza di Confedilizia è anche nella sua vasta rappresentanza territoriale: riunirci serve a programmare le attività, ma altresì a cementare i rapporti fra le persone.

Buon anno a tutti.

g.s.t.

**Più ecologia
meno spese per la Confedilizia**

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

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

**LA STELE
CONTRO TUTTI
I TOTALITARISMI**

Il 9 novembre è stata scoperta a Piacenza una stele che ricorda le vittime di tutti i totalitarismi, di Destra e di Sinistra. Iniziativa del Circolo Einaudi di Piacenza

**CORSI AMMINISTRATORI
ON-LINE****SAVE THE DATE****Le prossime date
per sostenere l'esame finale**

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 necessari da speciali esigenze saranno per tempo comunicati sui siti Confedilizia e La Tribuna.

PERSONALITÀ

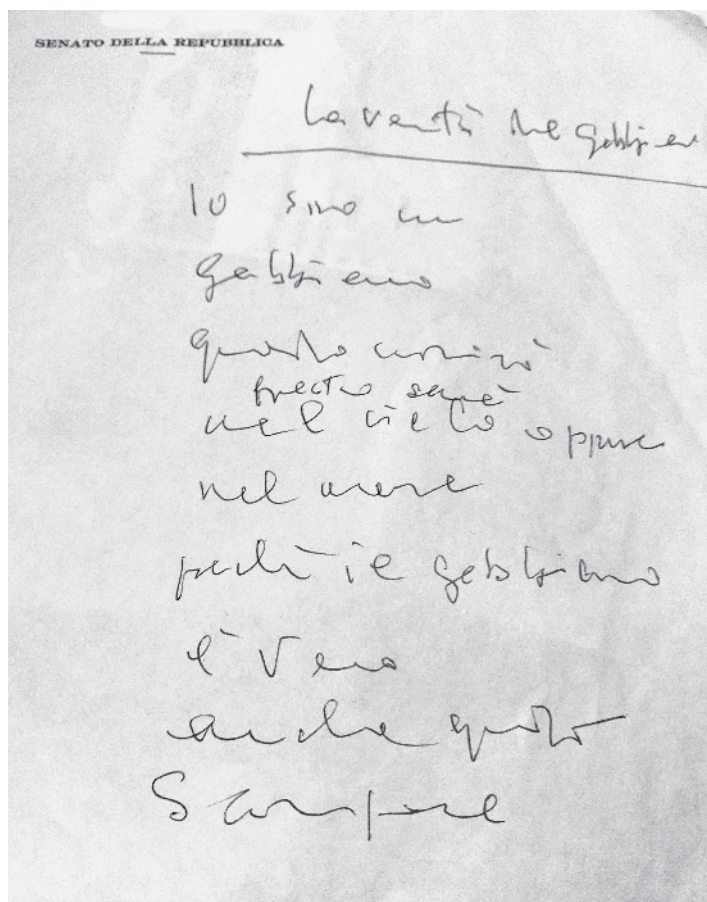
Alberto Mingardi
accademico e politologo
dell'Istituto Bruno Leoni



Nasce a Milano il 3 aprile 1981. Ottiene all'ateneo pavese il dottorato in scienza della politica. Con Carlo Lottieri e Carlo Stagnaro promuove, giovanissimo, l'Istituto Bruno Leoni, di cui è direttore generale. Vivace è la sua attività pubblicistica: importante è oggi la collaborazione con *L'Economia*, supplemento al *Corriere della Sera*. Vasta è la sua bibliografia personale, incentrata in particolare su liberalismo e libertari. Fra i suoi interessi recenti rientrano sanità e pandemia. Associato di storia del pensiero politico allo Iulm milanese, s'interessa di progetti filantropici ed è segretario della Mont Pelerin Society, massimo arengo del liberalismo.

Tra i suoi volumi si citano svariate curatele: *Antitrust. Mito e realtà dei monopoli*; *I misfatti dell'istruzione pubblica*, di Denis de Rougemont; *Cartello a perdere. Assicurazioni, antitrust e scambio di informazione*; *La crisi ha ucciso il libero mercato? Eppure si muove. Come cambia la sanità in Europa, fra pubblico e privato*; *Herbert Spencer. Inoltre testi di Thomas Hodgskin, di Vilfredo Pareto, di Sergio Ricossa, di Benjamin Tucker. Da tali testi, come da quelli stesi direttamente, si comprende la molteplicità dei suoi interessi e conoscenze: Estremisti della libertà. Dialoghi sul libertarismo nell'epoca di Internet; Lettera a un amico no-global; Spiriti animali. La concorrenza giusta; L'intelligenza del denaro. Perché il mercato ha ragione anche quando ha torto; La verità, vi prego, sul neoliberalismo. Il poco che c'è, il tanto che manca; Contro la tribù. Hayek, la giustizia sociale e i sentieri di montagna; La società chiusa in casa. La libertà dei moderni dopo la pandemia.*

Francesco Forte ci ha lasciato facendosi gabbiano



La verità del gabbiano

*Io sono un
gabbiano
quando morirò
presto sarò
nel cielo oppure
nel mare
perché il gabbiano
è vero
anche quando
scompare*



La sua economia «umana»

Con il professor Francesco Forte se ne va un'intelligenza non comune, uno spirito vivacissimo, un uomo semplice nonostante la sua grandezza (anzi, forse proprio a motivo di quella). Se ne va, anche, uno dei pochi economisti consapevoli dell'importanza del settore immobiliare per la crescita dell'economia e conseguentemente critici nei confronti dell'eccesso di tassazione, specie patrimoniale, che lo colpisce. Un onore averlo conosciuto, un privilegio averlo potuto ascoltare e leggere. Una telefonata con lui era una lezione di economia. Di quell'economia che si fonda su studi estesi, ma anche sull'indispensabile contatto con la realtà. Grazie, professore.

Giorgio Spaziani Testa

Dopo una mattina di lavoro...

A 92 anni, Francesco Forte è mancato – il primo dell'anno – improvvisamente, dopo una mattina di lavoro. È mancato ai famigliari, alla comunità scientifica, agli amici. Tanti dei quali si sono ritrovati a salutarlo nella chiesa di Gesù Nazzareno, a Torino. E quando il figlio Stefano ha letto la sua poesia sulla verità del gabbiano (ritrovata fra le sue carte, scritta – quasi un testamento spirituale – qualche giorno prima), ci ha colto tutti la commozione: perché in quelle poche righe c'è dentro tutto Forte, c'è dentro il suo volare alto, ma c'è dentro anche il suo saper scendere nel volo per far conoscere a tutti la verità, per spiegarla a tutti. Come c'è dentro il suo volo preciso e composto, pur anzitutto libero. Insieme alla verità che, comunque, non annega, non scompare.

A dire di lui, basterebbe ricordare che fu su suggerimento dello stesso Einaudi che Forte venne scelto a succedergli sulla cattedra di *Scienza delle finanze* a Torino. Più volte ministro e Commissario per gli Aiuti internazionali, ha lasciato scritto di sé nel suo libro autobiografico "Ad onor del vero": descrivendo una vita che ha attraversato un'era, da protagonista. Come quando fu a lungo "il cervello economico-strategico dell'Eni degli anni ruggenti, quelli di Enrico Mattei" (Pierluigi Magnaschi). La sua curiosità intellettuale lo spingeva ovunque, in ogni territorio del sapere, così come il fatto di credere profondamente in quel che faceva o diceva, lo spingeva a farsi missionario indomito del suo sapere ed insegnare. Coltivò così, fino all'ultimo, la sua passione pubblicistica (al pari del suo maestro Einaudi, del quale pubblicò i più importanti testi in materia sociale), scrivendo per *il Giornale* – pur sofferente per una caduta – il suo ultimo editoriale (sull'incognita spread e una possibile crisi fiscale), due giorni prima di lasciarci. Già pronto da Rubbettino comunque – a segnare la memoria, ma soprattutto l'imperitura continuità del pensiero – un suo nuovo libro scritto in collaborazione con Maria Luisa Trussardi: "Fascion and Luxury Fascion in the Third Millenium". La voce sull'imposta e la spesa pubblica da Forte curata sul *Dizionario del liberalismo italiano* (Rubbettino), di cui fu un promotore, basta a indicarlo come lo studioso che meglio di ogni altro ha rappresentato e scientificamente inquadrato il filone di pensiero del liberal-socialismo e del socialismo liberale, che ebbe la sua prima espressione (per riprendere il Nostro) in Giandomenico Romagnosi, piacentino fondatore del Diritto amministrativo (c.s.f.).

L'edificio in condominio

Vincenzo Nasini

STRUTTURA E GESTIONE DELL'EDIFICIO IN CONDOMINIO

Manuale teorico-pratico aggiornato a:
• normative in tema di assemblee online
• superbonus 110%
• giurisprudenza e dottrina più recente in materia condominiale

GIUFFRÈ

Una summa di teoria e pratica è svolta da Vincenzo Nasini in "Struttura e gestione dell'edificio in condominio", pubblicato da Giuffrè Francis Lefebvre (pp. XVIII + 570). Si susseguono, non sempre in armonia, norme civilistiche, tecniche, fiscali, penali, di riservatezza, sulle quali s'indugia massicciamente la giurisprudenza. L'Autore analizza con attenzione i provvedimenti e la loro applicazione, per aiutare l'operatore del settore immobiliare a muoversi in ambiti ampi e difficoltosi.

A proposito di morosità

TEORIA E PRATICA DEL DIRITTO

CIVILE E PROCESSO

Paolo Scalettaris

LA MOROSITÀ NELLA LOCAZIONE

GIUFFRÈ

I molteplici, complicati e sovente difficilmente decifrabili aspetti collegati con la morosità nella locazione sono sviscerati nel volume – dal titolo, per l'appunto, "La morosità nella locazione" – curato da Paolo Scalettaris per Giuffrè Francis Lefebvre (pp. XX + 422). L'Autore parte dall'obbligo di pagamento del canone e passa lungo l'emergenza con i relativi condizionamenti. Si sofferma sugli aspetti processuali e illustra la morosità incolpevole. In tal modo il testo risulta tanto vasto quanto completo, quanto aggiornato.

IL VIAGGIO DI PIOVENE (86)

Bologna

La Cesarina, celebre ostessa bolognese, se questa classica parola, ostessa, non suona offensiva, mi dice: "In attesa della minestra, le darei un brodo". Mi porta un'aneminestra di tortellini. Dico che volevo un brodo. "Il brodo bolognese è quello lì che lei ha davanti", mi risponde la Cesarina. "Non sono tortellini; ce n'è una trentina appena." Esibita questa teoria dei tortellini come ingredienti del brodo, mi accenna alla loro origine: un oste dell'antichità vide Venere nuda per il buco della serratura, e le copiò l'ombelico. Cucina e mitologia seicentesca. I tortellini bolognesi rifiutano di paragonarsi coi cappelletti romagnoli, diversi, oltre che per la forma, anche per la qualità del ripieno. Altri mi descrive un pranzo di nozze nella campagna. Salumi, tortellini; poi pasticci di lasagna a molti strati (con tartufi, formaggio, salsicce) su vassoi larghi come tavole; ciascuno se ne taglia una specie di mattonella. Poi zamponi e bolliti, uccelli con polenta, e carni al forno. Le paste dolci bolognesi sono ampie, panciute, cremose, e fanno anch'esse pensare alla gravidanza.

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

QUI ESPERANTO

Lasi antaŭpaŝon al la realo signifas ankaŭ akcepti la merkatekonomion kiel «motore de la progreso» eĉ sciante, ke ofte ĝiaj rezultoj estos la plej malproksimaj de la preferoj, de la gustoj, de la pasioj de la intelektuloj.

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase dello scrittore Mario Vargas Llosa: "Cedere il passo alla realtà vuol dire anche accettare l'economia di mercato come «motore del progresso» pur sapendo che spesso volte i suoi esiti saranno quanto di più lontano dalle preferenze, dei gusti, dalle passioni degli intellettuali".

a cura del

Centro esperantista romano

tel. 535 824 8 222

e-mail:

esperanto.roma@esperanto.it

Prevenzione incendi: tre decreti sostituiranno quello del 10.3.1998

Sono stati emanati tre nuovi decreti del Ministro dell'interno che contengono tutti i criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro. In considerazione dell'estensione del tema trattato ed alla luce della sua complessità, gli argomenti attualmente contenuti nel decreto ministeriale 10.3.1998 sono stati regolati con 3 differenti decreti, di cui di seguito pubblichiamo una breve sintesi predisposta da Michele Vigne, responsabile del Coordinamento tecnico Confedilizia.

1. DECRETO 1.9.2021-MANUTENZIONE, ATTREZZATURE E IMPIANTI ANTINCENDIO Il decreto, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 250 del 25.9.2021, contiene i criteri generali per il controllo e la manutenzione di impianti, attrezzature e altri sistemi di sicurezza antincendio, ai sensi dell'art. 46, comma 3, lettera a), punto 3, del d.lgs. 9.4.2008, n. 81. Gli interventi di manutenzione e i controlli sugli impianti, le attrezzature e gli altri sistemi di sicurezza antincendio sono eseguiti da tecnici manutentori qualificati nel rispetto delle disposizioni. Il tecnico manutentore, che deve possedere requisiti di conoscenza, abilità e competenza, deve effettuare un percorso di formazione. Il decreto entrerà in vigore il 25.9.2022, un anno dopo la data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.

2. DECRETO 2.9.2021-CRITERI PER LA GESTIONE DELLA SICUREZZA ANTINCENDIO NEI LUOGHI DI LAVORO

Il decreto, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 237 del 4.10.2021, contiene i criteri per la gestione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro e le caratteristiche del "Servizio antincendio aziendale", ai sensi dell'art. 46, comma 3, lettera a), punto 4, e lettera b), del d.lgs. 9.4.2008, n. 81. La normativa stabilisce le modalità per effettuare: la gestione della sicurezza antincendio in esercizio e in emergenza; i corsi di formazione e aggiornamento per gli addetti al servizio antincendio; gli esami di idoneità tecnica degli addetti al servizio antincendio; i corsi di formazione e di aggiornamento dei docenti dei corsi antincendio. Il decreto entrerà in vigore il 4.10.2022, un anno dopo la data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.

3. DECRETO 3.9.2021-CRITERI GENERALI DI SICUREZZA ANTINCENDIO NEI LUOGHI DI LAVORO (cd. Mini Codice)

Il decreto, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 259 del 29.10.2021, contiene i criteri generali di progettazione, realizzazione ed esercizio della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro. La normativa stabilisce i criteri generali atti ad individuare le misure intese a evitare l'insorgere di un incendio e a limitarne le conseguenze, nonché le misure precauzionali di esercizio, in attuazione dell'art. 46, comma 3, lettera a), punti 1 e 2, del d.lgs. 9.4.2008, n. 81. Il decreto si applica alle attività che si svolgono nei luoghi di lavoro come definiti dall'art. 62 del d.lgs. n. 81/2008 anzidetto, ad esclusione delle attività che si svolgono nei cantieri temporanei o mobili. Il decreto entrerà in vigore il 29.10.2022, un anno dopo la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, e alla stessa data sarà abrogato il decreto del Ministro dell'interno 10.3.1998.

PROROGA ANTINCENDI

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 24.12.2021, n. 305, il decreto-legge 24.12.2021, n. 221, recante "proroga dello stato di emergenza nazionale e ulteriori misure per il contenimento della diffusione dell'epidemia da Covid-19".

Con tale provvedimento è stato innanzitutto prorogato al 31.3.2022 lo stato di emergenza in conseguenza della pandemia in atto (art. 1, comma 1). Si ricorda che tra gli effetti che questa previsione reca vi è anche l'ulteriore differimento del termine di cui all'art. 3, comma 1, lett. b), del decreto del Ministro dell'interno 25.1.2019 in tema di sicurezza antincendi per le abitazioni. Infatti, la legge n. 126 del 15.10.2020, di conversione del cosiddetto "decreto agosto" (d.l. n. 104 del 14.8.2020), ha disposto il rinvio di 6 mesi dalla fine dello stato di emergenza deliberato dal Consiglio dei ministri del termine per gli adempimenti ed adeguamenti antincendi previsti dal predetto decreto ministeriale per lo scorso 6.5.2020. Deriva da quanto precede che la nuova data entro cui provvedere è, allo stato e salvo ulteriori proroghe, il prossimo 30.9.2022 (6 mesi dal 31.3.2022, data della fine dello stato di emergenza). Per un approfondimento dell'argomento si rinvia a Confedilizia notizie di febbraio 2021.

Etichetta digitale per i nuovi edifici

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il d.lgs. n. 207 dell'8.11.'21, recante "Attuazione della direttiva (UE) 2018/1972 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, che istituisce il Codice europeo delle comunicazioni elettroniche".

In linea generale, il provvedimento riscrive gli articoli da 1 a 98 del d.lgs. n. 259/03 in tema di comunicazioni elettroniche. Inoltre, interviene sull'art. 135-bis del T.U. dell'edilizia (d.p.r. 380/21) in materia di infrastrutturazione digitale degli edifici.

Più in dettaglio, con riguardo a quest'ultimo aspetto, viene previsto, "per i nuovi edifici" e "in caso di nuove opere che richiedono il rilascio di permesso di costruire" (sempreché la relativa domanda di autorizzazione edilizia sia stata presentata successivamente all'1.1.'22), che l'adempimento ai prescritti obblighi di "equipaggiamento digitale" sia "attestato dall'etichetta necessaria di «edificio predisposto alla banda ultra larga», rilasciata da un tecnico abilitato "su istanza del soggetto che ha richiesto il rilascio del permesso di costruire o di altro soggetto interessato". Tale attestazione diventa "necessaria" anche ai fini della segnalazione certificata di agibilità.

Per gli edifici esistenti (intendendosi per tali quelli la cui la domanda di autorizzazione edilizia sia stata presentata prima dell'1.1.'22), che risultino già conformi alla legge sotto il profilo dell'equipaggiamento digitale, viene disposto, invece, che possano "beneficiare ai fini della cessione, dell'affitto o della vendita" dell'etichetta "volontaria e non vincolante di «edificio predisposto alla banda ultra larga», rilasciata, anche in questo caso, da un tecnico abilitato.

NUOVISSIMO


Dopo il *Codice degli animali da compagnia* (2019) con Elena Baio, ora – completamente rifatto – ecco questo *Codice degli animali* con Andrea Arfani. Un Codice che riporta le norme nazionali ed europee e le convenzioni internazionali a tutela degli animali.

C'è comunque anche di più. Com'è nella tradizione dell'Editrice (quella di fornire un aiuto costante ai pratici, a coloro che si occupano della materia – sia pure per i più svariati interessi ed, anche, sentimenti – di continuo o, in molti casi, a tempo pieno).

Il Codice è quindi completato, oltre che da un (esaustivo) **Indice sommario**, da un prezioso **Indice cronologico**, così da fornire al lettore – nell'intricata materia che ci occupa, caratterizzata da normative di diversa natura e impostazione, dalle leggi vere e proprie alle convenzioni – non una sola pista di ricerca, ma due.

Ancora, la pubblicazione è impregiata pure da diversi **FOCUS**: brevi, sintetici scritti su argomenti tipici della materia, dovuti al coautore Andrea Arfani, dottore di ricerca universitario.

La tirannia è vicina...

La tirannia è vicina ed anzi è già quasi in atto quando lo stato abbia cresciuto siffattamente i suoi compiti che troppa parte della popolazione attenda i mezzi di esistenza da un pubblico impiego in una delle tradizionali pubbliche amministrazioni ovvero in qualcuna delle nuove gestioni industriali assunte dallo stato; poiché quando l'uomo dipende per il pane quotidiano da un funzionario statale il quale sta al disopra di lui, e questi a sua volta dipende da un funzionario ancor più alto situato, nasce una gerarchia di uomini ubbidienti invece di una società di liberi cittadini.

Luigi Einaudi

LOCAZIONI IN PILLOLE
Disciplina della sublocazione

La legge detta sull'equo canone (n. 392 del 1978, art. 2) vieta al conduttore la sublocazione totale dell'immobile e la cessione del contratto, senza che il locatore consenta. Salvo patto contrario, il conduttore può invece sublocare parzialmente l'immobile, previa precisa comunicazione al locatore.

IN G.U.
Contributi per sistemi di misurazione rifiuti

È stato pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 9.12.2021, n. 292, il decreto 17.11.2021 del ministero della transizione ecologica contenente criteri e modalità per il riconoscimento di un contributo economico volto ad incentivare l'adozione dei sistemi di misurazione puntuale dei rifiuti conferiti dalle utenze domestiche al servizio pubblico.

L'attuazione del PNRR è legge

È stata pubblicata sulla Gazzetta ufficiale del 31.12.2021, n. 310, la legge 29.12.2021, n. 235, di conversione del d.l. 6.11.2021, n. 152, recante "Disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e per la prevenzione delle infiltrazioni mafiose".

Disabilità

È stata pubblicata sulla Gazzetta ufficiale del 30.12.2021, n. 309, la legge 22.12.2021, n. 227, contenente la delega al Governo in materia di disabilità.

Assegno unico e universale per i figli

È stato pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 30.12.2021, n. 309, il decreto legislativo 21.12.2021, n. 230, che istituisce l'assegno unico e universale per i figli a carico, in attuazione della delega conferita al Governo ai sensi della l. 1.4.2021, n. 46.

**AMMINISTRATORE
PREPARATO
CONDÒMINO
ALLEATO**


**FESTIVAL
della CULTURA
della LIBERTÀ**

Sesta edizione: "La libertà al tempo della paura. Come riconquistare i diritti perduti?"

Liberi di scegliere

PIACENZA

29-30 GENNAIO 2022

PalabancaEventi (già Palazzo Galli) - via Mazzini, 14

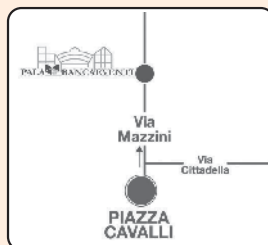
in collaborazione con

il Giornale



Relatori

Alexander Afriat, filosofo della scienza • Luigi Marco Bassani, storico delle dottrine politiche • Sergio Belardinelli, sociologo • Alberto Berardi, filosofo del diritto • Paolo Luca Bernardini, storico • Mariano Bizzarri, oncologo • Roberto Brazzale, imprenditore • Daniele Capezzone, giornalista e saggista • Eugenio Capozzi, storico • Dario Caroniti, storico delle dottrine politiche • Alessio Cotroneo, presidente dell'Istituto Liberale • Renato Cristin, filosofo • Raimondo Cubeddu, filosofo politico • Luigi Curini, scienziato politico • Flavio Felice, storico delle dottrine politiche • Dario Fertilio, giornalista • Andrea Giuricin, economista • Marco Valerio Lo Prete, giornalista • Carlo Lottieri, filosofo del diritto • Pierluigi Magnaschi, direttore di Italia Oggi • Stefano Magni, giornalista • Augusto Minzolini, direttore de Il Giornale • Roberta Modugno, storica delle dottrine politiche • Alan Patarga, giornalista • Paolo Pamin, economista e deputato cantonale (Ticino) • Guglielmo Piombini, libraio, editore e saggista • Nicola Porro, giornalista e conduttore televisivo • Alessandro Ricci, geografo • Sandro Scoppa, avvocato • Corrado Sforza Fogliani, avvocato e saggista • Michele Silenzi, editore e saggista • Giorgio Spaziani Testa, avvocato e presidente di Confedilizia • Alessandro Trentin, imprenditore • Mauro Vaiani, animatore di "Autonomie e Ambiente" • Aldo Maria Valli, giornalista e saggista • Andrea Venanzoni, giurista • Aldo Rocco Vitale, filosofo del diritto • Alessandro Vitale, geografo



PalabancaEventi (già Palazzo Galli) è in via Mazzini 14, a pochi passi da Piazza dei Cavalli (la piazza principale di Piacenza), come visibile nella cartina.

AREE DI PARCHEGGIO LIBERO O A PARCOMETRO
Viale Risorgimento, Piazza Cittadella

PARCHEGGI CUSTODITI A PAGAMENTO

Garage Politeama - via San Siro (135 posti)
Garage Corso - via Nova, 34 (90 posti)
Della Ferma - via Della Ferma (50 posti)
San Martino - via Roma (30 posti)

I garages provvedono a regolare l'accesso in ZTL

SERVIZIO TAXI: 0523 591919

GREEN PASS OBBLIGATORIO

ex art. 3, comma 1, lettera e, D.L. 23 luglio 2021 n. 105

L'evento non beneficia di contributi pubblici né della comunità

Associazione LUIGI EINAUDI

Via Cittadella, 39 - Piacenza
0523 1722500
(tutto il giorno durante il Festival)

INFORMAZIONI

liberalipiacentini@gmail.com - cultura@liberalipiacentini.com
www.liberalipiacentini.com - www.cultura@liberalipiacentini.com

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

Villa Trotti (MI)

Costruita a Niguarda nel XVII secolo, la casa signorile di campagna dei Marchesi Trotti fino all'inizio del Novecento era circondata da un grande parco e numerose case coloniche ora distrutte. I secoli sono passati, e purtroppo non bene per questo edificio: invece di essere tutelato come tutte le altre ville coeve che lo circondano, presenta gravi e visibili segni di degrado nell'intonaco della facciata. Nel 2009 è stato circondato da un'impalcatura, ma nessun restauro è stato compiuto. Da quel poco che si può notare, la villa sta cedendo sempre più e il suo giardino retrostante è sempre più incolto e selvaggio. Eppure un recupero e una valorizzazione sono possibili: questo luogo ben si presta a essere un ristorante tipico milanese con camere e giardino. Anche il terreno di fianco alla villa potrebbe diventare un'elegante piazza con fontana e giardino anziché costruirvi vicino un inutile palazzo di molti piani incompatibile con l'area di edifici a due o al massimo tre piani.

88

Collaborano i lettori
Segnalazioni alla redazione

L'uomo e la libertà

Quale è dunque la società, nella quale gli uomini si sentano veramente liberi e liberamente operino?

La risposta è venuta da Socrate, è venuta da Cristo. Non dalla società la quale circonda l'uomo viene la libertà; ma dall'uomo stesso. L'uomo deve trovare in sé stesso, nel suo animo, nella forza del suo carattere la libertà che va cercando. La libertà è spirito non è materia. Il prigioniero, il quale potrebbe acquistare la libertà se chiedesse grazia al tiranno e non la scrive perché non riconosce nel tiranno e nei suoi giudici la potestà di giudicarlo, è uomo libero?

Luigi Einaudi



Tra il 2010 e il 2020 i prezzi delle case, in Italia, sono diminuiti del 15%, a fronte di un aumento del 26% della media Ue.

Sono i dati dell'aggiornamento di Housing in Europa 2021 di Eurostat.

Nell'Ue, dal 2015, si registra una costante tendenza al rialzo, con aumenti consistenti tra il 2015 e il 2020. Al contrario la curva dei prezzi italiana cala nettamente a partire dal 2011, per poi stabilizzarsi nel 2019, con un lieve scatto nel 2020. «Al contrario la curva dei prezzi italiana cala nettamente a partire dal 2011», scrive l'Ansa il 18 dicembre scorso commentando il report (casualmente, l'anno in cui è nata l'Imu).

In realtà, i prezzi sono scesi molto più del 15%. E in molti casi si sono azzerati, essendo questo il risultato dell'impossibilità di vendita di un immobile. Ma a qualcuno ancora non basta. E ha preparato il colpo di grazia: la revisione del catasto.

Decreto "Milleproroghe"

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30.12.2021 il decreto-legge n. 228 del 30.12.2021, recante "disposizioni urgenti in materia di termini legislativi", meglio noto come decreto "Milleproroghe".

Per quanto riguarda il nostro settore, si segnala che viene confermato anche per il 2022 (e quindi per l'undicesimo anno consecutivo), il blocco dell'aggiornamento della variazione degli indici ISTAT relativamente ai canoni per l'utilizzo in locazione passiva di immobili per finalità istituzionali da parte delle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione (individuate dall'Istituto nazionale di statistica ai sensi dell'art. 1, comma 3, l. n. 196/2009), nonché delle Autorità indipendenti ivi inclusa la Consob.

Agevolazioni prima casa per giovani: acquisto all'asta

Con l'art. 64, d.l. 25.5.2021, n. 75, convertito dalla l. 23.7.2021, n. 106, è stata disposta l'esenzione ai fini dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali relative agli "acquisti" (e agli altri atti costitutivi di diritti) di prime case di abitazione, non di lusso, stipulati a favore di soggetti che non hanno ancora compiuto 36 anni di età nell'anno in cui l'atto è rogato e che hanno un valore Isee non superiore a 40.000 euro annui. La norma si applica agli atti stipulati tra il 26.5.2021 e il 30.6.2022.

È stata chiesta all'Agenzia delle entrate, con apposito interpello, la conferma della possibilità di avvalersi dell'agevolazione in questione, ricorrendone tutti i requisiti, anche in caso di acquisto di immobile all'asta. L'Agenzia, con la risposta n. 808 del 15.12.2021, ha dato parere positivo, richiamando la lettera della norma che parla di "atti traslativi a titolo oneroso". Già con la circolare n. 12/E del 14.10.2021, le Entrate, sulla base di tale nozione, avevano chiarito che le agevolazioni in esame trovano applicazione anche nell'ipotesi in cui il diritto sull'immobile si acquisisca per effetto di un decreto di trasferimento emesso all'esito di un procedimento giudiziale. E ciò in coerenza con quanto riconosciuto in relazione all'agevolazione "prima casa", la cui applicazione può essere chiesta "anche nelle ipotesi in cui il trasferimento immobiliare avviene con un provvedimento giudiziale" (cfr. risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 38/E del 28.5.2021).

Sulla base di tali precedenti, con la risposta ad interpello n. 808, è stato quindi confermato che è possibile rendere le dichiarazioni sul possesso dei requisiti anche in un momento successivo al provvedimento di assegnazione, purché comunque ciò avvenga prima della registrazione dell'atto (in passato era stato precisato che, nel caso in cui il contribuente non avesse richiesto le agevolazioni fiscali "prima casa" nella domanda di partecipazione ad un'asta immobiliare, le dichiarazioni riguardanti il possesso dei requisiti potessero essere rese nelle more della registrazione del decreto di trasferimento).

Va ricordato infine che l'agevolazione si applica agli atti "stipulati" tra il 26.5.2021 ed il 30.6.2022 e pertanto, a parere di Confedilizia, la data del provvedimento di assegnazione dovrebbe ricadere nel periodo suindicato.

Imu abitazione principale, imposta di soggiorno, bed and breakfast

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 301 del 20.12.2021, la legge 17.12.2021, n. 215, di conversione del decreto-legge 21.10.2021, n. 146, recante misure urgenti in materia economica e fiscale, a tutela del lavoro e per esigenze indifferibili, noto anche come “decreto fiscale”.

Per quanto concerne il nostro comparto, segnaliamo le seguenti novità.

Modifica all'Imu in tema di abitazione principale (art. 5-decies)

La norma – andando a risolvere la questione della debenza o meno dell'Imu per l'abitazione principale qualora i coniugi (caso più comune) abbiano la dimora abituale e la residenza anagrafica in due abitazioni site in Comuni diversi – modifica il secondo periodo dell'art. 1, comma 741, lettera b), della legge 27.12.2019, n. 160.

In virtù della novella, il nuovo testo prevede che “per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale o in Comuni diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare”.

Con questa disposizione, in vigore dal 21 dicembre scorso (e che non incide sulle fattispecie pregresse anche ai fini di eventuali contenziosi in corso), si risolve in modo parziale la problematica sorta a causa dell'interpretazione della norma originaria da parte della Corte di Cassazione, sulla base della quale nessuno dei due immobili ha diritto ad essere qualificato come abitazione principale e quindi nessuno dei due contribuenti può usufruire dell'esenzione Imu.

La nuova formulazione è parzialmente favorevole a quei contribuenti che, a suo tempo, hanno fatto affidamento sull'interpretazione data dal Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze con la circolare n. 3/F del 2012 secondo la quale, invece, l'esenzione per abitazione principale poteva essere applicata in quanto “il legislatore non ha, però, stabilito la medesima limitazione nel caso in cui gli immobili destinati ad abitazione principale siano ubicati in Comuni diversi, poiché in tale ipotesi il rischio di elusione della norma è bilan-

ciato da effettive necessità di dover trasferire la residenza anagrafica e la dimora abituale in un altro comune, ad esempio, per esigenze lavorative....”.

A seguito delle modifiche introdotte dalla legge di conversione al decreto in commento, i contribuenti interessati dovranno scegliere l'immobile da considerare abitazione principale e comunicarlo. In merito alle modalità, si attendono istruzioni ufficiali.

Interpretazione autentica in tema di imposta di soggiorno (art. 5-quinquies)

Con una norma di interpretazione autentica, si chiarisce che il comma 1-ter dell'art. 4 del d.lgs. 14.3.2011, n. 23, ai sensi del quale si attribuisce la qualifica di responsabile del pagamento dell'imposta di soggiorno al gestore della struttura ricettiva con diritto di rivalsa sui soggetti passivi e si definisce la relativa disciplina sanzionatoria, si applica anche ai casi verificatisi prima del 19.5.2020 (data di entrata in vigore delle modifiche apportate dal d.l. n. 34/2020 come convertito in legge).

Misure a sostegno delle attività di bed and breakfast a gestione familiare (art. 5-sexies)

Con una modifica all'art. 7-bis, comma 3, del d.l. n. 73/2021,

si destina ai “bed and breakfast a gestione familiare” il fondo di 5 milioni di euro per l'anno 2021 per il sostegno delle strutture ricettive extralberghiere a carattere non imprenditoriale munite di codice identificativo regionale, o, in mancanza, identificate mediante autocertificazione in merito allo svolgimento dell'attività ricettiva di bed & breakfast.

I criteri di riparto di tale fondo non sono stati ancora definiti, mancando l'apposito decreto del Ministro del turismo, da adottare di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

Tale modifica si è resa necessaria in quanto – come ha chiarito il Ministro Garavaglia il 27.10.2021, rispondendo alla Camera all'interrogazione Faro 3/02571 – vi era la necessità di chiarire la disposizione legislativa per poter adottare proprio il decreto di riparto, posto che tale disposizione (nel testo originario) appariva “di difficile interpretazione ... in quanto ... da un lato fa riferimento alle strutture ricettive extralberghiere a carattere non imprenditoriale, guest house, ostelli, case vacanze, bed and breakfast ma, dall'altro, cita esclusivamente i bed and breakfast”.

I dilapidatori

“Quel tale dispone di reddito sufficientemente ampio, che, dopo avere soddisfatto a tutti i propri desideri, anche, se vuoi, quelli più capricciosi, non sa cosa farsi di quel che gli rimane ed è obbligato a risparmiarlo e ad investirlo, pur di trovare al reddito una destinazione”. Dubito assai che questa frase non sia una figura retorica di intellettuali, i quali osservano il mondo colla lente del cinematografo, delle spiagge mondane, dei circoli di ballo e dei luoghi di ritrovo di gente sfaccendata od equivoca. Coloro che soddisfano ad inclinazioni comunemente giudicate voluttuarie o capricciose non appartengono al mondo dei risparmiatori, ma piuttosto a quello dei dilapidatori. Costoro non creano risparmio, ma danno fondo al risparmio altrui: essi sono gli eredi e gli sfruttatori, non i creatori delle fortune, dei capitali esistenti.

Luigi Einaudi

CURIOSITÀ

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

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

Chi verrà tirato in ballo in caso di revoca delle agevolazioni fiscali dopo il decreto antifrodi

di Pier Paolo Bosso* - @PierPaoloBosso

Fidarsi è difficile, sapere di chi fidarsi, ancora più difficile; ma non bisogna fidarsi neppure di sé stessi, specie se ci si avventura in un'iniziativa con rischi economici forti, come i lavori rientranti nei vari *superbonus* e *sismabonus* del 110 %, e *bonus* minori del 90 % o del 50 %. Dopo che Ministero delle Finanze e Guardia di Finanza hanno scoperto indebitate richieste di finanziamento, specialmente del *bonus* facciate, la politica ha reagito con il DL 157 dell'11 novembre scorso, entrato in vigore il giorno dopo. Molti sono preoccupati, per lavori deliberati ma che possono rientrare nei futuri controlli dell'Agenzia delle entrate. Le colpe di questo stato di fatto: a) il legislatore avrebbe dovuto far più chiarezza su limiti di spesa e prezzi da applicare, non solo per il *superbonus* 110 % ma per tutti gli altri *bonus*, chiedendo sempre attestazione di congruità dei prezzi e visto di conformità fiscale, senza aspettare che emergessero fenomeni di malaffare su cessioni del credito e/o sconti in fattura; b) imprese e professionisti, che spesso hanno approfittato dell'ignoranza in materia dei committenti proprietari di villette o condòmini ed ai quali sono stati proposti contratti, capitolati, computi metrici e compensi per prestazioni professionali con prezzi fuori mercato; c) amministratori di condominio non sufficientemente preparati per gestire iniziative come *superbonus* e *bonus*, materia nuova per tutti e, soprattutto, per importi di lavori elevatissimi, di solito con proporzionali compensi *extra* richiesti per assistenza lavori; d) committenti, proprietari di villette o condòmini di edifici attratti dal miraggio di eseguire lavori che mai avrebbero eseguito se avessero dovuto provvedervi anticipando e pagando (in tutto o in parte) con denaro proprio, anche se godendo poi delle detrazioni fiscali negli anni. Tutti hanno dimenticato che sono lavori finanziati, in varia misura, da denaro pubblico dei contribuenti italiani; se avessero dovuto venire pagati di tasca propria dai committenti, i prezzi richiesti sarebbero stati oggetto di trattative minuziose ed analitiche, richiesta di diversi preventivi a imprese e professionisti. Chi ha frequentato e frequenta assemblee condominiali sa che le uniche domande fatte dai condòmini erano e sono volte a sapere se e quanto rimane da pagare a loro carico dopo cessione del credito o sconto in fattura, senza interpellare e confrontare preventivi di più ditte e professionisti. E poi, se possibile, come far rientrare nel finanziamento fiscale lavori non rientranti nel *superbonus* o *bonus*. Sono colpevoli leggerezze che rischiano di costare caro al committente ora che lo Stato ha deciso di porre deterrenti ad abusi sui costi finanziati. E questi concorsi di colpa di ognuno degli attori coinvolti saranno l'oggetto delle battaglie legali, dello scaricabarile e delle reciproche azioni di rivalsa giudiziale in caso di revoca (o parziale revoca) delle detrazioni fiscali da parte dell'Agenzia delle entrate.

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

Legge di bilancio 2022

Sulla Gazzetta Ufficiale n. 310 del 31.12.2021, è stata pubblicata la legge n. 234 del 30.12.2021, contenente la manovra per l'anno 2022 (legge di bilancio 2022).

Di seguito si riassumono le norme di nostro maggiore interesse, mentre si ricorda che sul sito Internet confederale vi sono specifiche **tabelle illustrative delle varie detrazioni fiscali** inerenti il comparto (per ristrutturazioni edilizie, risparmio energetico, interventi antisismici ecc.).

Superbonus, proroghe differenziate (art. 1, commi 28 e 29)

Il superbonus viene prorogato, con scadenze differenziate e detrazione decrescente, in relazione al soggetto beneficiario, sostituendo integralmente l'attuale comma 8-bis dell'art. 119, del decreto "Rilancio" (si veda la tabella pubblicata in calce).

La norma chiarisce che tali proroghe e detrazioni differenziate si applicano pure per le spese sostenute per gli interventi, eseguiti congiuntamente agli interventi effettuati ai sensi del comma 8-bis anzidetto, di efficienza energetica di cui all'art. 14, d.l. n. 63/2013 (i cd. interventi trainati), di eliminazione delle barriere architettoniche, di realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, di installazione degli impianti solari fotovoltaici, delle batterie di accumulo, di colonnine di ricarica dei veicoli elettrici.

Anche per le spese effettuate fino al 31 dicembre 2025 viene mantenuta la possibilità di optare per la cessione del credito d'imposta e lo sconto in fattura.

Norme del decreto "Anti-frodi" (art. 1, commi da 28 a 36, e comma 41)

Nel corso dell'esame parlamentare, sono state trasfuse nella legge di bilancio 2022 le norme del d.l. n. 157/2021 noto come decreto "Anti-frodi" (cfr. Cn dic. '21), che nel contempo viene abrogato, restando validi gli atti e i provvedimenti adottati e fatti salvi gli effetti prodotti e i rapporti giuridici sorti sulla base dello stesso decreto.

Nel merito: si è esteso l'obbligo del visto di conformità anche al caso in cui il superbonus 110% sia utilizzato in detrazione nella dichiarazione dei redditi (salvo quando la dichiarazione è presentata direttamente dal contribuente, attraverso l'utilizzo della dichiarazione precompilata predisposta dall'Agenzia delle entrate ovvero tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale); si è introdotto l'obbligo del visto di conformità e del-

l'asseverazione della congruità delle spese anche in caso di cessione del credito o dello sconto in fattura per gli altri bonus edilizi diversi dal superbonus.

Viene però previsto (innovando rispetto alla normativa contenuta nel decreto "Anti-frodi") che non vi è l'obbligo del rilascio del visto di conformità e delle asseverazioni, ai fini della fruizione dello sconto in fattura o della cessione del credito, per le opere, già classificate come "attività di edilizia libera" ai sensi dell'art. 6 del Testo unico dell'edilizia, del decreto ministeriale 2.3.2018 (glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera) e della normativa regionale, e per gli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio, fatta eccezione per gli interventi relativi al "bonus facciate". Si dispone inoltre (sempre innovando rispetto alla normativa contenuta nel decreto "Anti-frodi") che rientrano tra le spese detraibili le spese per il visto e le asseverazioni, sulla base dell'aliquota prevista dalle singole detrazioni fiscali spettanti in relazione agli interventi effettuati. Viene poi stabilito che per la congruità dei prezzi, da asseverarsi da un tecnico abilitato, occorra fare riferimento anche ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con decreto del Ministro della transizione ecologica da emanare entro il 9.2.2022.

Viene infine precisato a quali interventi si applicano i prezzi individuati dal decreto del Ministro dello sviluppo economico del 6.8.2020.

Superbonus e Comuni terremotati (art. 1, comma 28, lett. f)

Viene stabilito che, per gli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dall'1.4.2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione per gli incentivi fiscali di cui ai commi 1-ter, 4-ter e 4-quater dell'art. 119, decreto "Rilancio", spetti in tutti i casi disciplinati dal comma 8-bis dell'art. 119 citato (si veda la tabella pubblicata in calce), per le spese sostenute entro il 31.12.2025, nella misura del 110%.

Cessione del credito e sconto in fattura per garage (art. 1, comma 29)

Per gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o

posti auto pertinenziali anche a proprietà comune, viene data la possibilità di optare per la cessione del credito d'imposta e lo sconto in fattura.

Proroga al 2024 degli altri bonus edilizi (art. 1, commi 29, 37 e 38)

Vengono prorogati per gli anni 2022, 2023 e 2024 i seguenti bonus edilizi: detrazione potenziata (50% con tetto di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare) per gli interventi di ristrutturazione edilizia indicati dall'articolo 16-bis, comma 1, del Testo unico delle imposte sui redditi; interventi per l'efficientamento energetico di cui all'art. 14, d.l. n. 63/2013; interventi di miglioramento sismico di cui all'art. 16, d.l. n. 63/2013; "bonus verde".

Viene mantenuta la possibilità di optare per la cessione del credito d'imposta e lo sconto in fattura.

Proroga con modifiche del "bonus mobili" (art. 1, comma 37)

Viene prorogata al 31.12.2024 la detrazione per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla classe A per i forni, E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, F per i frigoriferi e i congelatori, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 16-bis del Testo unico delle imposte sui redditi. La detrazione, da ripartirsi in 10 quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 50% delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro per l'anno 2022 e a 5.000 euro per gli anni 2023 e 2024 (tetto di spesa, quindi, diminuito rispetto al precedente tetto per il 2021 pari a 16.000 euro).

Proroga con modifiche al cd. "bonus facciate" (art. 1, commi 29 e 39)

Viene prorogata di un anno (fino al 31.12.2022) la detrazione per le spese relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 1444 del 1968. Nel contempo, la percentuale di detrazione viene ridotta al 60% (rispetto a quella del 90% prevista per gli anni 2020 e 2021).

Viene mantenuta la possibilità di optare per la cessione del credito d'imposta e lo sconto in fattura.

Detrazione potenziata per l'eliminazione delle barriere architettoniche (art. 1, comma 42)

Si prevede una detrazione dall'imposta pari al 75% per le spese sostenute dall'1.1.2022 al 31.12.2022 per la realizzazione di interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti. La detrazione spetta pure per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese di smaltimento e bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito. Gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14.6.1989, n. 236.

La detrazione, da ripartirsi in 5 quote annuali di pari importo, è calcolata su una spesa non superiore a: 50.000 euro per edifici unifamiliari o per unità immobiliari situate in edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e che abbiano uno o più accessi autonomi dall'esterno; a 40.000 euro o a 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, rispettivamente per edifici composti da 2 a 8 unità e per edifici composti da più di 8 unità.

Viene prevista la facoltà di optare per la cessione del credito d'imposta e lo sconto in fattura.

Fattori di conversione in energia primaria superbonus (art. 1, comma 43)

Viene chiarito quali sono i fattori di conversione in energia primaria da applicarsi per la predisposizione degli attestati di prestazione energetica allegati all'asseverazione necessaria per fruire della detrazione del superbonus. In particolare la norma prevede che, ai soli fini della predisposizione degli attestati di prestazione energetica convenzionali di cui al paragrafo 12, dell'Allegato A, al decreto del Ministro dello sviluppo economico del 6.8.2020 recante "Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus", per i vettori energetici si applicano sempre i fattori di conversione in energia primaria validi al 19.7.2020 (data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto "Rilancio"), anche nel caso di eventuali successivi aggiornamenti degli stessi.

Fondo per l'acquisto della prima casa (art. 1, comma 62)

Viene prorogata al 31.12.2022 (dal 31.12.2021) l'operatività del Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa («Fondo Gasparrini»), nella versione ampliata dal decreto «Cura Italia» a seguito dell'emergenza da Covid-19 (cfr. Cn apr-mag. '20).

Prima casa «under 36 anni» (art. 1, commi 151-153)

Vengono prorogati al 31.12.2022 (dal 30.6.2022) i termini per la presentazione delle domande per l'ottenimento delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa già previste per soggetti che non abbiano compiuto 36 anni di età, con Isee non superiore a 40.000 euro annui (cfr. Cn nov. '21).

Detrazione maggiorata per la locazione di giovani (art. 1, comma 155)

Viene previsto – sostituendo integralmente il comma 1-ter dell'art. 16 del Testo unico delle imposte sui redditi e migliorando la misura – che ai giovani di età compresa fra i 20 e i 31 anni non compiuti, con un reddito complessivo non superiore a 15.495,71 euro, che stipulano un contratto di locazione ai sensi della legge n. 431/1998, per l'intera unità immobiliare o porzione di essa, da destinare a propria residenza (sempre che la stessa sia diversa dall'abitazione principale dei ge-

nitore o di coloro cui sono affidati), spetta, per i primi 4 anni di durata contrattuale, una detrazione dall'imposta lorda pari a euro 991,60, ovvero, se superiore, pari al 20% dell'ammontare del canone di locazione e comunque entro il limite massimo di euro 2.000.

Tax credit per le librerie (art. 1, comma 351)

Vengono incrementate di 10 milioni di euro, per ciascuno degli anni 2022 e 2023, le risorse destinate al riconoscimento del credito di imposta in favore degli esercenti di attività commerciali che operano nel settore della vendita al dettaglio di libri. Tale credito d'imposta – istituito dall'art. 1, comma 319, legge 27.12.2017, n. 205 – è riconosciuto in favore degli esercenti di attività commerciali che operano nel settore della vendita di libri al dettaglio in esercizi specializzati (anche di libri di seconda mano), ed è parametrato agli importi pagati quali Imu e Tari con riferimento ai locali dove si svolge la medesima attività di vendita di libri al dettaglio, nonché alle eventuali spese di locazione ovvero ad altre spese individuate con il decreto ministeriale attuativo 25.4.2018.

Valorizzazione dei piccoli borghi e delle aree interne (art. 1, commi 353-356)

Si prevede, in via sperimentale, che gli esercenti l'attività di commercio al dettaglio e gli

artigiani che iniziano, proseguono o trasferiscono la propria attività in un Comune con popolazione fino a 500 abitanti delle aree interne, possano beneficiare, per gli anni 2022 e 2023, in relazione allo svolgimento dell'attività nei predetti Comuni, di un contributo per il pagamento dell'Imu per gli immobili siti nei predetti Comuni, posseduti e utilizzati dai soggetti in questione per l'esercizio dell'attività economica.

Il contributo verrà erogato nel limite di 10 milioni di euro l'anno, sulla base di criteri e modalità che saranno fissati con apposito decreto interministeriale.

Si dispone inoltre che lo Stato, le Regioni, le Province autonome e gli Enti locali possano concedere in comodato (di durata massima di 10 anni) beni immobili di loro proprietà, non utilizzati per fini istituzionali, agli esercenti anzidetti con onere per il comodatario di effettuare sull'immobile, a proprie cura e spese, gli interventi di manutenzione e gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile.

Data la finalità della norma – che è quella di favorire lo sviluppo turistico e di contrastare la desertificazione commerciale e l'abbandono dei territori – si auspica che la stessa venga poi estesa anche ai proprietari degli immobili anzidetti che li diano in locazione agli esercenti in questione.

Fondo di solidarietà per proprietari di immobili occupati abusivamente (art. 1, commi 675 e 676)

Viene istituito presso il Ministero dell'interno un fondo di solidarietà in favore dei proprietari, con una dotazione di 10 milioni di euro per l'anno 2022, finalizzato all'erogazione di un contributo nei confronti dei proprietari di unità immobiliari a destinazione residenziale non utilizzabili per effetto della denuncia all'autorità giudiziaria del reato di cui agli articoli 614, secondo comma, e 633 del codice penale.

Con decreto del Ministero dell'interno, di concerto con il Ministero della giustizia e il Ministero dell'economia e delle finanze, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di bilancio (e cioè dall'1.1.2022), saranno definite le modalità di attuazione della presente misura, anche al fine del rispetto del limite di spesa stanziato.

Prorogato il bonus «acqua potabile» (art. 1, comma 713)

Per razionalizzare l'uso dell'acqua e ridurre il consumo di contenitori di plastica, viene prorogato di un anno (fino al 31.12.2023) e nel limite di 1,5 milioni di euro per l'anno 2023 (mentre il limite per gli anni 2021 e 2022 è di 5 milioni di euro per ciascuno) il cd. bonus «acqua potabile» e cioè il credito d'imposta del 50% delle spese sostenute per l'acquisto e l'installazione di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e/o addizione di anidride carbonica alimentare finalizzati al miglioramento qualitativo delle acque per il consumo umano erogate da acquedotti (cfr. Cn feb. '21).

Imu per soggetti residenti all'estero (art. 1, comma 743)

Viene ridotta al 37,5% (anziché al 50%) per il solo anno 2022 l'Imu dovuta sull'unica unità immobiliare, purché non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia da soggetti non residenti nel territorio dello Stato, titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia.

Fondo per i cammini religiosi (art. 1, comma 963)

Viene istituito presso il Ministero del turismo un fondo per i cammini religiosi, con una dotazione di 3 milioni di euro per il 2022, per il rilancio e la promozione turistica dei cosiddetti «cammini» religiosi e il recupero e la valorizzazione degli immobili che li caratterizzano.

Le misure attuative saranno emanate con decreto del Ministero del turismo.

PROROGA SUPERBONUS BILANCIO 2022

Soggetti/interventi	Proroga	Condizione
Interventi effettuati da condomini persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione) con riferimento ad interventi su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche organizzazioni non lucrative di utilità sociale organizzazioni di volontariato associazioni di promozione sociale compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, nonché quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione	detrazione al 110% per spese sostenute entro il 31.12.2023 detrazione al 70% per spese sostenute entro il 31.12.2024 detrazione al 65% per spese sostenute entro il 31.12.2025	
Interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione)	detrazione al 110% per spese sostenute entro il 31.12.2022	alla data del 30.6.2022 devono essere effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo
Interventi effettuati da cooperative di abitazione a proprietà indivisa	detrazione al 110% per spese sostenute entro il 30.6.2023	
Interventi effettuati da Iacp (comunque denominati) compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio cooperative di abitazione a proprietà indivisa	detrazione al 110% per spese sostenute entro il 31.12.2023	alla data del 30.6.2023 devono essere effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo

Calcolo usufrutto, rendite, pensioni

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 30.12.2021, n. 309, il decreto 21.12.2021 del Ministero dell'economia e delle finanze con il quale sono state adeguata le modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni in ragione della nuova misura del saggio di interessi.

ASSOCIAZIONI

Make-A-Wish Italia

Make-A-Wish Italia – nata nel 2004 a Genova e fondata da Fabio e Sune Frontani, in ricordo della loro Carlotta, scomparsa quando aveva solo dieci anni, a causa di una grave malattia – è un'organizzazione non profit riconosciuta giuridicamente che realizza i desideri di bambini e ragazzi di età compresa tra i 3 e i 17 anni, affetti da gravi patologie, per portar loro gioia, forza e speranza.

L'appartenenza a un'organizzazione globale come quella di Make-A-Wish Foundation International permette la massima efficienza anche per i desideri più complessi e in tutti i Paesi del mondo.

L'associazione è presente sull'intero territorio nazionale, attraverso un network di oltre 250 volontari attivi e riceve segnalazioni dai più importanti ospedali pediatrici del nostro Paese: nel 2019 ha superato i 2.000 desideri realizzati.

Il primo desiderio realizzato è stato quello di Josip, un bambino di dieci anni, colpito da leucemia, che desiderava conoscere il calciatore Antonio Cassano. Quel giorno è stato memorabile e il sorriso del piccolo Josip è rimasto impresso nel cuore di chi vi ha partecipato.

Un desiderio esaudito non porta solamente un momento di gioia e spensieratezza, ma spesso ha anche un incredibile impatto positivo dal punto di vista clinico. Tanti bambini hanno ritrovato la speranza, le forze dimenticate e sono guariti.

In Make-A-Wish un desiderio non è un dono fugace, ma un percorso programmato con cura, che coinvolge e accompagna il bambino sin dal primo incontro con i volontari fino alla realizzazione del suo desiderio.

L'associazione è presente su Internet www.makeawish.it/

CASI CLINICI DI LOCAZIONE

75

a cura di Flavio Saltarelli

L'acquirente di un immobile locato può intimare lo sfratto per una morosità precedente l'acquisto?

L'acquirente di un immobile locato a terzi, in quanto cessionario "ex lege" del contratto di locazione e di tutti i diritti e le facoltà da esso scaturenti, è pienamente legittimato ad intimare al conduttore lo sfratto, a nulla rilevando né che la morosità fosse maturata prima della vendita dell'immobile, né che prima di tale momento la locazione fosse cessata per scadenza del termine (cfr. in argomento *Cass. civ.*, sez. III, 24 luglio 2012, n. 12883).

È valida la clausola di perdita del deposito cauzionale per rilascio senza tinteggiatura?

Non rientra fra i patti nulli di cui all'art. 79, L. 27 luglio 1978, n. 392 la clausola contrattuale che prevede la perdita del deposito cauzionale, versato all'inizio della locazione, nel caso in cui il conduttore rilasci l'immobile senza la "tinteggiatura" che espressamente il locatario si era impegnato a rifare alla fine del rapporto. Trattasi, infatti, di un caso di compensazione volontaria, previsto dalla legge all'art. 1252 c.c.

Immobile ad uso diverso, riscatto per violazione della prelazione: a chi si paga il canone in pendenza di giudizio?

Il conduttore d'immobile destinato ad uso diverso dall'abitativo, il quale, a seguito della violazione del diritto di prelazione di cui è titolare abbia esercitato il riscatto, è tenuto a corrispondere il canone di locazione al terzo acquirente (il quale è subentrato nella medesima posizione del locatore alienante, in conformità al principio generale enunciato dall'art. 1602 c.c.) in pendenza del relativo giudizio, al cui esito favorevole soltanto consegue l'acquisto della proprietà dell'immobile locato.

Chi è competente per eseguire gli sfratti urbani con la forza pubblica?

L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio d'immobili urbani adibiti ad uso abitativo che necessitino del ricorso alla forza pubblica è di esclusiva competenza dell'autorità prefettizia. Le norme di cui al D.L. 30 dicembre 1988, c. 551, convertito con modificazioni dalla L. 21 febbraio 1989, n. 61, attribuiscono, infatti, al prefetto il compito di assicurare ai proprietari, in possesso dei requisiti di legge, l'assistenza della forza pubblica, ma al tempo stesso lasciano alla sua valutazione stabilire – sulla base di criteri predeterminati – il tempo, le modalità e la gradualità di tale intervento. Si tratta, pertanto, di un procedimento amministrativo dal punto di vista sia soggettivo – cioè per l'Autorità cui è affidato il suo svolgimento – che oggettivo, cioè per gli specifici interessi pubblici che è volto a tutelare.

Acquirente e sfratto per morosità precedente
Clausola perdita deposito cauzionale
Violazione prelazione e pagamento del canone
Competenza forza pubblica negli sfratti
Locazione transitoria e residenza

È possibile ottenere la residenza in un appartamento in locazione transitoria?

Il secondo comma dell'art. 43 del Codice civile definisce la residenza come il luogo di dimora abituale. La norma non prevede alcun requisito di durata, né consegue che per ottenere la residenza in un Comune non è di certo necessario essere titolare di un contratto di locazione quadriennale, bensì della mera, attuale (al momento della richiesta), legittimazione ad abitare in un immobile.

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

Appropriazione indebita dell'amministratore

Interessante intervento della Cassazione (sent. n. 19519/20, inedita) su un particolare problema condominiale che non risulta affrontato in precedenza: "Nel caso di appropriazione indebita di somme di denaro relative ad un condominio da parte di colui che ne sia stato amministratore, il reato si consuma all'atto della cessazione della carica, in quanto è in tale momento che, in mancanza di restituzione degli importi ricevuti nel corso della gestione, si verifica con certezza l'interversione del possesso". In motivazione la Corte ha evidenziato che, considerata la natura fungibile del denaro, sino alla cessazione dalla carica l'amministratore potrebbe reintegrare il condominio delle somme precedentemente disperse.

Nuovo e vecchio amministratore, contabilità

Precisa (e prima, in argomento) sentenza della Cassazione (n. 15702/20, inedita) sul particolare tema trattato. Ecco la massima della decisione: "L'accettazione da parte del nuovo amministratore della documentazione condominiale consegnatagli dal precedente non costituisce prova idonea del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condòmini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando pur sempre all'assemblea di approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo, ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore. La sottoscrizione del verbale di consegna della documentazione, apposta dal nuovo amministratore, non integra, pertanto, una ricognizione di debito fatta dal condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata".

Facoltà d'accesso alla contabilità

"Gli artt. 1129, co. 2, cod. civ. e 1150 bis cod. civ., come novellati dalla legge n. 220 del 2012, prevedono la facoltà dei condòmini di ottenere l'esibizione di registri e documenti contabili condominiali in qualsiasi tempo, non necessariamente in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, sempreché l'esercizio del diritto di accesso non si risolva in un intralcio all'amministrazione, ponendosi in contrasto con il principio della correttezza ex art. 1175 cod. civ.; al condòmino istante – il quale non è tenuto a specificare le ragioni della richiesta – fa capo l'onere di dimostrare che l'amministratore non gli abbia consentito l'esercizio della facoltà in parola". Lo ha stabilito la Cassazione in una ineccepibile decisione (sent. n. 15996/20, inedita).

Bilanci locali e tributi 2022: proroga al 31 marzo

Il Ministero dell'interno, con decreto 24.12.2021, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 30.12.2021, n. 309, ha differito dal 31.12.2021 al 31.3.2022 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2022/2024 da parte degli enti locali. A tale data, quindi, slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali, quale l'Imu, compresa l'addizionale Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Questi – sempre per effetto della normativa vigente – anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il 31 marzo, hanno effetto dall'1.1.2022.

Per quanto concerne, infine, le delibere relative all'Imu, si ricorda che le stesse, per essere valide, devono anche essere pubblicate entro il 28 ottobre di ciascun anno sull'apposito sito delle Finanze.



tutte le novità dal mondo
dell'immobiliare

È legge la delega per la riforma del processo civile

È stata pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* la l. n. 206 del 26.11.'21 che attribuisce la delega al Governo per provvedere all'efficienza del processo civile, alla revisione della disciplina degli strumenti di risoluzione alternativa delle controversie, nonché per introdurre una serie di misure urgenti per la razionalizzazione dei procedimenti in materia di diritti delle persone e delle famiglie e in materia di esecuzione forzata.

Di seguito si riportano le norme che dettano i principi e i criteri per le materie di più stretto interesse per il settore immobiliare, con la precisazione che il provvedimento in parola fissa, in linea generale, in un anno dalla sua entrata in vigore (avvenuta il 24.12.'21) il termine per l'esercizio della delega ivi prevista.

Art. 1, comma 4

Si prevede che l'amministratore di condominio sia "legittimato ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi" e che l'accordo di conciliazione riportato nel verbale o la proposta del mediatore siano "sottoposti all'approvazione dell'assemblea condominiale che delibera con le maggioranze previste dall'articolo 1136 del codice civile". Inoltre, che, in caso di mancata approvazione, la conciliazione

si intenda "non conclusa o la proposta del mediatore non approvata". Si apportano, poi, modifiche al d.l. n. 132/'14 (come convertito in legge) in tema di negoziazione assistita, prevedendo espressamente che gli accordi raggiunti a seguito di tale procedura "possano contenere anche patti di trasferimenti immobiliari con effetti obbligatori".

Art. 1, comma 6

Viene disposto che si provveda ad una rideterminazione della competenza del giudice di pace in materia civile.

Art. 1, comma 12

Si stabilisce che, per valere come titolo per l'esecuzione forzata, le sentenze e gli altri provvedimenti dell'autorità giudiziaria e gli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale vengano "formati in copia attestata conforme all'originale", con contestuale abrogazione delle "disposizioni del codice di procedura civile e di altre leggi che si riferiscono alla formula esecutiva e alla spedizione in forma esecutiva". Si prevede, altresì, che il giudice dell'esecuzione ordini "la liberazione dell'immobile pignorato non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare ovvero occupato da soggetto privo di titolo opponibile alla procedura, al più tardi nel momento in cui

pronuncia l'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni" oppure, ancora, ordini "la liberazione dell'immobile abitato dall'esecutato convivente col nucleo familiare al momento in cui pronuncia il decreto di trasferimento". Ciò, "ferma restando comunque la possibilità di disporre anticipatamente la liberazione nei casi di impedimento alle attività degli ausiliari del giudice, di ostacolo del diritto di visita di potenziali acquirenti, di omessa manutenzione del cespite in uno stato di buona conservazione o di violazione degli altri obblighi che la legge pone a carico dell'esecutato o degli occupanti". Altre norme poi riguardano: la riforma dell'istituto della delega delle operazioni di vendita al professionista delegato, al fine di individuare gli adempimenti da espletare da parte del professionista e i tempi in cui gli stessi debbano essere compiuti; l'introduzione di specifiche regole concernenti la vendita privata nel procedimento di espropriazione immobiliare con, in particolare, la previsione che il debitore possa essere autorizzato dal giudice dell'esecuzione a vendere direttamente il bene pignorato per un prezzo non inferiore al suo valore di mercato; l'individuazione dei criteri "per la determinazione dell'ammontare, nonché del termine di durata delle misure di coercizione indiretta" di cui all'art. 614-bis cod. proc. civ.; l'istituzione presso il Ministero della Giustizia della «banca dati per le aste giudiziali».

Art. 1, comma 13

Si prevede la riduzione dei casi in cui "il tribunale provvede in composizione collegiale, limitandoli alle ipotesi in cui è previsto l'intervento del pubblico ministero ovvero ai procedimenti in cui il tribunale è chiamato a pronunciarsi in ordine all'attendibilità di stime effettuate" o, ancora (così accogliendo le osservazioni della Confedilizia circa il rischio di sottrarre al tribunale in composizione collegiale un procedimento di estrema delicatezza come la revoca dell'amministratore di condominio: cfr. *Cn gen.*'20), "alla buona amministrazione di cose comuni". Tutto questo, operando i "conseguenti adattamenti delle disposizioni di cui al capo VI del titolo II del libro IV del codice di procedura civile" e consentendo il rimedio del reclamo al tribunale in composizione collegiale avverso i decreti emessi dal tribunale in composizione monocratica.

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

Distacco dal riscaldamento centrale e spese di conservazione dello stesso

"In tema di condominio negli edifici, il condòmino autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune – ha detto la Cassazione (sent. n. 18151/'20, inedita) – rimane obbligato a pagare le sole spese di conservazione di quest'ultimo – quali, ad esempio, quelle di sostituzione della caldaia – perché l'impianto centralizzato è comunque un accessorio di proprietà comune, al quale egli potrà, in caso di ripensamento, riallacciare la propria unità immobiliare; qualora tuttavia, in seguito ad un intervento di sostituzione della caldaia, il mancato allaccio non sia espressione di volontà unilaterale di rinuncia o distacco, ma una conseguenza dell'impossibilità tecnica di fruire del nuovo impianto, che non consente neppure un futuro collegamento, egli non può essere più considerato titolare di alcun diritto di proprietà su tale impianto e perciò non deve più partecipare ad alcuna spesa ad esso relativa".

Condominio minimo e nomina dell'amministratore

"Nell'ipotesi di condominio costituito da due soli condòmini, seppur titolari di quote diseguali – ha detto la Cassazione (sent. n. 16357/'20, inedita) –, ove si debba procedere all'approvazione di deliberazioni che – come quella di nomina dell'amministratore – richiedano comunque sotto il profilo dell'elemento personale, l'approvazione con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti, ex art. 1136, co. 2, cod. civ., la valida espressione della volontà assembleare suppone la partecipazione di entrambi i condòmini e la decisione 'unanime', non potendosi ricorrere al criterio maggioritario".

Pagamento tardivo del canone e prassi di tolleranza

"La valutazione sull'esistenza, o meno, di una prassi di tolleranza del ritardo nel pagamento dei canoni locativi costituisce un apprezzamento di fatto rimesso al giudice di merito e non sindacabile in sede di legittimità ed il mancato esercizio, da parte del locatore, del potere potestativo di ottenere la risoluzione del contratto per l'inadempimento del locatario, in virtù della previsione di una clausola risolutiva espressa, è l'effetto conformante della buona fede nella fase esecutiva del detto contratto; pertanto, il rispetto di tale principio impone che lo stesso locatore, contestualmente o anche successivamente all'atto di tolleranza, manifesti la sua volontà di avvalersi della menzionata clausola risolutiva espressa in caso di ulteriore protrazione dell'inadempimento e comunque per il futuro". Decisione della Cassazione, sent. n. 14240/'20, inedita.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Un buon padre di famiglia

Lo scapolo, i coniugi senza figli possono contentarsi di una pensione vitalizia la quale sia pagata sino all'ultimo momento della vita; il padre di famiglia risparmia purché e se reputa di aver fondato qualcosa che sia di sostegno nella vita ai figli ed ai nipoti. Amplia la casa, perché essa possa ospitare, almeno per qualche mese dell'anno, le famiglie dei figli; la vuole divisibile affinché ognuna delle famiglie che da lui discendono, possa alloggiarvi. Non concepisce la casa come un ente a sé stante.

Luigi Einaudi

Stato onesto, contribuenti onesti

Semplificare il groviglio delle imposte sul reddito è la condizione essenziale affinché gli accertamenti cessino di essere un inganno, anzi una farsa. Affinché i contribuenti siano onesti, fa d'uopo anzitutto sia onesto lo stato... Oggi, la frode è provocata dalla legge.

Luigi Einaudi

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale

Aggiornamento continuo sulle decisioni rilevanti degli organi giudiziari

Riscaldamento: gli orari di accensione Comune per Comune

Certificazione qualità immobili

Aste giudiziarie

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

**SU INTERNET
www.confedilizia.it**

LE ASSOCIAZIONI DELL'IMMOBILIARE: STRALCIARE IL CATASTO DALLA RIFORMA FISCALE

Stralciare la revisione del catasto dalla riforma fiscale. È l'appello che lanciano al Parlamento le associazioni rappresentative della proprietà immobiliare, delle imprese del settore, degli agenti immobiliari e degli altri professionisti del comparto.

Il mondo immobiliare ha bisogno di fiducia, più che mai in questa fase in cui l'economia prova a ripartire dopo quasi due anni di pandemia e con una situazione sanitaria ancora incerta. Nel disegno di legge delega presentato dal Governo, invece, si esplicita addirittura l'intento di rivedere il catasto al fine di adeguarsi alla richiesta della Commissione europea di compensare con una maggiore tassazione sugli immobili il minor prelievo su altri comparti.

Il solo annuncio della revisione del catasto ha già determinato effetti negativi sulle scelte di investimento di famiglie e imprese, con riflessi anche sull'atteggiamento degli investitori esteri. Il mercato – com'è normale – ragiona con la sua testa e non si lascia convincere né dalle dichiarazioni pubbliche rassicuranti né, tantomeno, da clausole di stile come quella della non valenza fiscale della revisione.

“Ci appelliamo al Parlamento – dichiarano i Presidenti di ASPESI, CONFASSOCIAZIONI REAL ESTATE, CONFEDILIZIA e FIAIP – affinché disponga lo stralcio dalla delega fiscale della norma relativa alla revisione del catasto, così rispettando la decisione dallo stesso Parlamento assunta lo scorso 30 giugno, con l'approvazione del documento di indirizzo delle Commissioni Finanze del Senato e della Camera”.

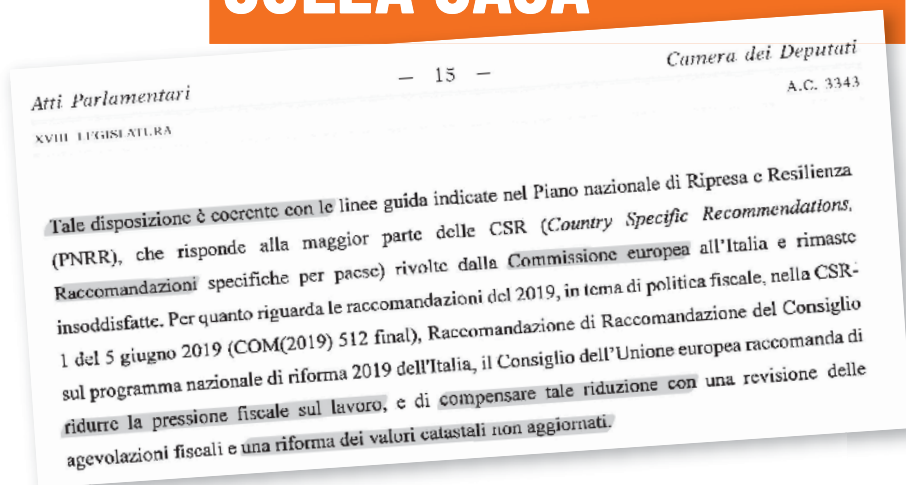


CONFASSOCIAZIONI
Real Estate



IL GOVERNO LO AMMETTE:

LA RIFORMA DEL CATASTO serve per AUMENTARE LE TASSE SULLA CASA



La revisione del catasto prevista nella riforma fiscale ha lo scopo di aumentare le tasse sugli immobili. Lo dice la relazione che accompagna il disegno di legge del Governo.

Va fermata.



SUPERBONUS E DINTORNI

Decreto "Anti-frodi": superbonus 110%

L'Agenzia delle entrate, dapprima con risposte sul suo sito Internet (FAQ), poi con la circolare n. 16/E del 29.11.2021, ha fornito i primi chiarimenti sulle previsioni contenute nel d.l. n. 157/2021, c.d. decreto "Anti-frodi". Il primo aspetto toccato riguarda l'estensione del visto di conformità anche al caso in cui il superbonus al 110% sia fruito direttamente dal contribuente (beneficiario) nella propria dichiarazione dei redditi, ad eccezione del caso in cui lo stesso presenti direttamente all'Agenzia la dichiarazione, attraverso il modello precompilato, ovvero tramite sostituto d'imposta che presta assistenza fiscale. La richiesta di apposizione del visto di conformità dovrà riguardare esclusivamente i dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione. La circolare ha precisato, tra l'altro, che il visto dovrà essere apposto esclusivamente all'opzione di superbonus 110%, non alla dichiarazione completa, salvo i casi per i quali, già per legge, il contribuente è tenuto a richiedere il visto di conformità sull'intera dichiarazione (ad esempio, nell'ipotesi in cui la dichiarazione Modello 730 sia presentata a un Centro di assistenza fiscale-CAF o a un professionista abilitato oppure nel caso in cui i contribuenti, ai sensi dell'art. 17 del d.lgs. n. 241/1997, utilizzino in compensazione i crediti per imposte sui redditi e relative addizionali, ritenute alla fonte, imposte sostitutive delle imposte sul reddito e imposta regionale sulle attività produttive, per importi superiori a 5.000 euro annui). In tali casi, infatti, il visto sull'intera dichiarazione assorbe l'obbligo introdotto dal decreto "Anti-frodi".

Le Entrate, poi, hanno chiarito, sempre in merito al superbonus 110%, che: il compenso erogato al professionista per l'apposizione del visto di conformità, anche nel caso in cui il contribuente fruisca direttamente del beneficio fiscale, risulta ammesso tra le spese detraibili; non vi è necessità del visto per le spese relative all'anno 2020 indicate nella dichiarazione dei redditi, anche in caso di integrativa, del medesimo anno pure se presentata successivamente al 12.11.2021, data di entrata in vigore del d.l. n. 157/2021; in riferimento alle rate residue di detrazione non fruita, resta invariata la disciplina in materia, trattandosi di operazioni già soggette all'apposizione del visto di conformità.

Decreto "Anti-frodi": altri bonus edilizi

Sempre con la circolare n. 16/E del 29.11.2021, l'Agenzia delle entrate ha fornito i primi chiarimenti in merito ai nuovi obblighi - pure introdotti dal decreto "Anti-frodi" - di dotarsi, per la cessione del credito o lo sconto in fattura relativi a bonus edilizi diversi dal superbonus, del visto di conformità e dell'asseverazione di congruità dei prezzi.

Per quanto concerne l'operatività dei nuovi obblighi, l'Agenzia - ribadendo quanto già dalla stessa chiarito sul proprio sito (FAQ) - ha affermato che il visto e l'asseverazione risultano necessari per le comunicazioni di opzione trasmesse in modalità telematica a decorrere dal 12.11.2021 (data di entrata in vigore del decreto "Anti-frodi"). Tuttavia, ritenendo meritevole di tutela l'affidamento dei contribuenti in buona fede che, in relazione ad una fattura di un fornitore, abbiano assolto il relativo pagamento 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 in fattura, anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto "Anti-frodi", anche se non abbiano ancora provveduto alla comunicazione all'Agenzia, la stessa ritiene che non sussistano i predetti obblighi di apposizione del visto di conformità alla comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle entrate e di attestazione della congruità della spesa.

Con la circolare in commento viene precisato, altresì, che l'obbligo di rilascio del visto di conformità e dell'attestazione della congruità delle spese si applica anche alle comunicazioni di cessione del credito concernenti le rate residue non fruita delle detrazioni sostenute nell'anno 2020, qualora l'accordo di cessione sia intercorso successivamente il 12.11.2021.

Bonus edilizi diversi dal superbonus: Saldo fine lavori

Tra le precisazioni più rilevanti contenute nella circolare n. 16/E del 29.11.2021 dell'Agenzia delle entrate, si segnala quella che - riprendendo l'indirizzo già fornito dalla Direzione regionale della Liguria con risposta ad interpello n. 903-521/2021 - chiarisce che, "per i bonus diversi dal superbonus, l'attestazione, richiesta per optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito, può essere rilasciata anche in assenza di uno stato di avanzamento lavori o di una dichiarazione di fine lavori, considerato che la normativa che li disciplina, a differenza di quella prevista per il superbonus, non richiede tali adempimenti. Tuttavia, considerata la *ratio* del decreto anti-frodi di prevenire comportamenti fraudolenti nell'utilizzo di tali bonus e ritenuto che, con riferimento a queste agevolazioni fiscali, il sostenimento di una spesa trova una giustificazione economica soltanto in relazione ad una esecuzione, ancorché parziale, di lavori, la nuova attestazione della congruità della spesa non può che riferirsi ad interventi che risultino almeno iniziati".

GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

Francesco Massimo Tiscornia

Avvocato cassazionista in Genova, sposato con l'avv. Giovanna Galliani, prosegue l'attività dello Studio di antica tradizione genovese fondato dal padre Luigi. Praticamente da sempre è membro del Consiglio direttivo sia della Associazione della proprietà edilizia di Genova sia di Confedilizia, seguendo le orme del padre, per lungo tempo Presidente della Federazione regionale ligure.



La famiglia Tiscornia è infatti storicamente vicina alla proprietà edilizia sia tramite una lunga attività pubblicistica (in particolare sulla prestigiosa rivista *Archivio delle locazioni, del dominio e dell'immobiliare*, editore La Tribuna) sia con le ininterrotte relazioni ai 31 tradizionali convegni dei suoi legali ogni settembre a Piacenza, ideati dall'avv. Corrado Sforza Fogliani.

Lo Studio custodisce così un prezioso archivio storico della proprietà edilizia con tutti gli atti dei convegni e le svariate pubblicazioni Tiscornia, anche sul sito e su LinkedIn.

Oltre a questo affettuoso legame all'attività della proprietà edilizia e ai suoi presidenti Corrado Sforza Fogliani e Giorgio Spaziani Testa (a Roma) e Vincenzo Nasini (a Genova), Francesco Tiscornia svolge un'intensa attività professionale in tutto il diritto civile.

È, tra l'altro, partner del *Sole 24 Ore* e presidente della municipalizzata del Comune di Genova Aster S.p.A. (cui è affidata la manutenzione delle strade e delle aree verdi della città), convinto mediatore presso l'Organismo degli avvocati e della Camera di commercio di Genova e Commissario agli esami di Stato degli avvocati.

Collabora assiduamente con il sindaco di Genova Marco Bucci e l'assessore Pietro Piciocchi. Da sempre attivo in molte associazioni professionali, culturali, sociali e di volontariato a favore dei più fragili. E non vede l'ora che Genova e Milano siano collegate con il treno superveloce e di utilizzare solo auto elettriche.



ISCRIVITI DA NOI,
DIVENTERAI UN AMMINISTRATORE AFFERMATO

La riforma fiscale che verrà

Meno tasse
al ceto medio
(e ai ricchi)

di Jean Valjean



Tasse, queste conosciute. Fioccano in queste ore le ipotesi sulla riforma fiscale al vaglio del governo. La maggioranza sarebbe orientata verso una soluzione che riduca da cinque a quattro gli scaglioni dell'imposta sui redditi attualmente esistenti, ritoccando perlomeno le aliquote centrali e alzando la soglia al di sotto della quale sarà prevista l'esenzione completa per i contribuenti. Ci permettiamo, sul tema della riforma fiscale – vero architrave portante di uno Stato liberale – un paio di annotazioni. Partendo dal principio di realtà, quella della situazione attuale del nostro Paese. Primo aspetto: se non verrà tagliata la spesa corrente – è una semplice questione di numeri – sarà assai difficile realizzare una riforma in Italia che riduca davvero la pressione fiscale sui cittadini. Secondo aspetto: rivedere le aliquote per il ceto medio, in un sistema come il nostro costruito sugli scaglioni, significa anche ridurre, per la quota di reddito che rientra negli scaglioni abbassati, le tasse sui ricchi (e non solo sulla *middle class*). In una società capitalista la ricchezza non è una colpa bensì – se onesta – un merito. Quindi nessuno scandalo purché lo si spieghi chiaro.

Anche perché in Italia, dove l'evasione resta una delle piaghe più diffuse, le tasse le pagano soprattutto gli onesti: quelli che denunciano da 25-30mila euro di reddito in su. Sopra i 150mila di reddito poi, la tassazione diventa un vero sproposito. Sarebbe il caso, forse, nella riforma che il governo sta varando, di tener conto anche di questo.

da: La RAGIONE, 25.11.21

QBX, 15/12/2021

Casa: Confedilizia, su dietrofront Ue andiamo ringraziati

ZCZC9245/SXA

XEF21349010452_SXA_QBX

R ECO S0A QBXB

Casa: Confedilizia, su dietrofront Ue andiamo ringraziati

(ANSA) - ROMA, 15 DIC - "Nella conferenza stampa sulla direttiva Ue, il Commissario al Cima Timmermans passa per un momento alla lingua italiana per annunciare il dietrofront della Commissione sul divieto di vendere e affittare immobili non green. Vedremo il testo, ma forse va ringraziata Confedilizia".

Così, su Twitter, il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. (ANSA).

PVN

15-DIC-21 13:02 NNNN

Tasso di interesse legale all'1,25%

Si segnala che dall'1.1.22 è stata fissata all'1,25% la misura del saggio degli interessi legali, che si applica, fra l'altro, per la corresponsione degli interessi sui depositi cauzionali nei contratti di locazione.

È quanto ha stabilito il decreto 12.12.21 del Ministero dell'economia e delle finanze.

Nella tabella che segue si riporta la sequenza delle misure del saggio di interesse legale con i relativi periodi di applicazione, come ricostruita da Confedilizia, che da tempo si interessa alla pubblicazione dei dati.

Misura	Periodo
5%	dal 21 aprile 1942 al 15 dicembre 1990
10%	dal 16 dicembre 1990 al 31 dicembre 1996
5%	dall'1 gennaio 1997 al 31 dicembre 1998
2,5%	dall'1 gennaio 1999 al 31 dicembre 2000
3,5%	dall'1 gennaio 2001 al 31 dicembre 2001
3%	dall'1 gennaio 2002 al 31 dicembre 2003
2,5%	dall'1 gennaio 2004 al 31 dicembre 2007
3%	dall'1 gennaio 2008 al 31 dicembre 2009
1%	dall'1 gennaio 2010 al 31 dicembre 2010
1,5%	dall'1 gennaio 2011 al 31 dicembre 2011
2,5%	dall'1 gennaio 2012 al 31 dicembre 2013
1%	dall'1 gennaio 2014 al 31 dicembre 2014
0,5%	dall'1 gennaio 2015 al 31 dicembre 2015
0,2%	dall'1 gennaio 2016 al 31 dicembre 2016
0,1%	dall'1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2017
0,3%	dall'1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018
0,8%	dall'1 gennaio 2019 al 31 dicembre 2019
0,05%	dall'1 gennaio 2020 al 31 dicembre 2020
0,01%	dall'1 gennaio 2021 al 31 dicembre 2021
1,25%	dall'1 gennaio 2022

La perseveranza è il duro lavoro che fai dopo che ti sei stancato del duro lavoro che hai fatto

Newt Gingrich

GUSMEROLI RIFORMA CATASTALE 1

Alberto Luigi GUSMEROLI (Lega) evidenzia come l'articolo 6, relativo alla revisione del catasto, sia stato inserito dal Governo nel disegno di legge senza tenere in considerazione il documento conclusivo dell'indagine conoscitiva, approvato a larghissima maggioranza, nel quale la Commissione aveva volutamente deciso di non inserire la riforma del catasto.

Chiede quindi se il Parlamento davvero desidera approvare una simile riforma. Dichiarando che il gruppo Lega sia contrario e ricorda in proposito come i Ministri del proprio gruppo siano usciti quando il Consiglio dei Ministri esaminava l'articolo 6 del presente provvedimento. Invita i colleghi a valutare bene il contenuto dell'articolo 6, senza pregiudizi politici, e conclude sottolineando come l'approvazione di una simile norma comporterà esclusivamente problemi e aumenti di imposte.

On. Alberto Gusmeroli, seduta del 15.12.2021 della Commissione Finanze della Camera.

PAGINA MENSILE ItaliaOggi

ItaliaOggi

CONFEDILIZIA

Mercoledì 5 Gennaio 2022 31

I dati del rapporto sulla ricchezza immobiliare e il ruolo nell'economia

Case, persi 980 miliardi Dal 2011-2020 per tassazione e calo prezzi

Il rapporto sulla ricchezza immobiliare e il suo ruolo per l'economia italiana, presentato a Roma da Confedilizia e Aspesi, approfondisce, sulla base dei dati statistici ufficiali, lo stato della ricchezza immobiliare dell' 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 costruttrici immobiliare hanno generato assieme, nell'intera economia, un impatto diretto e indiretto complessivo di 708,536 miliardi di euro di produzione, ai quali si possono aggiungere altri 21,083 miliardi di euro di indotto, per un totale finale di produzione di 950 miliardi di euro. Esso costituisce il 30,2% del valore di tutta la produzione italiana ai prezzi base, analogo percentuale di impatto delle due branche assieme la possiamo osservare anche con riferimento alle altre variabili massime, ovvero: occu-

patazione 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 era come più rilevante è che questa ricchezza patrimoniale ed economica è drasticamente calata nel periodo 2011-2020. A ciò hanno contribuito una serie di fattori che, principalmente, vanno dall'aumento della disoccupazione, alla riduzione degli investimenti, alla diminuzione dei prezzi degli immobili. La perdita, per il solo patrimonio abitativo, è di oltre 500 miliardi di euro nominali che, in termini di valore, si traduce in 980 miliardi di euro. La cifra sale a 1.137 miliardi di euro considerando anche gli immobili diversi dalle abitazioni (ma la perdita arriverebbe a 1.300 miliardi di euro). La perdita, per il solo patrimonio abitativo, è di oltre 500 miliardi di euro nominali che, in termini di valore, si traduce in 980 miliardi di euro. La cifra sale a 1.137 miliardi di euro considerando anche gli immobili diversi dalle abitazioni (ma la perdita arriverebbe a 1.300 miliardi di euro). La perdita, per il solo patrimonio abitativo, è di oltre 500 miliardi di euro nominali che, in termini di valore, si traduce in 980 miliardi di euro. La cifra sale a 1.137 miliardi di euro considerando anche gli immobili diversi dalle abitazioni (ma la perdita arriverebbe a 1.300 miliardi di euro).

zione al consumo delle famiglie. Inoltre, poiché il patrimonio immobiliare è un tipo di capitale che si accumula, la sua diminuzione ha effetti negativi sulla produttività e benessere generale (si pensi all'impatto ecologico determinato 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. Stralciare la revisione del catasto dalla riforma fiscale, che hanno lanciato al Parlamento le associazioni rappresentative della proprietà immobiliare, delle imprese del settore, degli agenti immobiliari e degli altri professionisti del comparto. Il mondo immobiliare ha bisogno di fiducia, più che mai in questa fase in cui l'economia prova a ripartire dopo quasi due anni di pandemia e con una situazione sanitaria ancora incerta. Nel disegno di legge delega presentato dal governo, invece, si è voluto mantenere l'intento di rivedere il catasto al fine di adeguarsi alla richiesta della Commissione europea di compensare con una maggiore tassazione sugli immobili il minor prelievo su altri comparti.

APPELLO Via il catasto dalla riforma del fisco

Il solo annuncio della revisione del catasto ha già determinato effetti negativi sulle scelte di investimento di famiglie e imprese, con riflessi anche sull'atteggiamento degli investitori esteri. Il catasto, come noto, è stato modificato annualmente con decreto ministeriale sulla base del rendimento medio annuo lordo dei titoli di Stato di durata non superiore ai dodici mesi e tenuto conto del tasso di inflazione registrato nell'anno.

PROROGA ANTICENDIO AL 30/09/2022 È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 24.12.2021, n. 305, il decreto-legge 24.12.2021, n. 221, recante proroga dello stato di emergenza nazionale e ulteriori misure per il contenimento della diffusione dell'epidemia da Covid-19. Con tale provvedimento è stato innanzi tutto prorogato al 30.09.2022 lo stato di emergenza di conseguenza della pandemia in atto (art. 1, comma 1). Si ricorda che tra gli effetti che questa previsione reca vi è anche l'ulteriore differimento del termine di cui all'art. 3, comma 1, lett. b) del decreto-legge 24.12.2021, n. 221, in materia di conversione del cosiddetto "decreto agosto" (d.l. n. 104 del 14.8.2020), ha disposto il rinvio di 6 mesi dalla fine dello stato di emergenza deliberato dal Consiglio dei ministri del termine per gli adempimenti ed adeguamenti antincendi previsti dal predetto decreto ministeriale per lo scorso 6.5.2020. Quindi la data entro cui provvedere, salvo ulteriori proroghe, è il prossimo 6.5.2022.

OSNATO RIFORMA CATASTALE 2

Si chiede quindi, come ha già fatto prima di lui l'onorevole Bignami, se coloro che hanno redatto il testo della disposizione si siano distratti quando si è trattato di predisporre l'analisi tecnico-normativa del provvedimento, nella quale si afferma che l'articolo 6 è coerente con le Raccomandazioni del Consiglio dell'Unione europea, che chiedono all'Italia di compensare la riduzione della pressione fiscale sul lavoro con una riforma dei valori catastali non aggiornati. Una simile ulteriore dimostrazione di ipocrisia deve far ritenere che qualcuno probabilmente pensa che il Parlamento italiano sia composto da persone che non sono in grado di comprendere le norme che vengono loro sottoposte, o che gli italiani siano sudditi ottusi, che accettano senza discutere le decisioni che lo Stato impone loro.

Emerge dunque con evidenza, come peraltro dimostrato anche dall'incisivo intervento del collega Gusmeroli, che il tema della riforma catastale, di cui all'articolo 6, solleva fortissime perplessità. Si tratta infatti, lo ribadisce, di una disposizione del tutto disorganica rispetto al provvedimento in esame, disomogenea nei principi che la ispirano e ingannevole nella mancata esplicazione delle conseguenze che essa necessariamente implica.

On. Marco Osnato, Capogruppo di Fratelli d'Italia nella Commissione Finanze della Camera, seduta della Commissione del 15.12.2021.

SINDACATI E TEMPI NOSTRI

Soprattutto, il sindacato è oggi chiamato a comprendere che quello che davvero favorirebbe il futuro di impiegati e operai è una maggiore libertà nelle relazioni economiche, tale da accrescere quella concorrenza che sa premiare la società nel suo insieme. Di conseguenza, se volessero essere all'altezza delle sfide del nostro tempo, i sindacalisti dovrebbero mettere da parte ogni battaglia di retroguardia volta a redistribuire - entro una logica meramente rivendicativa - una torta che sta sempre più riducendo le proprie dimensioni.

Non è il bloccare tutto, solo per avere qualche soldo altrui in più, che può farci uscire dalla crisi in cui siamo finiti.

Carlo Lottieri

da: il Giornale, 7.12.'21

Bonus 110%, bene lo stop al limite Isee per le villette

L'eliminazione del tetto Isee di 25 mila euro e delle altre limitazioni previste per la proroga di sei mesi del super bonus 110% relativo alle case unifamiliari, è un fatto positivo. È evidente a tutti che si tratta, in realtà, di paletti finalizzati a limitare l'utilizzo dell'incentivo senza farlo apertamente. Così in una nota il presidente di Confedilizia, Giorgio Spasiani Testa, ha sottolineato che la decisione, richiesta dall'associazione della proprietà edilizia, è senza dubbio un miglioramento e va da aggiungersi alla decisione da parte del governo di non eliminare la cessione del credito e lo sconto in fattura per tutti gli incentivi diversi dal superbonus. È importante è anche il chiarimento relativo all'utilizzo dei prezzi di mercato, mentre consideriamo insufficiente la correzione della normativa anti-frodi, che sta creando molti problemi ai lavori in corso, si legge ancora nella nota del presidente Spasiani Testa. «Per le case in condominio», continua il documento del numero uno di Confedilizia, «la conferma dell'estensione del superbonus al 2025 permette un respiro più ampio a una misura che di tale respiro ha bisogno. Per il settore, l'auspicio è che si arrivi a un sistema stabile ed equilibrato di incentivi, che sia tale da agevolare, in particolare, gli interventi per i quali lo Stato ha rilevato la presenza di un interesse generale: efficientamento energetico e miglioramento sismico».

Cautioni depositi affitti, tasso di interesse a 1,25%

È fissato all'1,25%, a decorrere dall'1 gennaio 2022, la misura del saggio degli interessi legali, che si applica, fra l'altro, per la corresponsione degli interessi sui depositi cauzionali nei contratti di locazione. È quanto prevede un decreto del ministro dell'economia e delle finanze pubblicato in Gazzetta Ufficiale. Come noto, infatti, il codice civile prevede che il saggio possa essere modificato annualmente con decreto ministeriale sulla base del rendimento medio annuo lordo dei titoli di Stato di durata non superiore ai dodici mesi e tenuto conto del tasso di inflazione registrato nell'anno.

Questa pagina viene pubblicata ogni prima mercoledì del mese ed è redatta dall'Ufficio stampa della Confedilizia. L'organizzazione della proprietà immobiliare. www.confedilizia.it

Lo scadenziario 2022 del propri

17 Gennaio 2022 - Lunedì

Imposte e contributi

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

16 Febbraio 2022 - Mercoledì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di gennaio 2022, nonché dei premi Inail relativi al saldo 2021 e all'anticipo 2022.

Versamento saldo imposta sostitutiva Tfr

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

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di gennaio 2022 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di gennaio 2022, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

28 Febbraio 2022 - Lunedì

Comunicazione "bonus acqua potabile"

Tra il 1° febbraio e il 28 febbraio va comunicato – tramite il servizio web disponibile nell'area riservata o i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate – l'ammontare delle spese sostenute nel 2021 per l'acquisto e l'installazione di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e/o addizione di anidride carbonica alimentare, finalizzati al miglioramento qualitativo delle acque per il consumo umano erogate da acquedotti.

16 Marzo 2022 - Mercoledì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di febbraio 2022.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di febbraio 2022 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di febbraio 2022, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Agenzia delle entrate - Comunicazione telematica opzione cessione di credito o sconto in fattura

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica, per le spese sostenute nel 2021, all'Agenzia delle entrate della comunicazione di opzione per la cessione del credito o dello sconto in fattura per Superbonus110% e altre detrazioni fiscali.

Certificazione retribuzioni, compensi e ritenute

Ultimo giorno per la consegna a dipendenti, collaboratori e consulenti (compreso l'amministratore) e fornitori in base a contratti di appalto, da parte del condominio, della certificazione unica (utilizzando il modello «sintetico») riepilogativa delle somme e dei valori corrisposti nel 2021 e delle ritenute fiscali e contributive effettuate.

Agenzia delle entrate Trasmissione telematica Certificazione unica 2022

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica da parte del condominio delle certificazioni (utilizzando il modello «ordinario») relative ai redditi dell'anno 2021 di lavoro dipendente, ai redditi di lavoro autonomo, ai redditi diversi ed ai corrispettivi dei contratti di appalto.

19 Aprile 2022 - Martedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di marzo 2022.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di marzo 2022 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno, nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2022 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di marzo 2022; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di marzo 2022, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

16 Maggio 2022 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di aprile 2022.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di aprile 2022 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2022 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di aprile 2022; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di aprile 2022, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

16 Giugno 2022 - Giovedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di maggio 2022.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di maggio 2022 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2022 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di maggio 2022; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di maggio 2022, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Imu - Versamento in acconto o in unica soluzione

Ultimo giorno per il versamento della prima rata dell'imposta municipale propria per il 2022 pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. È anche possibile scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, utilizzando le aliquote e le detrazioni previste per l'anno 2022.

30 Giugno 2022 - Giovedì

Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2022 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2021 e la prima rata in acconto per il 2022.

Cedolare secca Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per il versamento a saldo della cedolare secca sugli affitti relativa all'anno 2021 e per il versamento della prima rata della cedolare secca relativa all'anno 2022.

Versamento della ritenuta del 4%

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

Irpef - Presentazione Mod. REDDITI cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea, da parte delle persone fisiche e delle società di persone non obbligate all'invio telematico, della dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2022 (redditi 2021) tramite gli uffici postali.

Presentazione Quadro AC cartaceo del Mod. REDDITI

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea – da parte degli amministratori di condominio che non presentino il Quadro K del Modello 750 – del Quadro AC relativo

alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2021 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori. È obbligatorio anche indicare, sempre nel Quadro AC, i dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali. L'amministratore può non compilare la sezione III del Quadro AC, contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche (o da Poste) una ritenuta alla fonte sulle somme pagate, mediante bonifico "parlante", dal condominio all'impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Imu - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno per la presentazione della dichiarazione Imu concernente gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto nel corso del 2021.

18 Luglio 2022 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di giugno 2022.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di giugno 2022 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2022 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di giugno 2022; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di giugno 2022, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

22 Agosto 2022 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di luglio 2022.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di luglio 2022 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2022 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di luglio 2022; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di luglio 2022, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

16 Settembre 2022 - Venerdì

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

etario di casa e del condominio

nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di agosto 2022.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di agosto 2022 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2022 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di agosto 2022; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di agosto 2022, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Settembre 2022 - Venerdì

Irpef - Presentazione Modello 730

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2022 (redditi 2021) ordinario o precompilato al sostituto d'imposta (se presta assistenza fiscale) o al Caf (Centro di assistenza fiscale) o a un professionista abilitato o direttamente all'Agenzia delle entrate (solo precompilato).

Presentazione Quadro K del Modello 730

Gli amministratori di condominio che si avvalgono dell'assistenza fiscale possono presentare, attraverso la compilazione del Quadro K del Modello 730, la comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2021, dei dati identificativi dei relativi fornitori nonché dei dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali. L'amministratore può non compilare la sezione del Quadro K, contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche (o da Poste) una ritenuta alla fonte sulle somme pagate, mediante bonifico "parlante", dal condominio all'impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

17 Ottobre 2022 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di settembre 2022.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di settembre 2022 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2022 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di settembre 2022; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di settembre 2022, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Ottobre 2022 - Lunedì

Presentazione Modello 770

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica da parte del condominio della

dichiarazione dei sostituti d'imposta (Modello 770) relativa all'anno 2021.

16 Novembre 2022 - Mercoledì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di ottobre 2022.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di ottobre 2022 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2022 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di ottobre 2022; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 2022, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Novembre 2022 - Mercoledì

Irpef - Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento relativo alla dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2022 delle persone fisiche e delle società di persone, della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2022 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

Cedolare secca Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto della cedolare secca sugli affitti per il 2022.

Irpef - Trasmissione telematica Mod. REDDITI

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica - da parte delle persone fisiche e delle società di persone - della dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2022 (redditi 2021).

Trasmissione telematica Quadro AC del Mod. REDDITI

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica - da parte degli amministratori di condominio che non abbiano presentato il Quadro K del Modello 730 - del Quadro AC relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2021 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori. È obbligatorio anche indicare, sempre nel Quadro AC, i dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali. L'amministratore può non compilare la sezione III del Quadro AC, contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche (o da Poste) una ritenuta alla fonte sulle somme pagate, mediante bonifico "parlante", dal condominio all'impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

16 Dicembre 2022 - Venerdì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi

a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di novembre 2022.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di novembre 2022 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2022 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di novembre 2022; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di novembre 2022, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Versamento acconto imposta sostitutiva Tfr

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a titolo di acconto, sulla rivalutazione del fondo per il trattamento di fine rapporto maturato nell'anno 2022.

Imu - Versamento saldo

Ultimo giorno per il versamento della seconda rata dell'Imu per il 2022, pari al saldo dell'imposta dovuta, effettuando gli eventuali conguagli, sulla base del prospetto delle aliquote pubblicato, alla data del 28 ottobre, nel sito Internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze.

20 Dicembre 2022 - Martedì

Versamento della ritenuta del 4%

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

31 Dicembre 2022 - Sabato

Comunicazione cessione del credito

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

TARI

Il Comune stabilisce il numero e le scadenze di pagamento del tributo, consentendo di norma almeno due rate a scadenza semestrale. È comunque possibile il pagamento in un'unica soluzione entro il 16 giugno di ciascun anno.

CANONE UNICO

Dal 1° gennaio 2021 è in vigore il canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria (cd. canone unico) sostitutivo di Tosap (tassa occupazione spazi e aree pubbliche), Cosap (canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche) e altri tributi locali. Tale canone è disciplinato dagli enti con apposito regolamento, alle cui disposizioni si rinvia.

IMPOSTA DI REGISTRO Regime Irpef

I nuovi contratti di locazione di immobili devono essere registrati entro 30 giorni dalla stipula, presentando all'ufficio delle entrate, oltre all'atto, l'attestato di versamento dell'imposta, ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, il versamento deve essere effettuato entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto. In caso di versamento con il modello F24 Elide, è necessario comunicare la cessione, la risoluzione e la proroga all'ufficio dove è stato registrato il contratto presentando, nello stesso termine di 30 giorni, il modello RLI debitamente compilato. Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, deve essere versata l'imposta entro 30 giorni dall'inizio della nuova annualità, salvo che non si sia optato per il versamento unico per l'intera durata del contratto. Anche per il versamento può essere utilizzato il metodo telematico.

Regime cedolare secca immobili ad uso abitativo

I nuovi contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, per i quali il locatore opti per il regime fiscale della cedolare secca, devono essere registrati - senza pagamento delle imposte di bollo e di registro - entro 30 giorni dalla stipula, comunicando anche l'opzione, tramite presentazione all'ufficio delle entrate del modello RLI ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, la registrazione e la scelta dell'opzione vanno effettuate presentando all'ufficio anzidetto il modello RLI entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, negli ultimi due casi senza versamento di imposte. L'opzione per la cedolare secca può essere esercitata anche a partire da una annualità intermedia, presentando il modello RLI entro 30 giorni dall'inizio dell'annualità. Finché perdura l'opzione, non deve essere versata l'imposta di registro.

Regime cedolare secca immobili ad uso commerciale (C1)

Per i contratti di locazione di immobili ad uso commerciale di categoria C1, stipulati nel 2022, la cedolare secca non è stata prorogata.

Può essere esercitata l'opzione per la cedolare secca per i contratti stipulati nel 2019 (e registrati a tassazione ordinaria) anche alla relativa scadenza infrannuale.

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.

Eventuali variazioni saranno riportate nello Scadenziario annuale del proprietario di casa e del condominio, presente - continuamente aggiornato e ulteriormente approfondito - sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it).

SISTEMA CONFEDILIZIA

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**Presentato il 1° Report Censis-Assindatcolf
su lavoro domestico e welfare**

Con l'emergenza sanitaria da Covid-19, per un nucleo familiare su tre sono diminuiti i servizi di cura e assistenza: nella stagione della pandemia il 33,1% delle famiglie ha lamentato un peggioramento nella fruizione dei servizi a loro dedicati e il 26,3% ha visto deteriorarsi il proprio stato di salute personale. Sono soprattutto gli over 75enni a dichiarare un peggioramento della salute negli ultimi 18 mesi (44,4%), insieme alle persone che vivono da sole (37%). In merito all'accesso ai servizi per le famiglie, sono i monogenitori con figli a riscontrare un peggioramento (58,2%), seguiti dalle persone sole (35,5%).

È quanto emerge dal 1° Report Censis-Assindatcolf su lavoro domestico e welfare presentato il 16 dicembre scorso. Dall'indagine, la prima di quattro che saranno pubblicate nel corso dei prossimi mesi, si evince anche che il carico delle faccende domestiche pesa di più sulle donne, anche in età avanzata. E ancora, l'86,4% delle donne svolge attività per la cura della casa e della famiglia, il 23,9% lo fa per più di 24 ore alla settimana. Più bassa è la percentuale di uomini impegnati in attività domestiche: il 74,1%. E solo l'11,5% degli uomini è impegnato per più di 24 ore settimanali.

Un carico rilevante nelle attività casalinghe si riscontra anche tra le persone più anziane: l'83,6% di chi ha un'età compresa tra 61 e 75 anni e il 56,9% degli over 75.

Praticamente identico è il tasso di partecipazione al lavoro fuori casa: il 58,7% delle donne è occupato (il 17,4% con un orario di lavoro superiore alle 40 ore settimanali), così come il 57,8% degli uomini (il 28,1% lavora oltre 40 ore). Ma la stanchezza si fa sentire di più tra le donne. Svolgere le faccende domestiche è molto faticoso per 10 donne su 100 (contro il 3,6% degli uomini), mentre è abbastanza faticoso per il 62% (a fronte del 47,8% degli uomini). Non va meglio fuori casa: il 65,1% delle donne giudicano il loro lavoro abbastanza faticoso (contro il 57,2% degli uomini) e il 17,6% molto faticoso (un punto in più rispetto agli uomini: 16,7%).

**BADANTE, ECCO QUANDO
NON HA DIRITTO ALLO STRAORDINARIO
LA CASSAZIONE FA CHIAREZZA**

Badante convivente che resta in casa e aiuta anche nei giorni festivi? Se lo fa volontariamente e non su indicazione del datore di lavoro non deve necessariamente essere riconosciuto lo straordinario. È quanto ha recentemente affermato la Corte di Cassazione in un'ordinanza (Civile Ord. Sez. 6 Num. 28705 Anno 2020). Il caso è quello di un'assistente a persona non autosufficiente, assunta a tempo pieno in regime di convivenza, che ha chiesto alla famiglia il riconoscimento delle differenze retributive per "presunta" attività lavorativa svolta nei giorni festivi. La Cassazione per l'ordinanza di dicembre 2020 ha dichiarato inammissibile il ricorso presentato dalla lavoratrice avverso la sentenza del Tribunale territoriale, confermando che la condizione di convivente nella casa era compatibile con la volontarietà della scelta della collaboratrice di trascorrere il proprio tempo libero nell'abitazione, tenuto conto che in quei giorni era sempre presente il figlio dell'assistita non convivente ad occuparsi della madre.

**LA NUOVA ORDINANZA DELLA CASSAZIONE:
NON C'È ATTIVITÀ LAVORATIVA SUBORDINATA
SE QUESTA VIENE SVOLTA PER MOTIVI DI AFFETTO**

Non c'è riconoscimento di attività lavorativa domestica subordinata quando questa viene svolta per *benevolentiae vel affectionis causa*, ovvero per motivo di affetto e benevolenza. È quanto ha ribadito la Suprema Corte in una recente Ordinanza (15624 del 4/6/2021). Il caso è quello di una domestica che aveva chiesto all'erede di quello che considerava suo datore di lavoro, il riconoscimento della natura subordinata del rapporto di lavoro svolto negli anni precedenti, per ottenere le differenze retributive comprensive di ferie, tredicesime e tfr. La Corte d'Appello di Palermo è, invece, giunta alla conclusione inversa: non sussistono elementi decisivi a

conferma della circostanza che la signora avesse svolto mansioni di fatto quale domestica o badante alle dipendenze di un datore, ma, al contrario, quello che emergeva era l'esistenza di un rapporto affettivo sentimentale tra i due, comprovato, altresì, dalla stipula, da parte del presunto 'datore' di numerose polizze vita in favore della ricorrente e non solo. Per questo la Cassazione ha dichiarato inammissibile il ricorso della 'domestica', che aveva prestato regolare attività lavorativa di natura subordinata solo prima che morisse la moglie del signore con cui aveva poi instaurato un rapporto sentimentale. La Suprema Corte ha quindi confermato l'impianto della sentenza della Corte d'Appello di Palermo, in quanto la ricorrente aveva indicato tra i motivi del ricorso anche di riconsiderare la declaratoria della qualificazione del rapporto di lavoro come svolto *benevolentiae vel affectionis causa*. Ma tale reclamo della ricorrente è apparso diretto ad ottenere una rivalutazione del merito, inibito in sede di ricorso in Cassazione. Infatti, dando attuazione al costante orientamento della Corte, va ritenuto «...inammissibile il ricorso per Cassazione con cui si deduca, apparentemente, una violazione di norme di legge, mirando, in realtà, alla rivalutazione dei fatti operata dal giudice di merito, così da realizzare una surrettizia trasformazione del giudizio di legittimità in un nuovo, non consentito, terzo grado di merito.» (Cass. n.18721 del 2018; Cass. n. 8758 del 2017).



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Il decreto anti-frodi ha affossato
i lavori condominiali**

La stretta ai bonus fiscali per l'edilizia, introdotta dal decreto legge n. 157/2021 (cosiddetto "anti-frodi"), ha letteralmente affossato i lavori di ristrutturazione negli edifici condominiali. A denunciarlo è Gesticond.

Dal 12 novembre scorso – data di entrata in vigore del decreto – Gesticond ha avuto modo di riscontrare la paralisi, su tutto il territorio nazionale, dei lavori volti a riqualificare gli edifici.

Lo "stop and go" impresso dalla nuova normativa ha generato allarme tra gli amministratori. Tra le principali cause, innanzitutto, il fermo temporaneo del canale telematico dell'Agenzia delle entrate utilizzato dagli amministratori per comunicare la cessione dei bonus edilizi e lo sconto in fattura.

Ad accrescere ulteriormente la confusione vi è stata l'introduzione, per ogni bonus edilizio diverso dal 110%, del visto di conformità per la cessione del credito o lo sconto in fattura, rilasciato da un professionista, nonché l'obbligo dell'asseverazione di un tecnico sulla congruità delle spese sostenute per gli interventi, con un conseguente aumento dei costi generali.

Da ultimo la legge di bilancio per il 2022 prevede un ulteriore decreto ministeriale che individui i valori massimi del costo di determinate materie prime utilizzate per i lavori di ristrutturazione, contribuendo ad aumentare le criticità esistenti.

Gli amministratori immobiliari sono pertanto, allo stato, impossibilitati a fare uscire dallo stallo i numerosi lavori già avviati.

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

EBINPROF

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

Borse di studio anno 2020/2021 per i dipendenti da proprietari di fabbricati

L'Ebinprof ha dato il via ai nuovi bandi per assegnare le borse di studio per i figli (e soggetti a questi assimilati) dei dipendenti da proprietari di fabbricati.

Le borse sono in tutto 120 per un importo complessivo pari a 260.000 euro.

Ai bandi relativi agli studenti universitari possono partecipare anche gli studenti che – non avendo superato i 40 anni – siano loro stessi dipendenti da proprietari di fabbricati.

Nel merito, sono in concorso: 58 borse di studio da 1.500 euro cadauna per studenti di istituti o scuole superiori che abbiano superato l'esame di Stato a conclusione dell'anno scolastico 2020/2021 (3 delle quali esclusivamente destinate a studenti diversamente abili); 46 borse di studio da 2.000 euro cadauna per studenti universitari che abbiano acquisito, nell'anno accademico 2020/2021, almeno il 70% dei crediti formativi (CFU) previsti da piano di studi; 33 borse di studio da 3.000 euro cadauna per neolaureati che abbiano sostenuto l'esame di laurea nell'anno 2021; 3 borse di studio da 4.000 euro cadauna a neolaureati che abbiano discusso la tesi in materia di diritto del lavoro o scienze sociali ed economiche nell'anno 2021.

Il termine ultimo per la presentazione delle domande è il 15.4.2022.

I bandi con tutte le istruzioni nonché la modulistica sono disponibili sul sito Internet www.ebinprof.it.



Ente Bilaterale Nazionale del Comparto
Proprietari di Fabbricati costituito da
Confedilizia, Filcams-CGIL, Fisascat-CISL, UILTuCS

BORSE DI STUDIO 2020-2021

Bandi di concorso riservati ai figli dei dipendenti da proprietari di fabbricati ed estesi agli stessi lavoratori dipendenti da proprietari di fabbricati di cui agli artt. 2 dei regolamenti di bando

Diplomati
Concorso per l'assegnazione di 38 borse di studio da 1.500 € ciascuna a studenti di istituti o scuole superiori (3 delle quali saranno destinate prioritariamente a partecipanti presentanti condizioni di disabilità) che abbiano superato l'esame di Stato a conclusione dell'anno scolastico 2020-2021.

Studenti Universitari
Concorso per l'assegnazione di 46 borse di studio da 2.000 € ciascuna a studenti universitari (3 delle quali saranno destinate prioritariamente a partecipanti presentanti condizioni di disabilità) che abbiano acquisito, nell'anno accademico 2020-2021, almeno il 70% dei crediti formativi (CFU) previsti dal piano di studio.

Laureati
Concorso per l'assegnazione di 33 borse di studio da 3.000 € ciascuna a Laureati che abbiano sostenuto l'esame di laurea nell'anno 2021.

Concorso per l'assegnazione di 3 borse di studio da 4.000 € ciascuna a Laureati che abbiano discusso la tesi in materia di diritto del lavoro, scienze sociali o scienze economiche nell'anno 2021.

SCADENZA INVIO DOMANDE: 15/04/2022

I regolamenti dei bandi di concorso, la modulistica necessaria alla presentazione delle domande ed ogni altra informazione inerente ai bandi, si possono trovare sul sito www.ebinprof.it o richiedere all'indirizzo mail info@ebinprof.it.

**Taglia i costi
per l'amministrazione dei tuoi beni
vieni in Confedilizia**



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

**Edilizia residenziale
pubblica, rilascio
di alloggio occupato
senza titolo**

In materia di edilizia residenziale pubblica, "la controversia introdotta da chi si opponga a un provvedimento di rilascio di immobile a uso abitativo, occupato senza titolo, rientra nella giurisdizione del giudice ordinario, 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".

Così il Tar della Campania (Napoli, Sez. II), con pronuncia n. 7422 del 22.11.21.

Cessione in proprietà – Alloggi assegnati ai profughi – Acquisto a prezzo di favore

In tema di assistenza a favore dei profughi, ai sensi dell'art. 4, comma 223, della l. n. 350 del 2003, interpretativo dell'art. 1, comma 24, della l. n. 560 del 1995, l'agevolazione circa la determinazione del prezzo di acquisto degli alloggi loro destinati compete esclusivamente ai profughi assegnatari di alloggi cd. "dedicati", costruiti ex artt. 18 e ss. della l. n. 157 del 1952 e non anche di alloggi cd. "riservati", ex art. 17 della medesima l. n. 157, in quanto solo per i primi è previsto un canone di locazione maggiorato (comprensivo, cioè, sia di una quota delle spese di manutenzione, che di una quota annua del costo di costruzione), ciò che giustifica la detta facoltà di acquisto a condizioni di maggiore favore rispetto alla generalità degli assegnatari di immobili di edilizia popolare, escludendosi la violazione dell'art. 3 Cost. Cass. Civ., sez. I, 7 settembre 2020 n. 18609.

Programmi di costruzione – Espropriazione per la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare – Spese di acquisizione

In tema di espropriazione per la realizzazione di alloggi popolari, l'obbligo del cessionario di rimborsare al Comune tutti i costi di acquisizione delle aree PEEP, posto dall'art. 35, commi 8 e 12, della legge n. 865 del 1971, deve ritenersi esteso a tutte le spese della procedura, ivi comprese le spese legali sostenute dall'ente espropriante nel giudizio promosso a mente dell'art. 54 d.p.r. n. 327 del 2001, mirando la normativa in oggetto a garantire il principio del perfetto pareggio economico tra il corrispettivo di concessione ed i costi dell'acquisizione delle aree. Cass. Civ., sez. I, 10 luglio 2020 n. 14782, C. c. C.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust fiscalmente inesistente

Con l'interpello 796/2021 in materia di *trust*, l'Agenzia delle Entrate ha stabilito che è da considerarsi fiscalmente inesistente il *trust* qualora il *trustee* non possa esercitare autonomamente i poteri.

A rivolgersi all'amministrazione fiscale un padre che aveva istituito un *trust* nell'ottica di un passaggio generazionale d'impresa di una società partecipata dall'istante e dai propri figli. In vista degli adempimenti dichiarativi, l'istante avrebbe voluto sapere se, sulla base delle previsioni contenute nell'atto istitutivo del *trust*, esso potesse essere riconosciuto e qualificato come tale ai sensi dell'art. 73, comma 1 del Tuir e della Convenzione di l'Aja del 1985, oppure se dovesse essere considerato come inesistente dal punto di vista fiscale. In quest'ultimo caso, il dubbio era relativo a quale dovesse essere il criterio di imputazione e tassazione dei redditi relativi alla partecipazione segregata in *trust*, verso quali soggetti e con quali quote. Nel caso in cui invece il *trust* fosse stato fiscalmente riconosciuto, l'istante avrebbe voluto sapere se i redditi di partecipazione imputati al *trust* dovessero essere tassati in capo allo stesso *trust* quale soggetto Ires (c.d. *trust* opaco) o in capo ai singoli beneficiari persone fisiche (c.d. *trust* trasparente).

L'amministrazione fiscale, dopo aver proceduto alla ricostruzione dell'istituto giuridico e valutate in concreto le singole clausole dell'atto istitutivo di *trust*, ha tuttavia chiarito che «il *trust* in esame non può essere considerato validamente operante sotto il profilo fiscale». Ciò comporta che i redditi formalmente prodotti dal *trust* saranno assoggettati a tassazione in capo al disponente secondo i principi generali previsti per ciascuna delle categorie reddituali di appartenenza, cioè nel caso di specie in capo allo stesso ai sensi dell'articolo 5 del Tuir, trattandosi di redditi derivanti da partecipazione.

SISTEMA CONFEDILIZIA

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE
(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)Revisione direttiva
sull'efficienza energetica nell'edilizia

Dopo un lungo e travagliato processo decisionale, la Commissione europea ha presentato le proposte di revisione delle direttive sull'efficienza energetica, tra le quali c'è anche quella relativa all'edilizia. Si tratta di un provvedimento con un impatto significativo per il nostro settore, che deve essere monitorato costantemente nella fase di stesura. Grazie al lavoro dell'Uiipi, Confedilizia ha avuto modo di visionare le bozze che circolavano a Bruxelles, riuscendo ad allertare, a livello nazionale, l'opinione pubblica sulle devastanti norme contenute nel documento. L'eco della protesta è giunto chiaro e forte nella capitale belga al punto che il Commissario Timmermans, nel corso della conferenza stampa di presentazione dei provvedimenti, ha utilizzato la lingua italiana, abbandonato per un momento quella inglese, per annunciare il dietrofront.

Scampato il pericolo più grande, si passa di seguito ad analizzare, in estrema sintesi, i contenuti di interesse per il settore immobiliare della proposta della direttiva che dovrà passare al vaglio del Parlamento europeo nel corso del 2022.

La finalità principale del provvedimento è avviare sulla strada della neutralità climatica il patrimonio edilizio europeo e l'obiettivo dovrà essere raggiunto entro il 2050.

Nella proposta, inoltre, vengono stabiliti standard minimi di prestazione energetica che dovranno essere rispettati da edifici nuovi ed esistenti.

Per migliorare l'efficienza energetica dello stock immobiliare, Bruxelles propone che in ciascun Paese il 15% del patrimonio edilizio più inquinante, inquadrato nella classe G, debba passare alla classe F e, successivamente, a quella E.

Vengono altresì individuate delle tempistiche differenti per raggiungere le classi sopra richiamate a seconda della tipologia di edificio. In particolare gli edifici pubblici e non residenziali dovranno effettuare il primo passaggio (da G ad F) entro il 2027 ed il secondo (da F a E) entro il 2030.

Gli edifici residenziali avranno invece tempo fino al 2030 per effettuare il primo innalzamento di classe e fino al 2033 per il secondo.

Su questo notiziario i lettori verranno tenuti aggiornati sui lavori del Parlamento europeo e sull'evoluzione del testo della proposta di direttiva.

UN PO' DI TRIBUTARIO

I POTERI DI INDAGINE

Richieste al contribuente e ai terzi

Un potere non strettamente invasivo della sfera di riservatezza della persona, attribuito agli organi dell'amministrazione finanziaria, consiste nel comunicare al contribuente e a soggetti terzi inviti a fornire documenti o a comparire di persona per dare chiarimenti su rapporti di interesse tributario.

Gli inviti a esibire documenti possono essere effettuati in sede di controllo formale e, più in generale, in sede di verifiche più stringenti. Si tratta, in genere, dei documenti allegati alle dichiarazioni come supporto e prova ad esse; per i soggetti obbligati a tenere contabilità può trattarsi dell'esibizione dei bilanci, dei libri e dei registri obbligatori. L'invito può consistere anche nella richiesta di rispondere alle domande contenute in appositi questionari contenenti domande specifiche e rilevanti per l'accertamento nei confronti del destinatario.

Numerosi sono i casi di richieste ai terzi. Ai così detti *pubblici depositari* (notai, procuratori del registro, conservatori dei registri immobiliari, pubblici uffici in genere...) può essere chiesta copia degli atti depositati presso di loro. Più ampie informazioni possono essere chieste agli organi delle amministrazioni statali, agli enti pubblici, alle società di assicurazione, agli enti che effettuano pagamenti e riscossioni per conto terzi, agli enti che svolgono attività di intermediazione o di gestione di prodotti finanziari. A coloro che sono obbligati a tenere scritture contabili il fisco può chiedere dati e documenti relativi alle attività svolte nei confronti di clienti, di fornitori o di dipendenti. Richieste di atti e di documenti possono essere inviate a qualunque altro soggetto terzo in relazione a rapporti specifici intrattenuti con il contribuente.

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



CHI (NON) L'HA DETTO

Non condivido quello che dici, ma difenderò
fino alla morte il tuo diritto di dirlo

VOLTAIRE (FRANÇOIS-MARIE AROUET)
(Parigi, 1694 - ivi, 1778)

Per quanto la citazione sia compatibile con il pensiero di Voltaire ed entrata nell'uso comune, la bestia nera di cattolici e protestanti, finita nel Pantheon parigino dopo che le fu negata la sepoltura ecclesiastica, non scrisse né mai pronunciò questa frase.

L'originale suona così: «I disapprove of what you say, but I will defend to the death your right to say it» (Disapprovo quello che dici, ma difenderò fino alla morte il tuo diritto a dirlo). Si legge nel libro *The friends of Voltaire* (Gli amici di Voltaire) della scrittrice britannica Evelyn Beatrice Hall (1868-1956), nota anche con lo pseudonimo di S.G. Tallentyre o Stephen G. Tallentyre, edito da Smith Elder & Co. nel 1906.

Spassoso l'infortunio bipartisan che a Montecitorio accomunò Giuseppe Amato (Forza Italia) e Fabio Mussi (Democratici di sinistra) nel dibattito parlamentare del 22 ottobre 1998 sulla nascita del primo governo guidato da Massimo D'Alema. Amato: «Signor presidente, onorevoli colleghi, il breve intervento che pronuncerò vuole anticipare il mio "no" al nuovo governo, non perché abbia qualcosa di personale contro l'onorevole D'Alema, i comunisti o bi-neo comunisti, ma perché apro le parole di Rousseau: "Anche se non condivido le vostre idee, mi batterò affinché voi le possiate manifestare"». Mussi: «È Voltaire! Non Rousseau!» Luciano Violante, presidente della Camera, salomonico: «La frase è giusta». Amen.

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

Prosperità
e decadenza

I ritratti che pendono alle pareti, gli album famigliari, i libri annotati vi dicono di generazioni nelle quali regnò la concordia fra padre e madre e crebbe la prosperità della famiglia e di generazioni nelle quali invece dominò la discordia ed il disamore e la famiglia decadde e dal naufragio si salvarono appena pochi oggetti, ad ammaestramento dei venturi.

Luigi Einaudi

UN NUOVO FURTO AGLI ITALIANI

Dopo la mazzata del governo tecnico di Monti, ora se ne prepara un'altra ad opera di un secondo governo tecnico nel giro di due lustri. Questa è la sostanza e il pericolo che comporta, un provvedimento che l'Unione europea sta varando. Col governo Monti, e la caduta che esso ha provocato dei valori immobiliari, gli italiani sono stati derubati di milioni e milioni di euro (sotto forma, appunto, della caduta dei valori e dei prezzi generali, fatta quindi eccezione per alcuni palazzi singoli o per zone di vacanza o storico-artistiche). Ora, siamo al bis. Come si diceva, l'UE varerà (forse, già in settimana) una normativa – pretesamente per l'efficiamento energetico – che disporrà il divieto, sia di vendita che di affitto, per gli immobili che non siano in regola con l'efficienza energetica e così con la riduzione di emissioni in particolare.

La via per ottenere questi risultati dovrebbe essere quella degli incentivi, con cui si è operato, per quanto a conoscenza, in tutti i settori. Ma per i governi tecnici, sia l'uno che l'altro, il discorso è diverso. Qua si vuole operare con disposizioni ad effetto immediato e quindi con l'esproprio surrettizio da disporre in fretta e furia e ad effetti immediati.

La Confedilizia s'è già mossa. "Gli effetti – ha dichiarato il Presidente Spaziani Testa – sarebbero drammatici sul piano economico". Milioni di immobili perderebbero il proprio valore sul mercato. Tutti coloro che non riuscirebbero ad adeguarsi in tempi utili, resterebbero fuori dal mercato. Se gli edifici sono destinati alla vendita, perdono qualsiasi valore – ha proseguito Spaziani Testa – e questo vuol dire uccidere il risparmio. Se sono destinati all'affitto, allora si ridurrebbe l'offerta e quella che resta, cresce di canone. Un problema anche sociale nei confronti degli aspiranti inquilini.

C'è da chiedersi, allora: ma perché tanto furore sull'immobiliare? Spunta sempre la tesi (e non a caso sempre ad opera di governi tecnici) che la finanza internazionale voglia far diminuire gli investimenti in Italia nel mattone per far aumentare quelli nella finanza internazionale. Tanto più che, con il governo Monti, proprio questo effetto si è ottenuto.

Ora (e a parte questo, se la direttiva in parola venisse recepita e recepita, magari, tal quale) siamo allo stesso punto e agli effetti della direttiva si aggiungono quelli della restrizione dei benefici fiscali per bonus e superbonus e, ancora, la revisione del catasto, per salvarsi dagli effetti di un cui rinnovamento non c'è che da operare – adesso e subito, in Parlamento – uno stralcio del provvedimento dal disegno di legge per la riforma fiscale. In sostanza, stando a quanto dicono dalla televisione a noi tutti, siamo pieni di miliardi e miliardi di euro ma poi si va perfino a grattare il fondo del paiolo catastale per tirar su soldi? Allora: o questi soldi non ci sono realmente o contro i risparmiatori in edilizia ci si va comunque, e a prescindere...

Non si venga poi a dire che l'Italia deve adattarsi alla volontà europea per forza di cose. La conseguenza del non accettare quello che l'Europa vuole non sarebbe poi così drammatica, sarebbe una multa. E una multa sarebbe pur sempre meglio che rovinare definitivamente un settore come l'immobiliare, che muove settori e settori di operatività diverse. Come sempre si è detto e sempre si è saputo. Ma tant'è: la finanza internazionale non demorde.

Corrado Sforza Fogliani
Presidente Centro studi Confedilizia
da: mondoprofessionisti.it, 14.12.21

Leggendo per intero
questo notiziario

SIETE INFORMATI

su tutte

**LE PIÙ IMPORTANTI NOVITÀ
E CURIOSITÀ**

Aree edificabili, variazione con effetto immediato sull'obbligo di versare

I casi particolari

La pertinenza è tale dal mese di accatastamento unitario con il fabbricato

La tassazione delle aree edificabili è stata interessata da importanti novità con la riforma dell'Imu del 2020 (legge 160/2019). Si ricorda in primo luogo che le attribuzioni e le variazioni afferenti alla qualifica di edificabilità hanno effetto immediato e non differito all'anno successivo. Questo significa che se il comune ha adottato lo strumento urbanistico ad esempio il 13 settembre 2021, il mutamento di qualità del suolo ha effetto ai fini Imu già per gli ultimi quattro mesi dell'anno in corso.

Novità sono intervenute anche sulla nozione di area pertinenziale. Rispetto alla nozione previgente, è oggi prevista la tipizzazione urbanistica della pertinenza e il requisito dell'accatastamento unitario con il fabbricato. Il problema riguarda le aree scoperte aventi una residua potenzialità edificatoria. Se tali aree fossero qualificabili come pertinenti al fabbricato, le stesse non sarebbero imponibili autonomamente, in quanto ricomprese nella rendita del fabbricato.

Sotto il profilo del primo requisito (tipizzazione urbanistica), si pensi ad esempio all'area contigua al fabbricato che ricada tuttavia in una diversa zonizzazione di Prg (piano regolatore generale). In tale ipotesi, la qualifica in oggetto non potrà essere riconosciuta.

Il secondo elemento (l'accatastamento unitario) risulta di facile comprensione. Ai fini in esame, dunque, l'area pertinenziale

sarà considerata tale a partire dal mese in cui è avvenuto l'accatastamento in uno con il fabbricato. In difetto, il suolo sarà trattato come area edificabile.

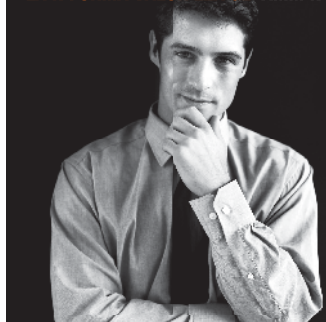
Quanto alla nozione generale di area fabbricabile, si ricorda che è tale l'area così qualificata dallo strumento urbanistico generale, anche solo adottato dal comune e non ancora approvato dagli organi regionali. Ne consegue che il suolo sarà tassato sulla base del valore di mercato anche se in concreto non sarà possibile alcuna costruzione, in assenza dei provvedimenti attuativi. Si aggiunga a ciò che, in base all'articolo 1, comma 746, legge 160/2019, un'area concretamente oggetto di lavori di costruzione è comunque ritenuta fabbricabile, anche in difetto dei requisiti di carattere urbanistico.

La Cassazione, inoltre, continua ad affermare la rilevanza dell'«edificabilità di fatto», ossia di quella condizione che caratterizza, ad esempio, i suoli ubicati in prossimità del centro abitato, dotati di servizi essenziali e di opere di urbanizzazione primaria (Cassazione 30732/2021). In presenza di tali requisiti, l'area è edificabile anche in mancanza di quelli formali.

Per ciò che concerne i valori da utilizzare, i comuni hanno il potere, ma non l'obbligo, di adottare una delibera contenente i valori di orientamento per i contribuenti. Si tratta di importi che hanno una funzione analoga a quella degli studi di settore, nel senso che, se adeguatamente motivati, gli stessi sono idonei a ribaltare l'onere della prova sul contribuente. Resta comunque fermo il diritto del soggetto interessato a discostarsi dalle delibere locali, ad esempio, sulla base di perizie di stima redatte da professionisti del settore.

da: **24Ore**, 10.12.'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



INDISCRETO

"Altre foibe", in Slovenia "il più grande massacro jugoslavo"

“A conclusione del suo mandato la Commissione di Stato slovena per le indagini sulle fosse comuni ha presentato lo scorso 4 giugno al governo di Lubiana il quinto rapporto sulle attività svolte. Il presidente, lo storico Joze Dezman, ha spiegato come siano ancora allo studio oltre 700 foibe e fosse comuni con tenenti salme di soldati e civili uccisi dai partigiani sloveni a partire dal 1941, denunciando pure l'ostruzionismo di molti politici ed amministratori locali ai lavori di scavo e di sepoltura cristiana delle ossa di migliaia di persone. «In Slovenia siamo ancora al punto in cui il diritto a una tomba ed un memoriale per tutte le vittime è messo in discussione (...)». Dezman ha poi proseguito: «Il sanguinoso terrore comunista non iniziò, come si può erroneamente pensare, nel 1945. Già il 16 settembre 1941, il Partito Comunista di Slovenia (KPS) decise che il Comitato di Liberazione Nazionale Sloveno (*Osvobodilna Fronta*) da esso istituito fosse l'unico a rappresentare, organizzare e guidare la nazione slovena nella lotta contro l'occupante, e secondo quanto venne stabilito, qualsiasi partigiano poteva uccidere sul posto chi fosse preso con un'arma in mano e non fosse appartenente all'POF (...)». I comunisti, prosegue Dezman, «hanno anche istituito un Servizio di sicurezza (VOS): si trattava di una formazione segreta e armata del partito, fondata nell'agosto del 1941 e operante all'interno dell'POF (...)». Nel breve periodo 1941-1942, soltanto i membri del VOS hanno liquidato almeno 941 persone nella sola Slovenia». «Poi, nei mesi di maggio, giugno e luglio 1945, subito dopo la guerra, l'Ozna organizzò ed eseguì le più massicce uccisioni nella storia delle nazioni jugoslave», ha denunciato ancora Dezman. «(...) Senza processo, civili e soldati, donne e bambini furono massacrati. La nazione croata ha subito il maggior numero di vittime. Nella sola Slovenia ci sono (...) 700 cimiteri (...) con circa 100mila vittime, e in Croazia più di 900 cimiteri con circa 90mila persone uccise»”.

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

PRECAUZIONI

Le otto regole per evitare di finire hackerati

■ **Che precauzioni adottare per non finire nelle trappole dei pirati informatici o dei truffatori che s'impadroniscono di computer, telefonini e dei dati in essi contenuti? Ecco i consigli dell'avvocato Mariagrazia Cangelini di Adico.**

❶ Non conservare mai i dati bancari o della carta di credito sullo smartphone.

② Non cliccare mai su link che indirizzano a pagine esterne.

③ Non dare seguito ai messaggi che invitano a bloccare il conto o le carte: questi avvisi non vengono inviati con sms.

④ Leggere con attenzione ciò che si riceve: la presenza di errori grammaticali spesso è indice di un tentativo di truffa.

5 Le banche non inviano mai mail o sms né telefonano per chiedere di fornire le credenziali di accesso all'home banking o all'app, i dati delle carte di credito o la variazione dei dati personali.

6 Chi riceve mail, sms o telefonate in cui si chiede di fornire dati bancari dovrebbe chiamare immediatamente la banca e rivolgersi alla polizia postale.

7 Non aprire allegati o link contenuti in email o sms.

⑧ Tenere sempre aggiornati l'antivirus e il sistema operativo.

da: *LaVerità*, 8.11.'21

Un falansterio governato da mandarini

Una società, nella quale veramente ad una nuova generazione dovesse ricominciare il libro della vita, sarebbe un inferno di uomini scatenati a lottare gli uni contro gli altri per il primato, ovvero un falansterio o monastero governato da mandarini.

Luigi Einaudi

di **Corrado Sforza Fogliani***

La lente sulla casa

Affitti brevi e imposte

Per effetto della legge di bilancio 2021, il regime fiscale delle locazioni brevi, a valere dal periodo d'imposta relativo all'anno 2021, viene riconosciuto solo in caso di destinazione a tale tipo di locazione di non più di 4 appartamenti per ciascun periodo d'imposta. Negli altri casi, l'attività di locazione si presume svolta in forma imprenditoriale. La qualificazione di attività di impresa non può però che essere una presunzione relativa e non assoluta.

Esaminiamo, dunque, le conseguenze di tale previsione per i locatori. Quanto all'applicazione dell'Iva, che, ancorché la norma non ne faccia cenno, deriva, da quanto precede, l'obbligo di apertura della partita; questo comporta l'iscrizione nel Registro delle imprese e all'Inps ove il proprietario-locatore non risulti titolare di altra posizione previdenziale. Viene osservato, poi, come l'attività di locazione sia - in linea generale - esente da Iva, in base all'art. 10, punto 8, d.p.r. n. 633/72,

e, altresì, come sia conveniente, per il locatore, esercitare l'opzione in ordine alla dispensa dagli adempimenti, giacché ciò comporterebbe l'esonero, sostanzialmente, dall'obbligo di fatturazione, registrazione e di dichiarazione. Sotto il diverso profilo delle imposte dirette, viene precisato, invece, come la classificazione nell'ambito dell'attività di impresa abbia come conseguenza che i proventi della locazione non possano rientrare nei redditi fondiari; rientrano, quindi, nel reddito di impresa, ciò che comporta la tenuta della contabilità semplificata. Il reddito deve essere determinato ai sensi dell'art. 90 del Tuir: si assumerà il canone di locazione risultante dal contratto e potranno essere dedotte le spese di manutenzione ordinaria fino al limite del 15% del canone; se il risultato risulterà inferiore alla rendita catastale rivalutata del 5%, si dichiarerà quest'ultima. Altri costi e spese non saranno deducibili.

*Presidente

Centro studi Confedilizia

da: *il Giornale*, 13.12.'21**TECNOBORSA**

Quaderni di economia immobiliare, è uscito un nuovo numero

È stato pubblicato *on-line* – in versione sfogliabile e stampabile gratuitamente – il trentacinquesimo numero dei Quaderni di Economia Immobiliare – OEI, il periodico semestrale di Tecnoborsa.

In questo Quaderno vi è anche il contributo di Confedilizia (curato dall'avv. Giovanni Gagliani Caputo), con una panoramica sulle principali iniziative legislative attualmente dibattute sul tema dell'immobiliare. Agevolazioni fiscali, riforma del catasto e blocco degli sfratti sono gli argomenti principali di questa disamina che spiega luci e ombre dell'attuale andamento legislativo ma, soprattutto, sottolinea la necessità – sostenuta dalla Confedilizia, storica socia di Tecnoborsa – di rinnovare tutti gli incentivi a favore del comparto immobiliare e di ridurre l'imposizione patrimoniale.

Link al volume:

https://www.tecnoborsa.com/Media/Default/doc_gei/QEI_nr35_2021.pdf

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONI

DIRITTO & ROVERSCIO

In un paese democratico ci sarebbe poco da festeggiare per il centenario della nascita del Pci. Questo partito infatti è nato a Livorno da una scissione fra la componente socialista di tipo riformista (che fu costretta ad uscire) e quella rivoluzionaria che condivideva la dittatura del proletariato e dichiarava di volerne applicare i principi anche in Italia per acquisire e mantenere il potere con la violenza. Questa scelta andrebbe deprecata, ma basterebbe anche passarci sopra. Invece essa viene oggi celebrata con i soldi di tutti. Nel 2019 Vasco Errani (ex Pci, ora Articolo 1) ed amici presentarono un emendamento che stanziava 200 mila euro per celebrare questo centenario. Ma venne bloccato. Adesso è stato ripristinato dalla ministra M5s Fabiana Dadone (quella nota per le scarpe rosse sulla scrivania) che ne ha raddoppiato la disponibilità: da 200 a 400 mila euro. Pro-sit.

da: ItaliaOggi, 18.12.'21

Da ricalcolare usufrutti e nude proprietà

Effetti civilistici

Saggio di interesse applicabile sui crediti esigibili e liquidi

Angelo Busani

L'aumento del tasso di interesse legale fino alla soglia dell'1,25 per cento dal 1° gennaio 2022 (si veda articolo qui sopra) vale anzitutto per i crediti liquidi ed esigibili (articolo 1282 del Codice civile), cioè determinati nel loro ammontare e il cui pagamento non sia impedito da termini a favore del debitore o da condizioni sospensive: infatti, questi crediti producono interessi, di diritto, appunto nella misura legale.

Il saggio legale si applica anche agli interessi "compensativi", vale a dire quelli che spettano al venditore (articolo 1499 del Codice civile), sul prezzo pattuito, anche se non ancora esigibile, nel caso in cui il bene venduto, e consegnato al compratore, produca frutti o altri proventi.

Producono interessi in misura legale anche i crediti di somme per i quali sia pattuita la fruttuosità, senza che i contraenti ne abbiano stabilita la misura: lo afferma l'articolo 1282, comma 2, del Codice civile.

Quanto agli interessi «moratori» (esigibili a seguito della costituzione in mora del debitore), sono dovuti, dal giorno della mora, nella misura legale, anche se non erano dovuti precedentemente e anche se il creditore non prova di aver subito alcun danno. Se tuttavia, prima della mora, erano dovuti interessi in misura superiore a quella legale, gli interessi moratori sono dovuti nella stessa superiore misura (articolo 1224 del Codice civile).

Il cambiamento della misura degli interessi legali avrà un impatto anche sul calcolo del valore dell'usufrutto e della nuda proprietà che è appunto basato su tale parametro: puntualmente, tra qualche giorno un provvedimento delle Entrate andrà ad aggiornare i coefficienti per questo calcolo, contenuti nel "prospetto" allegato al dpr 131/1986, il testo unico dell'imposta di registro.

da: 24Ore, 18.12.'21

BELLITALIA

I furbetti del reddito di cittadinanza

"Messina, scoperti 110 furbetti del reddito di cittadinanza: sequestrati oltre 800 mila euro. Il provvedimento nasce dalle indagini delle Fiamme Gialle. Esaminata una platea di oltre 2.000 stranieri, extracomunitari e comunitari, che avevano richiesto e percepito il beneficio". (lastampa.it 1.12.'21)

"Negli ultimi quattro anni lo Stato ha pagato 180 milioni per errori giudiziari"

"Sono costati quasi 180 milioni di euro in quattro anni i risarcimenti pagati dallo Stato italiano come equa riparazione di errori giudiziari e detenzioni ingiuste. L'importo annuo pagato ai cittadini per riparare i danni morali e materiali è cresciuto fino al 2019, quando ha raggiunto i 48,8 milioni di euro, per poi scendere, nel 2020, a 43,9 milioni. Le cinque circoscrizioni giudiziarie con gli importi più alti (corrispondenti a un maggior numero di errori) sono le corti d'appello di Reggio Calabria, Roma, Catanzaro, Catania e Palermo. Le azioni disciplinari contro i magistrati sono state in tutto 53 dal 2017 al 2019: nove si sono chiuse con il «non doversi procedere», sette con l'assoluzione, quattro con una censura, mentre le altre sono ancora pendenti". (La Verità 18.11.'21)

Processata perché ritenuta finta cieca cade in disgrazia ma era realmente invalida

"Dal 2019 è stata pedinata, indagata e processata perché ritenuta una finta cieca. Ora la donna, 42 anni, residente a Vicenza e di origini serbe, è stata assolta ma in questi due anni ha subito il sequestro dei beni e ha potuto mangiare solo grazie alla Caritas. A denunciarla erano stati i vicini di casa che la vedevano fumare senza bruciarsi o camminare senza bastone. La cecità era sopraggiunta da bambina dopo una malattia e l'invalidità al 100% fu riconosciuta dall'Inps nel 1998. Durante le indagini la donna non è stata mai visitata: solo il tribunale ha ordinato una perizia la quale ha confermato che non era una finta cieca". (La Verità 26.11.'21)

Truffa sul reddito di cittadinanza, video mostra romeni festeggiare con le banconote

"Grazie ad alcuni complici, un gruppo di romeni è riuscito a far erogare illecitamente il reddito di cittadinanza a 9 mila connazionali truffando lo Stato per oltre 20 milioni di euro. Questo è ciò che emerge dall'indagine della Guardia di Finanza di Cremona che ha portato (...) all'arresto di 16 persone con le accuse di associazione per delinquere, truffa aggravata ai danni dello Stato ed estorsione. Nei diversi video, agli atti della procura, si vedono alcuni famigliari della banda criminale mentre esibiscono pile di banconote, parte del denaro truffato". (Panorama 12.11.'21)

"Reddito cittadinanza, 40 milioni ai furbetti nel 2021"

"Dai furbetti del reddito di cittadinanza più di 40 milioni di euro indebitamente percepiti e individuati dai carabinieri nel corso del 2021 in Italia. L'Arma ha controllato in tutto il Paese 156.822 persone che hanno ricevuto il beneficio. Di queste, 9.247 sono state deferite all'autorità giudiziaria per irregolarità. Tra loro, 4.124 erano persone già note alle forze dell'ordine per altri motivi. Negli anni precedenti i controlli avevano riguardato 10.778 soggetti nel 2019 e 18.131 nel 2020, riscontrando rispettivamente 459 e 1.408 irregolarità". (Adnkronos.com 3.11.'21)

CONEDILIZIA
ON LINE

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

Cerca sul sito
le aste giudiziarie

Utilizza il sito
per farle conoscere

Che dire dei ricchi?

L'Istituto Bruno Leoni presenta un ampio e accurato studio di Rainer Zitelmann dal provocatorio titolo *Ricchi! Borghesi! Ancora pochi mesi!* (pp. 324), che documenta, utilizzando molte specifiche ricerche, l'atteggiamento in molti Stati nei riguardi dei ricchi e della ricchezza. In particolare viene analizzato il fenomeno dell'invidia sociale e dell'influenza che esercita su gruppi e nazioni. Anche all'interno del singolo Paese mutano gli atteggiamenti verso i ricchi, secondo età, genere, reddito, istruzione.

Stimolo al risparmio

Chi non vuole una società collettivistica nella quale lo stato stabilisce coattivamente quanta parte degli uomini viventi produce beni diretti e quanta parte beni strumentali, deve consentire alla necessità che l'uomo sia stimolato a risparmiare quanto occorre affinché sia conservato e sia cresciuto il capitale esistente in ogni dato momento nella società.

Luigi Einaudi

Donne nel Medio Evo

La medievista Chiara Frugoni pubblica un altro dei suoi volumi densi di storia, di erudizione e, perché no?, di figure. Esce per il Mulino *Donne medievali*, definite "sole, indomite, avventurose" (pp. 408, 201 ill.). Accanto a capitoli incentrati sul non facile destino delle donne e sulle responsabilità del loro corpo, che poteva anche essere senza peccato (Eva, Maddalena e Maria), altri sono incentrati su personaggi storici, come Radegonda e Matilde di Canossa. Curiosa la citazione delle fonti sulle quali si basa la leggenda della papesa Giovanna.

Lo spirito di critica

Lo spirito di critica conduce gli uomini a ribellarsi contro la ripetizione, contro l'ordinario, contro ciò che tutti dicono e pensano.

Luigi Einaudi

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - 2022

Gennaio

10 Gennaio 2022 - Lunedì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

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

Predisposizione prospetto paga

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

Febbraio

Predisposizione prospetto paga

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

Marzo

Certificazione della retribuzione

Il datore di lavoro è tenuto - in ottemperanza al Contratto nazionale del lavoro domestico - a rilasciare al lavoratore una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nel 2021.

Predisposizione prospetto paga

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

Aprile

11 Aprile 2022 - Lunedì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico relativi al trimestre gennaio-marzo 2022.

Predisposizione prospetto paga

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

Maggio

Predisposizione prospetto paga

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

Giugno

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il dipendente domestico può godere del periodo di ferie nei mesi estivi. Sulla base del Contratto nazionale del lavoro domestico, si ha diritto a 26 giorni lavorativi da frazionarsi in non più di due periodi l'anno, purché concordati fra le parti.

Predisposizione prospetto paga

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

Luglio

11 Luglio 2022 - Lunedì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico relativi al trimestre aprile-giugno 2022.

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il dipendente domestico può godere del periodo di ferie nei mesi estivi. Sulla base del

Contratto nazionale del lavoro domestico si ha diritto a 26 giorni lavorativi da frazionarsi in non più di due periodi l'anno, purché concordati fra le parti.

Predisposizione prospetto paga

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

Agosto

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il dipendente domestico può godere del periodo di ferie nei mesi estivi. Sulla base del Contratto nazionale del lavoro domestico si ha diritto a 26 giorni lavorativi da frazionarsi in non più di due periodi l'anno, purché concordati fra le parti.

Predisposizione prospetto paga

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

Settembre

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il dipendente domestico può godere del periodo di ferie nei mesi estivi. Sulla base del Contratto nazionale del lavoro domestico si ha diritto a 26 giorni lavorativi da frazionarsi in non più di due periodi l'anno, purché concordati fra le parti.

Predisposizione prospetto paga

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

Ottobre

10 Ottobre 2022 - Lunedì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico relativi al trimestre luglio-settembre 2022.

Predisposizione prospetto paga

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

Novembre

Predisposizione prospetto paga

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

Dicembre

Tredicesima

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

Predisposizione prospetto paga

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

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



"Il coraggioso cane che ha salvato 150 persone da un incendio in India"

"Sono almeno 150 le persone che devono dire grazie ad Appu, un cane Golden Retriever di un anno e mezzo che ha dato l'allarme per un incendio che avrebbe potuto divampare in un intero condominio.

La storia di eroismo a quattro zampe arriva dall'India, più specificatamente da Vasundhara Layout a Bengaluru (...). Lì, nell'appartamento di un condominio vivono Vijay Pillai, sua madre di 60 anni e il cane. Mentre l'uomo era uscito di casa, la donna, che stava dormendo, non si è accorta che qualcosa, forse un cortocircuito, aveva dato inizio a un incendio in cucina. Ma Appu ha capito che qualcosa non andava e ha iniziato ad abbaiare con molta insistenza, a tal punto da svegliare la signora e farla andare a controllare che cosa stesse succedendo. La donna quando ha capito (...) ha avvertito i vicini e sono stati chiamati i pompieri che con un lavoro di oltre due ore sono riusciti a spegnere le fiamme e a evitare il peggio. Grazie ad Appu nessuno si è fatto male e tutte le 150 persone che abitano nel condominio ormai lo considerano un eroe. C'è chi si spinge oltre: «Dicono che i cani sono molto fedeli, che sono i migliori amici dell'uomo. Oggi ho scoperto che tutto era vero con i miei occhi. Ora sto pensando di adottare un cane», ha detto uno dei residenti del condominio."

Così *La Stampa* in un articolo del 29.11.'21, pubblicato sul suo sito internet (www.lastampa.it).

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

Eternità

Non si è mai visto su questa terra qualcosa di più vicino alla vita eterna di un dipartimento governativo.

(R. Reagan 27.10.'64)



Salame in crosta

Ingredienti e procedimento

Un salame da cotta che faremo cuocere a fuoco basso per almeno due ore poi lo rimuoveremo della pelle.

Nel frattempo prepareremo la purea di patate con un hg. di burro e ¼ di latte, noce moscata ed un kg. di patate farinose.

Prepareremo anche gli spinaci - 3 hg - passati al burro.

Stendere la pasta sfoglia, mettere il purè, sopra il purè depositarvi il salame privato della pelle e sopra il salame sistemarvi gli spinaci. Chiudere i lembi della pasta incollandoli con l'uovo sbattuto, decorare con liste di pasta intorno al salame in crosta. Informare per mezzora a 160°.

Colpito sempre lo stesso reddito...

Finché si dimenticherà che stato, province, regioni e Comuni colpiscono sempre la medesima materia imponibile e cioè il reddito, e si guarderà alle singole imposte invece che al loro insieme, i contribuenti saranno sovratassati e continueranno a reagire con la frode.

Luigi Einaudi,

Seconda Sottocommissione per la Costituzione, Assemblea Costituente, 31.7.1946

ItaliaOggi

PRIMO PIANO

Venerdì 31 Dicembre 2021 11

La legge delega è in alcuni aspetti piuttosto vaga e lascia troppo spazio al governo

Riforma fiscale, occhio alla casa

Il parlamento, che aveva messo paletti, deve stare attento

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA*

La legge di bilancio si chiude, come previsto, senza scossoni. Il Parlamento l'ha migliorata relativamente al sistema di incentivi per gli interventi sugli immobili, che il Governo aveva eccessivamente limitato e complicato. Per il resto, si tratta di una manovra di ordinaria amministrazione, priva di particolari elementi innovativi.

Ora, però, l'attenzione deve spostarsi su un provvedimento molto più importante: la riforma fiscale, un testo che inciderà sull'entità e sulle modalità della tassazione di famiglie e imprese per molti anni a venire. Oltretutto, la modalità è quella della delega, che lascia all'Esecutivo l'attuazione pressoché libera dei principi fissati nel provvedimento che sarà approvato dal Parlamento. Per queste e altre ragioni, l'esame del testo

governativo dovrebbe essere particolarmente accurato, da parte di entrambe le Camere (sarebbe un'ovvietà, in un sistema bicamerale, ma di questi tempi occorre evidenziarlo), affinché principi e criteri direttivi non lascino eccessivi margini di discrezionalità a chi dovrà attuarli.

Per la riforma del 2014, non casualmente, l'iter parlamentare durò un anno. Ma in questo caso, l'approfondimento che necessiterebbe è ancora maggiore. Il disegno di legge presentato dal Governo, infatti, soffre a detta di molti di un eccesso di indeterminatezza.

In effetti, i principi e i criteri direttivi contenuti nel disegno di legge delega di riforma fiscale non sono caratterizzati da un sufficiente grado di analiticità e sono invece tali da attribuire al legislatore delegato (e,



Giorgio Spaziani Testa

di riflesso, con particolare rischio in tema di catasto, all'amministrazione statale che si farebbe carico della concreta attuazione) eccessivi margini di discrezionalità.

Nel merito, l'attenzione della proprietà immobiliare si concentra particolarmente su due aspetti.

Uno è la revisione del catasto, che l'intero Centro-destra ha chiesto di stralcia-

re dalla riforma, anche per rispettare la decisione assunta proprio in Parlamento nel giugno scorso, ma che è fortemente messa in discussione anche dal Movimento 5 Stelle.

Il Governo ha messo nero su bianco che la revisione che propone ha il preciso scopo di predisporre un ulteriore aumento della già smodata tassazione sugli immobili. La "Analisi Tecnico-

Normativa" del Ministero dell'economia e delle finanze, che accompagna il testo del disegno di legge, evidenzia infatti che la revisione "è coerente" con le raccomandazioni della Commissione europea che chiedono all'Italia di "compensare" la riduzione della tassazione sul lavoro con "una riforma dei valori catastali".

Il testo presentato con-

ferma questo obiettivo, attraverso un'impostazione fortemente patrimoniale. I partiti che lo voteranno, dunque, dichiareranno la loro volontà di aumentare il carico fiscale sugli immobili, prime case incluse.

L'altro aspetto di interesse per il settore immobiliare è la tassazione sugli affitti. Qui le esigenze sono due: la prima è il mantenimento della cedolare secca sulle locazioni abitative, che ha di fatto consentito l'esistenza di un'offerta di case in affitto in Italia; la seconda è l'estensione di questo regime sostitutivo agli immobili non residenziali, anche per tentare di arrestare la crisi del commercio e il dilagare dello sfitto, che ha riflessi pure sul decoro e sulla sicurezza delle nostre città.

Su tutto ciò, c'è da sperare che il Parlamento voglia far sentire la propria voce.

*presidente Confedilizia

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

LUNEDÌ 29

1-2) «La ripresa è forte ma l'inflazione rischia di frenare ancora i consumi». Il presidente di Confcommercio, Sangalli: credito di imposta per le merci invendute (Corriere della Sera 24.10.'21)

MARTEDÌ 30

1-2) Urne anticipate addio. Ecco perché non ci faranno votare. Ben 661 parlamentari su 950 matureranno solo a settembre il diritto al vitalizio. E molti non confermeranno il seggio (Libero 31.10.'21)

DICEMBRE

MERCOLEDÌ 1

1-2) Democrazia calpestata / Stati Uniti al bivio. Com'è triste Biden soltanto un anno dopo. Crollo nei sondaggi, partito diviso, inflazione e pandemia fuori controllo. Per il presidente Usa bilancio negativo e futuro difficile (L'Espresso 31.10.'21)

GIOVEDÌ 2

1-2) Allarme in Europa. I jihadisti si fingono pentiti. Ma poi tornano a sgozzare. Le carceri sono diventate il posto per reclutare terroristi. E quelli già condannati iniziano il programma di deradicalizzazione, escono dalla cella e rifanno stragi (Libero 14.11.'21)

VENERDÌ 3

1-2) I numeri che interessano ai partiti. Il segreto dei politici per non farci votare. Devono aspettare settembre 2022 per avere la pensione. Elezioni anticipate addio. Draghi si allontana dal Quirinale: una trentina di grillini pronti a votare Berlusconi (Libero 31.10.'21)

LUNEDÌ 6

1-2) L'economista Gualtiero Tamburini: in 10 anni andati in fumo 945 miliardi delle famiglie. Il salasso del mercato della casa. Le tasse pesano per 51 miliardi l'anno sugli immobili (Italia Oggi 19.11.'21)

MARTEDÌ 7

1-2) I danni del Coronavirus. Il crollo delle difese causato dai lockdown fa esplodere i contagi influenzali. La curva è quattro volte superiore rispetto agli ultimi 15 anni. Colpiti soprattutto i bambini, privi di memoria anticorpale (La Verità 20.11.'21)

GIOVEDÌ 9

1-2) Con l'auto elettrica 60 mila posti a rischio. L'automotive occupa 274 mila persone, ma per un motore elettrico serve il 30% di manodopera in meno. Senza un piano di riconversione al 2035 intere filiere possono sparire. Nel 2023 dove si produce il diesel 5 mila addetti potrebbero perdere il lavoro (Corriere della Sera 22.11.'21)

VENERDÌ 10

1-2) La mappa degli affari. L'impero cinese in Italia: 760 ditte per 25 miliardi. Boom di investimenti dei colossi statali e privati del Dragone nella Penisola. Non tutto fila liscio: nel 2019 stavamo per fornire a Pechino tecnologie Nato (Libero 25.11.'21)

LUNEDÌ 13

1-2) L'esordio di Gualtieri: più costi e più rifiuti. Il neosindaco di Roma per risolvere il tragico problema dell'immondizia ha disposto un bonus surreale per i netturbini: denaro extra a chi vuole lavorare. Tutto il suo staff è più caro di quello della Raggi, perfino la segretaria prende il triplo di chi c'era prima (La Verità 21.11.'21)

MARTEDÌ 14

1-2) Tradizioni infrante. La Norvegia torna socialista. E Babbo Natale si scopre gay. Le Poste di Oslo celebrano la depenalizzazione dell'omosessualità in uno spot. Ma l'imposizione del modello arcobaleno è una violenza come la repressione (Libero 27.11.'21)

MERCOLEDÌ 15

1-2) I rischi sui monopattini: un ferito grave al giorno. «Nessuno usa il casco» (Corriere della Sera 27.11.'21)

GIOVEDÌ 16

1-2) Il governo chiude i voli. Però agevola gli sbarchi. Chi arriva in aereo dal Continente nero non può entrare in Italia. Intanto ad Augusta è autorizzata ad attraccare la Sea Watch con 461 immigrati. Il centrodestra contro la Lamorgese: «Si svegli» (Libero 27.11.'21)

VENERDÌ 17

1-2) La scoperta che smentisce gli ultra ambientalisti. L'Artico inizia a riscaldarsi quando lo smog non c'era. Uno studio di Cnr e università di Cambridge dimostra che la temperatura del mare, considerato indicatore della salute del pianeta, è aumentata a partire da inizio '900 (Libero 27.11.'21)

LUNEDÌ 20

1-2) Massimo Garavaglia: «Il Natale è salvo». «Andiamo pure in vacanza tranquilli». Il ministro del Turismo: «Niente allarmismi, in zona gialla si scia e si va al ristorante. E proviamo a parlare meno del Covid» (Libero 20.12.'21)

MARTEDÌ 21

1-2) Ci mancava il caro-bottiglia. Aiuto, l'acqua aumenta del 15%. Con la crescita dei prezzi di plastica, energia e trasporti, chi produce la minerale vende sotto costo. E vuole ritoccare i listini (Libero 12.12.'21)

MERCOLEDÌ 22

1-2) Torino, la sentenza che fa discutere. Il giudice assolve il Comune: «La buca? Colpa dello Stato». Ma alla fine paga il cittadino. Un ciclista cade per via della strada dissestata e si rompe i denti. La causa finisce in nulla: la responsabilità sarebbe dei tagli ai fondi municipali. E l'indennizzo? Chissà... (Libero 12.12.'21)

GIOVEDÌ 23

1-2) Il rapporto dell'Istituto superiore di Sanità. A 5 mesi dalla 2ª dose l'immunità cala al 39%. Fondamentale il richiamo anche se il vaccino salva dai ricoveri. Rischio morte 16 volte più alto per chi rifiuta l'iniezione. Più contagi fra i bambini (Libero 12.12.'21)

LUNEDÌ 27

1-2) I danni del Coronavirus. La sinistra celebrava la ribellione. Ora si piega al potere. Prima sostenitori della protesta, oggi progressisti condannano il dissenso: chi contesta le imposizioni sanitarie viene silenziato (La Verità 12.12.'21)

MARTEDÌ 28

1-2) Il ritorno del paganesimo. Le chiese diventano negozi. La Francia si è cristianizzata. Il saggio della filosofa Chantal Delsol decreta la fine della civilizzazione iniziata con la conversione di Costantino. Oltralpe hanno rinunciato alla loro identità (Libero 12.12.'21)

MERCOLEDÌ 29

1-2) Ormai sono i maschi il vero sesso debole. Una delle derive più squallide della postmodernità è la criminalizzazione della virilità. Showmen in gonnella e parole artificiali come «femminicidio» insinuano l'idea che avere il testosterone sia di per sé una colpa. E pensare che senza ci saremmo già estinti (La Verità 13.12.'21)

GIOVEDÌ 30

1-2) Pegasus è il più sofisticato virus informatico. L'estate scorsa, su 50 mila cellulari infiltrati, tre erano di presidenti (Francia, Sudafrica, Iraq) e tre di premier (Egitto, Marocco, Pakistan). Le intercettazioni riguardavano 45 Paesi. Non il nostro. Ma adesso... (La Lettura - Corsera 13.12.'21)

Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni
vieni in Confedilizia

TUTTOCONDOMINIO

CASI CLINICI DI CONDOMINIO

32

a cura di Flavio Saltarelli

Ballatoi "case a ringhiera" - Manutentori e Green pass - Distacco riscaldamento ed impianti connessi - Sostituzione pavimento cortile - Presunzione di condominialità - Spese lastrico solare che sostiene area verde - Distanze legali e condominio

I ballatoi delle "case a ringhiera" sono parti comuni?

I ballatoi delle cosiddette case a ringhiera devono intendersi parti comuni; le spese per la loro manutenzione e ricostruzione devono, pertanto, essere divise secondo l'art. 1124 c.c. (in questo senso anche Trib. civ. Milano, 24 novembre 1988).

I manutentori del condominio devono avere il Green pass?

Al momento in cui si risponde sussiste l'obbligo (Dpcm 12 ottobre 2021) di essere in possesso del Green pass per tutti coloro che eseguono attività lavorativa, dipendenti o autonomi anche in ambito condominiale. Si ritiene che l'obbligo di controllo sia a carico dell'amministratore.

L'autorizzazione a staccarsi dal riscaldamento centralizzato consente implicitamente tubature sulle parti condominiali?

L'autorizzazione condominiale a staccarsi dal riscaldamento centralizzato per installare un impianto autonomo non consente implicitamente anche l'apposizione di tubature su parti dell'edificio di proprietà non esclusiva del condòmino che ha effettuato il distacco.

La sostituzione del pavimento del cortile è innovazione?

La sostituzione della pavimentazione del cortile condominiale va ritenuta un'opera di ordinaria manutenzione e non un'innovazione, essendo quest'ultima costituita dalle modificazioni materiali della cosa comune che ne importino l'alterazione dell'entità sostanziale o il mutamento della sua originaria destinazione e non da mutamenti delle sue modalità di utilizzazione o da modificazioni e sostituzioni che non ne alterino la struttura sostanziale.

Come si vince la presunzione di condominialità di una porzione dell'edificio?

La presunzione di condominialità può esser vinta soltanto mediante la prova certa che il

bene non sia mai stato di proprietà comune; prova da fornire a cura del soggetto interessato mediante la produzione di un titolo anteriore all'insorgenza del condominio, ovvero dimostrando l'avvenuto acquisto per usucapione.

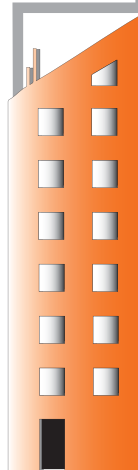
Lastrico solare che sostiene un'area verde: come si dividono le spese di manutenzione?

Le spese di manutenzione di una copertura a lastrico con funzione di sostegno di un'area verde condominiale vanno ripartite tra i condòmini proprietari del lastrico medesimo e della sovrastante area verde da una parte ed i proprietari delle sottostanti parti dall'altra.

Tali costi devono essere rapportati alla diversa utilità ritratta che - secondo la giurisprudenza (cfr. in punto Trib. civ. Parma, 18 dicembre 1995, n. 940) - può equitativamente fissarsi rispettivamente in 1/3 e 2/3. Gli interventi di manutenzione di tale copertura sono di competenza dell'amministratore ed è l'assemblea che delibera sulle spese di manutenzione straordinaria.

Le norme sulle distanze legali tra costruzioni valgono anche in ambito condominiale?

Le norme sulle distanze legali, le quali sono fondamentalmente rivolte a regolare rapporti tra proprietà autonome e contigue, sono applicabili anche nei rapporti tra il condominio ed il singolo condòmino di un edificio condominiale nel caso in cui esse siano compatibili con l'applicazione delle norme particolari relative all'uso delle cose comuni (art. 1102 c.c.), cioè nel caso in cui l'applicazione di queste ultime non sia in contrasto con le prime; nel caso di contrasto, invece, prevalgono le norme relative all'uso delle cose comuni, con la conseguenza dell'inapplicabilità di quelle relative alle distanze legali che, nel condominio di edifici e nei rapporti tra il singolo condòmino ed il condominio stesso, sono in rapporto di subordinazione rispetto alle prime (in punto cfr. l'esemplare Cass. civ., sez. II, 25 gennaio 1995, n. 724).



di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa Condominio e spese

La ripartizione delle spese condominiali è una questione estremamente delicata. È importante avere ben presente il quadro normativo di riferimento. Iniziamo dall'articolo 1123 del Codice civile. La disposizione, formata da tre commi, specifica, in via generale, i criteri per la ripartizione salvo che non vi sia una «diversa convenzione» (quale può essere un regolamento condominiale di origine contrattuale che stabilisca una differente disciplina). In particolare, il criterio normale di ripartizione delle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza è indicato al primo comma, il quale prevede che siano sostenute in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascun condòmino.

Eccezioni al suddetto principio sono, tuttavia, contenute nei successivi due commi. Il secondo comma stabilisce, infatti, che, se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, la divisione delle spese vada fatta in proporzione all'uso che ciascun condòmino può fare del bene comune. L'uso che conta, peraltro, non è quello effettivo ma quello potenziale, per cui non ha alcun rilievo il fatto che un condòmino non utilizzi la cosa comune ovvero la utilizzi in maniera inferiore o superiore alla media. Il terzo comma prevede, invece, che se un edificio ha più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità. Specificazione dei principi generali possono essere considerati, poi, i criteri di riparto contenuti nell'articolo 1124 del Codice civile, che disciplina la manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori, e nell'articolo 1126, che tratta dei lastrici solari ad uso esclusivo.

*Presidente
Centro studi Confedilizia
@SforzaFogliani

da: *il Giornale*, 20.12.21

Per non dimenticare la fine di un'oppressione

Agli osservatori più attenti non saranno sfuggite le celebrazioni presso il Parlamento europeo, il 15 dicembre scorso, del trentesimo anniversario dalla dissoluzione dell'Unione Sovietica.

È evidente che la spinta propulsiva di tale iniziativa sia dovuta ai parlamentari appartenenti a quei Paesi che hanno subito gli orrori del comunismo e che, negli interventi svolti in assemblea plenaria, hanno manifestato tutto il loro disappunto per la mancata condanna dei crimini perpetrati in Unione Sovietica.

E in Italia? Non si ha alcuna evidenza nei resoconti parlamentari di questa celebrazione.

Si potrebbe sostenere, a torto, che nonostante l'imponente flusso di rubli sovietici a sostegno della "causa", in Italia, fortunatamente, c'è stato un comunismo differente e quindi la dissoluzione dell'URSS non debba essere ricordata. Occhio però, le nuove generazioni non hanno contezza di cosa sia realmente accaduto "oltre cortina", e per evitare che vengano ammaliate dai molti nostalgici estimatori che ancora tessono le lodi ed esaltano il comunismo, sarebbe opportuno ricordare loro la dissoluzione dell'impero sovietico in maniera adeguata.

TUTTOCONDOMINIO

Adeguamento degli impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva

Tra le diverse disposizioni introdotte dalla legge di riforma del condominio (l. n. 220/12) una va ad integrare le norme transitorie del codice civile. Si tratta dell'art. 155-bis che così testualmente recita: "L'assemblea, ai fini dell'adeguamento degli impianti non centralizzati di cui all'articolo 1122-bis, primo comma, del codice, già esistenti alla data di entrata in vigore del predetto articolo, adotta le necessarie prescrizioni con le maggioranze di cui all'articolo 1136, commi primo, secondo e terzo, del codice" civile.

E' evidente che il primo aspetto da chiarire per interpretare la disposizione in questione è il riferimento al citato art. 1122-bis – entrato in vigore il 18.6.'13 – e, in particolare, al suo primo comma, il quale stabilisce che "le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze" debbano essere realizzati "in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche".

Gli impianti cui fa riferimento l'art. 155-bis sono, dunque, quelli non centralizzati "per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo". Impianti che, se di nuova installazione, trovano la loro disciplina nell'art. 1122-bis; mentre, se già esistenti, sono regolati, ai fini del loro adeguamento, dal predetto art. 155-bis.

Tuttavia – come correttamente osservato in dottrina – è da ritenersi che il richiamo al primo comma del più volte citato art. 1122-bis sia stato operato dal legislatore della riforma non solo allo scopo di individuare il tipo di impianti interessati dalla disposizione, ma anche per richiamare le condizioni (indicate, come abbiamo visto, nel medesimo primo comma), che le installazioni in parola debbono rispettare in tema di pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà esclusiva, oltre che di decoro architettonico (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice commentato del condominio articolo per articolo*, ed. La Tribuna, II edizione, 2021, 261).

Discende da quanto precede, allora, l'ulteriore considerazione che bisogna tener conto, per una corretta lettura dell'art. 155-bis, anche di ciò che prevede l'art. 1122-bis al fine di prevenire eventuali pregiudizi ai beni condominiali. La materia è trattata al terzo comma di tale disposizione, dove si stabilisce che qualora l'installazione degli impianti in questione renda "necessarie modificazioni alle parti comuni", l'assemblea possa, da un lato, "prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio"; dall'altro, sempre "con la medesima maggioranza, subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali".

Il richiamo alle "maggioranze di cui all'articolo 1136, commi primo, secondo e terzo, del codice", contenuto nell'art. 155-bis, può essere spiegato, quindi, nel senso che il legislatore ha inteso fissare, per l'ipotesi in cui l'adeguamento degli impianti esistenti alla data di entrata in vigore della riforma del condominio rechi "modificazioni alle parti comuni", *quorum* più bassi rispetto a quelli previsti dall'art. 1122-bis per le "modificazioni" causate dall'installazione di nuovi impianti.

In altre parole, per l'adozione delle "necessarie prescrizioni" in relazione agli impianti in essere alla suddetta data di entrata in vigore della riforma (prescrizioni, che, per quanto detto, risultano essere appunto quelle di cui al terzo comma del più volte citato art. 1122-bis) non sarà necessario il ricorso, sia in prima sia in seconda convocazione, ad un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno i due terzi del valore dell'edificio (art. 1136, quinto comma, cod. civ., fermi i *quorum* costitutivi di cui al primo e terzo comma della stessa disposizione). Saranno sufficienti, piuttosto, gli ordinari *quorum* costitutivi e deliberativi previsti, in prima convocazione, dal primo e secondo comma dell'art. 1136 cod. civ.; in seconda convocazione, dal terzo comma dello stesso art. 1136 cod. civ. Dunque, con particolare riferimento al *quorum* deliberativo, un *quorum* formato da un numero di voti che rappresenti: in prima convocazione, la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio; in seconda convocazione, la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno un terzo del valore dell'edificio.

La ratio di tutto questo è rinvenibile – presumibilmente – nel fatto che il legislatore ha ritenuto gli interventi di adeguamento di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva esistenti al 18.6.'13 operazioni molto più frequenti rispetto alle nuove installazioni. Ha dunque considerato tali interventi necessitare di un più agile e facile controllo da parte dell'organo assembleare che per questo, come detto, ha la possibilità di assumere le determinazioni del caso con maggioranze inferiori rispetto a quelle prescritte dall'art. 1122-bis in relazione alle nuove installazioni che rechino modificazioni alle parti comuni.

Ultimissime di giurisprudenza*Uso del bene condominiale*

L'uso della cosa comune da parte di ciascun condòmino è soggetto, ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., al duplice divieto di alterarne la normale ed originaria destinazione (per il cui mutamento è necessaria l'unanimità dei consensi dei partecipanti) e di impedire agli altri condòmini di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Configura, pertanto, un abuso la stabile e integrale (o parziale) occupazione di un vano o di un'area comune dell'edificio condominiale da parte di un condòmino.

Cass. sent. n. 36480 del 24.11.'21

Spese di riparazione del lastrico solare di uso esclusivo

L'art. 1126 cod. civ., obbligando a partecipare alla spesa relativa alle riparazioni del lastrico solare di uso esclusivo, nella misura di due terzi, «tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve», si riferisce a coloro cui appartengono le 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 condòmini ai cui appartamenti il lastrico stesso non sia sovrapposto. L'obbligo di partecipare alla ripartizione dei cennati 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. Del resto, è pressoché inevitabile che la terrazza a livello o il lastrico di uso esclusivo coprano altresì una o più parti che siano comuni a tutti i condòmini, e non solo le parti della rispettiva ala del fabbricato, come, ad esempio, il suolo su cui sorge l'edificio, la facciata, le fondazioni, ma se bastasse ciò per chiamare a concorrere alle spese del bene di copertura tutti i condòmini, l'art. 1126 cod. civ. non avrebbe alcuna pratica applicazione.

Cass. ord. n. 35957 del 22.11.'21

LA NOSTRA FORZA

1.200.000 i condominii - 20.000.000 i condòmini

PENSATE SE ANCHE SOLO UN DECIMO DI LORO FOSSE

ISCRITTO ALLA CONFEDILIZIA

TUTTOCONDOMINIO

Divieto di farsi rappresentare in assemblea

Un quesito ricorrente in ambito condominiale riguarda la possibilità di vietare ad un condòmino di farsi rappresentare in assemblea.

Per rispondere, occorre premettere che la materia è regolata dal novellato art. 67 disp. att. cod. civ. – norma definita inderogabile dal successivo art. 72 – il quale in particolare, al primo comma, dispone espressamente che “ogni condòmino può intervenire all’assemblea anche a mezzo di rappresentante”, precisando, altresì, che, “se i condòmini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale”.

Discende da quanto precede, allora, che non si può vietare ad un condòmino di delegare qualcun altro a partecipare, in sua vece, all’assemblea. E ciò quand’anche il divieto in questione sia contenuto in un regolamento di origine contrattuale.

Va, tuttavia, evidenziato come secondo la giurisprudenza formatasi in relazione al previgente testo del citato art. 67, un regolamento di condominio (anche assembleare) ben possa limitare il numero delle deleghe di cui può essere portatore, in assemblea, un singolo condòmino (Cass. sent. n. 853 del 28.3.73 e, più recentemente, Cass. sent. n. 5315 del 29.5.98). E siccome si tratta di una conclusione che – per il suo carattere generale – può ritenersi valida anche dopo la riforma, conseguenza di tutto questo è che il diritto di farsi rappresentare in assemblea se non può essere escluso può ritenersi comunque oggetto di regolamentazione.

Naturalmente, ove i condòmini siano più di venti e il regolamento preveda un limite più alto rispetto a quello previsto dalla legge (non limitandosi, quindi, a disciplinare la materia entro i confini individuati dal legislatore, ma superando tali confini), si applicherà la regola secondo cui – come abbiamo visto – “il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale”.

Regolamento di condominio e divieti

Abbiamo evidenziato più volte su queste colonne come i divieti e i limiti alla modifica delle destinazioni d’uso delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condòmini possano essere legittimamente contenuti solo in un regolamento di origine contrattuale.

Ciò posto, in argomento è il caso di aver presente anche come – secondo la giurisprudenza – tali divieti e limiti vadano formulati.

In proposito, è stato osservato, in più occasioni, come i vincoli in parola possano essere espressi “sia mediante la elencazione delle attività vietate” sia “mediante riferimento ai pregiudizi che si ha intenzione di evitare”. Con la conseguenza che, nel primo caso, “al fine di stabilire se una determinata destinazione sia vietata o limitata, basterà verificare se la destinazione stessa sia inclusa nell’elenco”; nel secondo caso, invece, occorrerà “accertare la idoneità in concreto della destinazione contestata” a produrre gli inconvenienti che si volevano evitare (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 1560 del 13.2.95).

E’ importante sottolineare, in ogni caso, che, per la giurisprudenza, i vincoli in questione “devono risultare da espressioni incontestabilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo a incertezze”. Ciò, al (condivisibile) fine “di evitare ogni possibilità di equivoco in una materia che attiene alla compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condòmini” (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 9564 dell’1.10.97).

Ultimissime di giurisprudenza

Aspetto e decoro architettonico

In materia di condominio negli edifici, le nozioni di aspetto architettonico ex art. 1127 cod. civ. e di decoro architettonico ex art. 1120 cod. civ., pur differenti, sono strettamente complementari e non possono prescindere l’una dall’altra, sicché anche l’intervento edificatorio in sopraelevazione deve rispettare lo stile del fabbricato, senza recare una rilevante disarmonia al complesso preesistente, sì da pregiudicare l’originaria fisionomia ed alterarne le linee impresses dal progettista. Peraltro, ai fini della tutela prevista dall’art. 1120 cod. civ., in materia di divieto di innovazioni sulle parti comuni dell’edificio condominiale, non occorre che il fabbricato, il cui decoro architettonico sia stato alterato dall’innovazione, abbia un particolare pregio artistico, né rileva che tale decoro sia stato già gravemente ed evidentemente compromesso da precedenti interventi sull’immobile, ma è sufficiente che vengano alterate, in modo visibile e significativo, la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità.

Cass. ord. n. 35576 del 19.11.21

Gli effetti della disposizione transitoria di cui all’art. 155 (previsioni regolamentari inderogabili)

Nell’ambito delle disposizioni transitorie del codice civile v’è una norma che prevede espressamente la cessazione degli effetti delle disposizioni dei regolamenti di condominio contrarie alle norme richiamate nell’ultimo comma dell’art. 1138 cod. civ. e nell’art. 72 disp. att. cod. civ. Si tratta del secondo comma dell’art. 155, con il quale il legislatore ha inteso risolvere eventuali incompatibilità tra le inderogabili previsioni codicistiche in materia di condominio e i regolamenti condominiali formati precedentemente l’introduzione di tali previsioni.

In disparte il discorso che per un mero mancato coordinamento formale (da ritenersi comunque superabile sulla base di una interpretazione sistematica e non strettamente letterale) l’ultimo comma dell’art. 1138 cod. civ. non tratta più delle norme inderogabili occupandosi invece, a seguito delle modifiche introdotte dalla legge di riforma dell’istituto condominiale (l. n. 220 del 2012), del divieto di vietare di detenere o possedere animali domestici, è bene dunque che condòmini ed amministratori di condominii disciplinati da regolamenti risalenti (ad esempio agli anni ’30) abbiano sempre ben presente il disposto del citato art. 155. Potranno, così, essere evitate inutili discussioni circa l’efficacia di prescrizioni contrastanti con quelle di carattere inderogabile successivamente introdotte dal codice civile e dalle sue disposizioni di attuazione.

CONDOMINIO IN PILLOLE

Nomina dell’amministratore

Se i condòmini sono almeno nove, secondo la più recente stesura dell’art. 1129 cod. civ., primo comma, è obbligatoria la nomina dell’amministratore. Qualora l’assemblea non provveda, la nomina è compiuta dall’autorità giudiziaria, su ricorso di almeno un condòmino o dell’amministratore dimissionario.

Ogni giorno un cinguettio

Ogni giorno, alle 16,30, viene inserito sul sito confederale (www.confedilizia.it) un nuovo cinguettio, leggibile sulla pagina di apertura, a destra. La rubrica serve – quando necessario – a diffondere in modo immediato ed estremamente sintetico l’opinione della Confedilizia e, in particolare, a replicare a provvedimenti e note d’interesse della nostra Organizzazione. In ogni caso, diffonde un’opinione libera, affrancata dal pensiero unico nazionale e internazionale. Cliccando sull’ultimo cinguettio pubblicato si accede all’archivio completo dei cinguettii.

TUTTOCONDOMINIO

IL PUNTO SU...

ONERI CONDOMINIALI E PRESCRIZIONE

Il periodo di tempo che occorre perché maturi la prescrizione dei crediti del condominio è una questione di cui si è occupata più volte la giurisprudenza, e l'orientamento ormai consolidatosi nel tempo è che il termine prescrizione sia di cinque anni. In tal senso si veda, in particolare, la sentenza n. 4489 del 25.2.2014, secondo cui, avendo le spese condominiali «natura periodica», il relativo credito è soggetto al disposto dell'art. 2948, n. 4, c.c., in base al quale soggiace a prescrizione quinquennale tutto quello («che deve pagarsi periodicamente ad anno o in termini più brevi»).

Ciò su cui non vi è uniformità di vedute è, invece, da quando decorra tale periodo.

Secondo un orientamento (espresso peraltro anche nella citata sentenza n. 4489/2014) il termine iniziale cui far riferimento è la data della delibera di approvazione della ripartizione del rendiconto (contestuale o successivo all'approvazione di quest'ultimo).

Diversamente, secondo un altro indirizzo, la data da prendere in considerazione, sempre per la decorrenza del termine, è, più semplicemente, quella in cui è stato approvato il rendiconto. In questi termini si è pronunciata la Cassazione, con sentenza n. 15288 del 21.7.2005, secondo cui «l'obbligo dei condòmini di contribuire al pagamento delle spese condominiali sorge per effetto della delibera dell'assemblea che approva le spese stesse» e non a seguito dell'approvazione del relativo riparto, se deliberato successivamente. Questo perché – hanno spiegato i giudici nella circostanza – la delibera con cui si approva lo stato di ripartizione è «volta soltanto a rendere liquido un debito preesistente» e può, peraltro, anche mancare ove esistano le tabelle millesimali, le quali – tramite «una semplice operazione aritmetica» – consentono «l'individuazione delle somme concretamente dovute dai singoli condòmini». Dubbi non sussistono, invece, sulla connessa questione della prescrizione del diritto del locatore al rimborso delle spese condominiali di spettanza del conduttore. Con l'abrogazione – ad opera dell'art. 24, d.l. n. 112/2008 (come convertito in legge) – dell'art. 6, comma 4, l. n. 841/1973, è caduto, infatti, ogni appiglio alla tesi che riteneva sussistere, in tal caso, un termine prescrizione minore, in particolare biennale (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 5795 del 22.5.1993), rispetto a quello generale – che abbiamo visto essere quinquennale – per il recupero delle spese condominiali.

DOCUMENTI GIUSTIFICATIVI DI SPESA, DIRITTO DI PRENDERNE VISIONE ED ESTRARNE COPIA

L'art. 1130-bis, primo comma, quinto periodo, c.c. prevede che i condòmini e «i titolari di diritti reali o di godimento» sulle unità immobiliari possano prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese.

La norma – diversamente dall'art. 1130, n. 6, c.c. (nella parte in cui parla dei soggetti le cui generalità devono essere contenute nel registro di anagrafe condominiale) – non precisa che si tratta di diritti «personali» di godimento. Ciononostante è evidente che la disposizione non possa interpretarsi in altro modo.

Anche il conduttore o il comodatario, pertanto, hanno diritto – ai sensi del citato art. 1130-bis c.c. – di prendere visione dei documenti giustificativi di spesa e di estrarne copia.

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

SEGNALAZIONI

Nicola Manicardi, *Carne e sangue*, pref. di Nicola Vacca, Oltre ed., pp. 80

La sua adorata Modena e il tempo che scorre, luci e persone, sono al centro della meditazione poetica dell'autore.

55° Rapporto Censis sulla situazione sociale del Paese 2021, pp. XXIV + 484

Attraverso decine di tabelle, tavole e figure, con commenti e spiegazioni, viene delineata la molteplice vita italiana, attraverso momenti e aspetti sovente distanti, che presentano settori chiarendo al vasto pubblico l'immediatezza sociologica dei discorsi.

Filippo Burla, *Tornare Potenza*, pref. di Francesco Paolo Capone, postf. di Gilberto Trombetta, Altaforte ed., pp. IV + 244

Dieci tesi economiche per l'Italia, con osservazioni a volta a volta legate all'euro, giudicato negativamente, al lavoro, all'intervento pubblico, al debito, al fisco, nel passato come nei giorni odierni.

>>

di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

L'assemblea e le deleghe

L'articolo 67, primo comma, disp. att. cod. civ. – previsione inderogabile ai sensi del successivo art. 72 – dopo aver premesso che ogni condòmino può intervenire in assemblea anche a mezzo di rappresentante, purché quest'ultimo sia munito di delega scritta, aggiunge che «se i condòmini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale».

Può capitare, tuttavia, che in un fabbricato un condòmino sia proprietario di diverse unità immobiliari e superi il valore proporzionale di un quinto. Ciò solleva il delicato interrogativo: può, questo condòmino, farsi rappresentare in assemblea? La risposta non può che essere positiva. Pur se l'interessato, infatti, superasse il valore proporzionale indicato dall'art. 67, l'altra condizione – che deve sussistere congiuntamente perché scatti il divieto – (non rappresentare «più di un quinto dei condòmini») sarebbe comunque rispettata.

Per calcolare il numero dei

condòmini, infatti, occorre aver riguardo al numero delle unità immobiliari in proprietà separata e distinta rispetto alle altre, con la conseguenza che il proprietario di più unità immobiliari è da conteggiarsi sempre in ragione di un condòmino e che eventuali comproprietari della stessa unità immobiliare sono da calcolarsi, anch'essi, come un solo condòmino. Un condòmino, per quante unità immobiliari possiede, è pertanto sempre da conteggiarsi come uno, sicché, ove decidesse, di intervenire in assemblea a mezzo di un altro condòmino, quest'ultimo, pur se superasse – a seguito della delega ricevuta – il valore proporzionale di un quinto indicato dalla legge, rappresenterebbe solo due condòmini (sé stesso e il rappresentato). Ma perché il divieto (art. 67) scatti, è necessario che in un condominio, formato da più di venti condòmini, il delegato ne rappresenti più di un quinto.

*Presidente
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da: *il Giornale*, 29.11.21

Ultimissime di giurisprudenza

Volumi tecnici e presunzione di condominialità

Rientrano tra le parti comuni dell'edificio, ex art. 1117 cod. civ., anche i cosiddetti volumi tecnici, ossia quelli destinati a contenere gli impianti tecnici del fabbricato (quali i vani ascensore, caldaia, autoclave, contatori) o altri beni comuni (quale il vano scale) e quelli insuscettibili di separato o autonomo godimento, per essere vincolati all'uso comune, in virtù della loro naturale destinazione o della loro connessione materiale e strumentale rispetto alle singole parti dell'edificio. Perché, tuttavia, possa operare, ai sensi del citato art. 1117, il diritto di condominio su tali vani occorre accertare che la relazione di accessibilità ed il collegamento funzionale fra gli impianti o i servizi comuni e le unità immobiliari di proprietà esclusiva sussistessero già al momento della nascita del condominio, non rilevando a tal fine, invece, il collegamento creato solo successivamente alla formazione dello stesso (dal quale potrebbe, piuttosto, discendere la costituzione di una servitù a carico di porzione di proprietà esclusiva).

Cass. ord. n. 35514 del 19.11.21

CONFEDILIZIA SERVIZI

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

Confedilizia notizie





Confederazione Italiana Proprietà Edilizia
via Borgognona, 47 - 00187 Roma

2022

Presidenza e Segreteria generale
Centro studi
Uffici amministrativi - Uffici operativi
tel. 06 679.34.89 (r.a.)

Uffici Organizzazioni collegate
tel. 06 326.50.952 (r.a.)
Uffici Enti bilaterali
tel. 06 442.51.191 (r.a.)

www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu

Più il diritto di proprietà, inteso come il godimento libero e indisturbato dei propri beni, è compreso, più il prezzo per un bene in proprietà si abbassa
Alessandro De Nicola

Calendarietto tascabile Confedilizia



Agenda tascabile, disponibile in versione unica, con indicazione dei referenti Confedilizia, nazionali e locali



2022

GENNAIO

DOMENICA	LUNEDÌ	MARTEDÌ	MERCOLEDÌ	GIOVEDÌ	VENERDÌ	SABATO	DOMENICA
	3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31		

In alto, una delle frasi che compaiono, per ogni mese, sia sul calendario a muro che sul calendarietto da tavolo.
Qua sopra, invece, la frase che compare sul calendarietto tascabile.

Calendario a muro

Più il diritto di proprietà, inteso come il godimento libero e indisturbato dei propri beni, è compreso, più il prezzo per un bene in proprietà si abbassa

Alessandro De Nicola

In alto, una delle frasi che compaiono, per ogni mese, sia sul calendario a muro che sul calendarietto da tavolo.

Qua sopra, invece, la frase che compare sul calendarietto tascabile.

Calendarietto da tavolo Confedilizia





Confederazione Italiana Proprietà Edilizia
via Borgognona, 47 - 00187 Roma

Calendario 2022



2022

Presidenza e Segreteria generale - Centro studi
Uffici amministrativi - Uffici operativi
tel. 06 679.34.89 (r.a.)
Uffici Organizzazioni collegate
tel. 06 326.50.952 (r.a.)
Uffici Enti bilaterali
tel. 06 442.51.191 (r.a.)
www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu

CONTATTI

Presidente SPAZIANI TESTA
www.facebook.com/PresidenteConfedilizia

 @gspazianitesta

Presidente SFORZA FOGLIANI
@SforzaFogliani

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



AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO FORMAZIONE 2021/2022



SEGNALAZIONI

La peste e la stampa, a cura di Sabrina Minuzzi, Marsilio ed., pp. 128

Venezia nel Cinque e Seicento, specie durante i tragici arrivi della pandemia, con i malanni introdotti dalla peste e rimedi ancor oggi praticati, dalle quarantene alle obbligatorie chiusure nelle case.

Víctor Gómez-Enríquez, *La tirannia nascosta nei nostri soldi*, Gingko ed., pp. 176

Il testo ondeggia fra debito nazionale e denaro in mani private, denaro in mani pubbliche e sistema monetario vigente.

Giustino Ferri, *Tra le quinte del cinema*, a cura di Claudio Galli e Luca Crovi, Oligo ed., pp. 52

È probabilmente il primo testo critico a occuparsi dell'arte cinematografica di recente nascita: apparve nel 1906 su *La Lettura*, supplemento del *Corriere della Sera*.

Pierre Drieu la Rochelle, *Intermezzo romano*, a cura di Marco Settimini, Aspis ed., pp. XXXIV + 194

Prima versione italiana di scritti, legati a grandi centri europei visitati, specie Roma, dovuti all'intellettuale francese, suicida nel 1945 ricercato per l'adesione a Vichy: comprende anche altre pagine (*La Voce e Appunti per un romanzo sulla sessualità*).

Melanie Ho, *Dilegua, o notte! Tramontate, stelle!*, Gingko ed., pp. 90 con ill.

Il libro tratta della voce di He Hui, soprano cinese di notevole apprezzamento nella lirica, tale da destare il richiamo di Franco Zeffirelli.

Fabio Ciaramelli, *L'ordine simbolico della legge e il problema del metodo*, Giappichelli ed., pp. X + 190

Certezza del diritto, fonti del diritto, discrezionalità, separazione fra i poteri, pluralismo sono alcuni fra i temi trattati in questa complessa riflessione che si sofferma sul dissolvimento dei capisaldi forniti da una certezza di cui manca oggi il fondamento.

Pierluigi Coccia, *Ricchi e poveri*, Einaudi, pp. 172

La storia della disuguaglianza, partendo dall'età antica e verificando l'incredibile ruolo svolto dalla peste nera nel Trecento, con una caduta dei salari e variazioni che per secoli rimasero più forti all'interno dei singoli Paesi piuttosto che fra Stato e Stato.

Carla Boroni, *Lo Sguardo di Ungaretti*, Gammarò ed., pp. 200

Il rapporto fra Ungaretti e la propria esperienza visiva, all'interno di una ricerca spaziale su una suggestiva sensibilità estetica del Poeta.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Modifiche al codice penale e al codice di procedura penale e altre disposizioni in materia di occupazione abusiva di immobili sono contenute in una proposta di legge depositata dal deputato Foti (FdI).

Il deputato Fragomeli (Pd), con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'economia e delle finanze, chiede chiarimenti sull'applicazione delle novità introdotte dal dl n. 157/2021 con riferimento al "bonus facciate".

Un nutrito numero di senatori aderenti al Gruppo parlamentare di Fratelli d'Italia, primo firmatario Balboni, ha depositato un disegno di legge con il quale si intende introdurre nel codice penale il reato di occupazione abusiva di privato domicilio o dimora.

Il Ministro della transizione ecologica, il Ministro dello sviluppo economico e il Ministro dell'economia sono i destinatari di un'interrogazione della senatrice Nugnes (Misto) con la quale si chiede di sapere se il Governo ritenga corretto delegare l'asseverazione di congruità dei costi, necessaria per la fruizione delle detrazioni fiscali del 110%, ad un prezioso realizzato da una casa editrice privata (la DEI).

Alcuni parlamentari iscritti al Gruppo del Movimento 5 Stelle, prima firmataria la senatrice Nocerino, hanno depositato una mozione con la quale, tra l'altro, si impegna il Governo ad introdurre il divieto di uso di materiali combustibili per facciate e coperture di edifici oltre i 18 metri e di edifici ad alto rischio in caso di incendio.

Sulla questione occupazioni abusive, il deputato Deidda (FdI) ha depositato un'interrogazione al Ministro dell'interno e al Ministro della giustizia per sapere quali iniziative intenda porre in essere l'Esecutivo per garantire piena tutela al diritto di proprietà.

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

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 giugno 2020 - giugno 2021	2020	2021	1,4 %
Variazione luglio 2020 - luglio 2021	2020	2021	1,9 %
Variazione agosto 2020 - agosto 2021	2020	2021	2,1 %
Variazione settembre 2020 - settembre 2021	2020	2021	2,6 %
Variazione ottobre 2020 - ottobre 2021	2020	2021	3 %
Variazione novembre 2020 - novembre 2021	2020	2021	3,6 %

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.

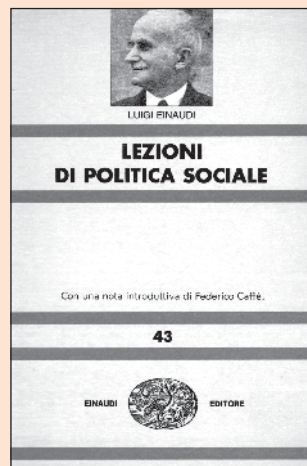
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qui pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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 giugno 2020 - giugno 2021	2020	2021
Variazione luglio 2020 - luglio 2021	2020	2021
Variazione agosto 2020 - agosto 2021	2020	2021
Variazione settembre 2020 - settembre 2021	2020	2021
Variazione ottobre 2020 - ottobre 2021	2020	2021
Variazione novembre 2020 - novembre 2021	2020	2021

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

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *LEZIONI DI POLITICA SOCIALE* di Luigi Einaudi con una nota introduttiva di Federico Caffè, edito da EINAUDI EDITORE.

ASTE GIUDIZIARIE SUL SITO**Tribunali di**

Agrigento, Alessandria, Ancona, Asti, Avezzano, Bari, Bergamo, Brescia, Cagliari, Caltagirone, Catania, Foggia, Firenze, Lanciano, Latina, Livorno, Marsala, Milano, Napoli, Palermo, Perugia, Pescara, Piacenza, Reggio Calabria, Roma, Siracusa, Sulmona, Torre Annunziata, Trapani, Verona



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

Anno 32
Numero 1

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 10 gennaio 2022

Il numero di dicembre 2021
è stato postalizzato il 10.12.2021