Anno 32 - marzo 2022 - n. 3

CONFEDILIZIA notizie

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

CHIUDIAMO IL GIORNALE CHE INFURIA LA GUERRA, VICINA A NOI. CI ERAVAMO ILLUSI CHE NON POTESSE PIÙ CAPITARE, MA È CAPITATO. I REGIMI AUTORITARI SONO SEMPRE UN PERICOLO. EUROPA E NATO SONO SERVITI A NULLA. L'AUSPICIO È CHE VINCA LA VOLONTÀ DI PACE.

All'interno

EDITORIALE

- La mina catasto (pag. **2**)
- Il commercio muore, ma la cedolare non si fa (**2**)
- Tabella retribuzioni dipendenti proprietari fabbricati (**3**)
- Ambiente e animali in Costituzione (**4**)
- CCNL PROPRIETARI FABBRICATI, AGGIORNATE LE RETRIBUZIONI (**5**)
- IL RISARCIMENTO DANNO E UCCISIONE DI ANIMALE (**6**)
- Detrazione fiscale barriere architettoniche (**9**)
- Aforismi di Einaudi (**11**)
- I folli consigli del FMI (**13**)
- Riforma fiscale beffa (**14**)
- ASSOCIAZIONE AMICI VERI (**14**)
  - Cane guida salva la proprietaria ipovedente dalla casa in fiamme
- NUOVO COLPO DI SCENA CONFEDILIZIA PIACENZA E BONIFICA (**15**)
- *SUPERBONUS E DINTORNI* (**16-17**)
- In Europa volano i prezzi delle case ma noi abbiamo le tasse Monti (**21**)
- Manifesto comunicazione non ostile (**25**)

TUTTOCONDOMINIO (pagg. **27-31**)

Vendita unità immobiliare e spese condominiali - Parliamo di condominio, L'amministratore - Consiglio di condominio - Acustica e diritti umani - Lastrico solare - Sorveglianza video - Casi clinici di condominio - Compensi extra amministratore - Assemblea e revoca amministratore

REVISIONE DEL CATASTO

L'ANNO DELLA RESA DEI CONTI

Editoriale a pag. 2

EDITORIALE

La mina catasto

Nel Paese del risparmio immobiliare si punisce il risparmio immobiliare. Potrebbe essere riassunto così il voto con il quale è stata approvata, in Commissione Finanze alla Camera, la trasformazione del catasto italiano da reddituale in patrimoniale e la conseguente predisposizione di un aumento incontrollato della tassazione sugli immobili. Un testo approvato – va segnalato – per un solo voto grazie al dietrofront di Noi con l'Italia (piccola componente del Gruppo misto della Camera), che in precedenza aveva presentato un emendamento soppressivo della norma insieme con Lega, Forza Italia, Coraggio Italia, Fratelli d'Italia e Alternativa.

L'insistenza – inusitata – del Governo sul proprio testo ha confermato, per chi di conferme avesse avuto bisogno, che l'intento della revisione del catasto è quello indicato nella relazione che accompagna il disegno di legge: predisporre, appunto, un aumento dell'imposizione immobiliare, come richiesto dalla Commissione europea. Con buona pace di chi ancora si ostina – con sprezzo del ridicolo e dell'altrui intelligenza – a propagandare la storiella della innocente "mappatura" o del semplice "aggiornamento statistico".

Anzi, il *bluff* è apparso ancora più palese quando il Governo e il resto della maggioranza hanno votato anche contro l'emendamento che rappresentava un compromesso tra il testo originario e la sua soppressione. Manteneva, infatti, intatto il comma 1 dell'articolo 6, quello che prevede la "mappatura degli immobili" e l'introduzione di strumenti finalizzati a correggere il loro classamento, a individuare quelli non censiti (i cosiddetti 'immobili fantasma') e a regolarizzare quelli abusivi. Così rendendo evidente che più o meno mezzo Parlamento è favorevole a sistemare e correggere l'attuale catasto, mentre è contrario a trasformarlo da reddituale in patrimoniale (comma 2) e così a predisporre l'aumento delle tasse sugli immobili.

Un sincero ringraziamento va alle cinque forze politiche che si sono opposte fino all'ultimo, mantenendo gli impegni assunti e compiendo, quelle di maggioranza, anche l'atto di responsabilità di proporre una soluzione di compromesso, respinta senza spiegazioni. L'auspicio è che non mollino la presa, insistendo anche nell'aula della Camera e in Senato per la soppressione di questa norma suicida e contrastando con vigore l'ipotesi – che sarebbe inaudita – dell'imposizione del voto di fiducia su un disegno di legge delega di riforma fiscale, vale a dire su un provvedimento con il quale, secondo quanto previsto dalla Costituzione, il Governo riceve dal Parlamento l'indicazione dei principii e dei criteri direttivi da seguire per una riforma normativa, in questo caso rilevantissima come quella fiscale.

Questa vicenda, peraltro, lascia l'amaro in bocca anche per la disgustosa strumentalizzazione della guerra che hanno fatto diversi esponenti politici, anche di primo piano, e alcuni osservatori. Gente che avrebbe voluto impedire la discussione su una norma così importante con la scusa che ci si trova in un momento drammatico per il mondo. In tal modo compiendo un totale ribaltamento della realtà, essendo sconcertante – invece – che il Governo sia arrivato addirittura a minacciare la crisi in caso di mancata approvazione della revisione catastale. Il tutto, mentre la guerra impazzava, la pandemia non era ancora scomparsa, le bollette triplicavano e l'inflazione galoppava. Disgustoso, non ci sono altri termini.

La realtà è una sola. La patrimoniale sugli immobili – quella che piace alla gente che piace – pesa oggi per 22 miliardi di euro l'anno. Ma – per un voto (di un pentito...) – si è deciso che non basta, che deve aumentare ancora. Finché "i soldi degli altri", come diceva la Thatcher, non finiranno. O finché il buon senso prevarrà, trasformando in una vittoria la sconfitta di misura.

g.s.t.

Il commercio muore, ma la cedolare non si fa

IL BILANCIO 2021

Comparto	Nuove aperture	Chiusure	SALDO
Commercio al dettaglio	28.378	37.868	-9.490
Servizi di ristorazione/bar	8.942	16.962	-8.020
Servizi di alloggio	1.516	2.320	-804
Attività dei servizi delle agenzie di viaggio, dei tour operator	400	721	-321
TOTALE	39.236	57.871	-18.635

L'EGO - HUB

Da sola non basterebbe – ovviamente – a salvare la situazione, ma non fare la cedolare secca sugli affitti commerciali con questi dati è suicida.

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

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

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

Superato l'esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.

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

Esami nel rispetto della normativa sanitaria

Gli uomini liberi

La libertà esiste, se esistono uomini liberi; muore se gli uomini hanno l'animo di servi.

Luigi Einaudi

IN G.U.

Credito d'imposta erogazioni liberali

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 32 dell'8.2.2022 il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 10.12.2021 di attuazione del credito d'imposta per le erogazioni liberali in denaro effettuate nei periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2018, per interventi su edifici e terreni pubblici, ai fini della bonifica ambientale, della prevenzione e del risanamento del dissesto idrogeologico, della realizzazione o della ristrutturazione di parchi e aree verdi attrezzate e del recupero di aree dismesse di proprietà pubblica.

Tutela ambientale nella Costituzione

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 44 del 22.2.2022 la legge costituzionale 11.2.2022, n. 1, recante modifiche agli articoli 9 e 41 della Costituzione in materia di tutela dell'ambiente.

CONFEDILIZIA notizie
informa
su tutte le novità
che interessano

BREVIARIO #SEMPLICITÀ

di **Gianfranco Ravasi**

» Lo spirito della nostra epoca disprezza ciò che è semplice. Non crede più che la semplicità possa corrispondere a profondità. Si compiace di ciò che è complicato e lo considera profondo.

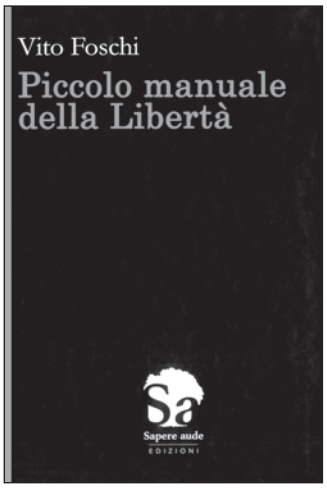
Ecco una malattia del nostro tempo: amare ciò che è complicato e considerare come profondo il discorso confuso e indecifrabile. A contrastare questa sindrome, della quale sono spesso orgogliosi scienziati, filosofi, scrittori e teologi, è quel dottor Albert Schweitzer che molti conoscono come grande filantropo: egli, infatti, scelse di vivere l'ultima parte della sua esistenza tra i lebbrosi in Africa, ove morì novantenne nel 1965. In realtà, egli era - oltre che medico - un teologo importante e un raffinato musicologo e organista. Conosceva, perciò, tutti i percorsi della ricerca, dello studio e della critica storico-letteraria.

Eppure nel 1947, nel testo *Rispetto per la vita*, inseriva l'affermazione che abbiamo citato, invitando a ritrovare quella semplicità che può diventare un segno non solo del genio ma anche della persona che ama donare a tutti la sua sapienza. È la capacità di divulgare, senza arroccarsi nella fortezza elevata del sapere altezzoso, consapevoli certo che talora si semplifica ma che si apre a molti la possibilità di conoscere, di comprendere, di giudicare. Un poeta lacerato interiormente, tanto da precipitare nel suicidio come Sergej Esenin, ha lasciato però questo distico mirabile: «Mostrarsi semplici e sorridenti / è l'arte suprema del mondo» (*L'uomo nero*, opera postuma 1926).

da: *24Ore*, 13.2.'22

... SEGNALIAMO ...

Manuale della Libertà



"Lo Stato e non diremo moderno, perché lo Stato è solo moderno, è caratterizzato dal concetto di sovranità, ovvero di essere l'unica autorità, ovvero un'autorità monopolistica, in un determinato territorio in grado di dettare legge e di farla rispettare. Spiegata in altri termini, lo Stato è individuato da due fattori, in realtà uno, dal monopolio della violenza in un determinato territorio e dalla totale identificazione del diritto con le regole da esso emanate, quello che tecnicamente viene chiamato diritto positivo. Al contrario, nei sistemi di *common law*, il diritto non è solo emanazione di regole da parte di un'organizzazione politica, ma anche di usi, costumi e consuetudini e dalla giurisprudenza ovvero dalle sentenze emesse dai giudici, i famosi «precedenti» dei film americani".

Così – esaustivamente – scrive Vito Foschi in una sapida pubblicazione (Piccolo manuale della Libertà, Sapere aude edizioni) nella quale concetti e concezioni sono spiegate con grande semplicità e, nello stesso tempo, con grande chiarezza ed esaustività. Dal pratico al teorico, comunque completo.

I frutti del capitale

Se il risparmiatore che fonda una famiglia non avesse la speranza di far godere i discendenti dei frutti del capitale accumulato, il cumulo non avrebbe luogo e la collettività sarebbe di altrettanto più povera. Quelle case, quelle fabbriche, quei negozi, quelle terre migliorate non esisterebbero.

Luigi Einaudi

PERSONALITÀ

Flavio Felice politologo e accademico

Torinese di nascita (5 maggio 1969), laureato a Teramo in scienze politiche, docente universitario di svariate discipline, Flavio Felice è da ultimo ordinario di storia delle dottrine politiche presso l'Ateneo molisano. È altresì professore visitatore presso università pontificie. Presiede e partecipa a vari centri di studi: è membro della Mont Pelerin Society. È membro di vari comitati editoriali, cura periodici e riviste.

Si occupa di scienze sociali, specie in rapporto col pensiero cristiano. Fra i temi da lui trattati i beni comuni, il mercato e l'inclusione. Approfondisce autori quali Rosmini, Sturzo, Tocqueville, Acton, la scuola austriaca di economia, e temi come l'economia sociale di mercato, il popolarismo, il liberalismo, l'inclusione sociale.

Fra i testi, anche in collaborazione, si citano: *Non vivrai di solo Inps*, Il Sole; *Capitalismo e cristianesimo*, *Prospettiva neocon*, *Welfare society*, *Persona e welfare*, *Appunti di dottrina sociale della Chiesa*, *Economia sociale di mercato*, Rubbettino; *Economia e persona*, *Persona impresa e mercato*, Lateran University Press; *Persona, istituzioni e mercato*, *Democrazia avvelenata*, *I limiti del popolo*, Rubbettino; *Popolarismo liberale*, Morcelliana; *Michael Novak*, IBL Libri.

Inoltre vanta un lungo elenco di contributi in libri, fra i quali si ricordano, come argomenti affrontati, la modernità, il progresso, l'etica, l'Europa, la finanza islamica, la fede, il dono, il meridionalismo, l'eucaristia. Vastissima è la produzione di curatele, introduzioni, note, articoli.

CONFEDILIZIA
l'organizzazione in grado di assistere condòmini e proprietari di casa IN TUTTA ITALIA
Informazioni sulle sedi
www.confedilizia.it

Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

Retribuzione conglobata in vigore dall'1/1/2022 al 31/12/2022 valori mensili in euro

Portieri Lett. A1	1.099,64
Portieri Lett. A2	1.099,64
Portieri Lett. A3	1.205,04
Portieri Lett. A4	1.205,04
Portieri Lett. A5	1.099,64
Portieri Lett. A6	1.152,27
Portieri Lett. A7	1.152,27
Portieri Lett. A8	1.206,96
Portieri Lett. A9	1.206,96
Manutent. Special. Lett. B1	1.346,69
Manutent. Qualif. Lett. B2	1.280,32
Assistenti bagnanti Lett. B3	1.278,12
Manutent. spazi esterni Lett. B4	1.189,98
Lavascale Lett. B5	1.120,99

Per il calcolo della retribuzione di cui ai profili professionali B) gli importi di cui sopra saranno riportati al valore orario utilizzando il coefficiente 173 e moltiplicati per le ore da retribuire

Lavoratori Lett. D1	1.276,47
Lavoratori Lett. D2, D3, D4	1.275,30

Agli importi della retribuzione conglobata sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari di cui alle Tabelle A, A bis, A ter, A quater e D allegate al C.C.N.L.

Retribuzione conglobata in vigore dall'1/1/2022 al 31/12/2022 valori mensili in euro

Impiegati quadri Lett. C1	1.982,30
Impiegati Lett. C2	1.817,83
Impiegati concetto Lett. C3	1.592,10
Impiegati ordine Lett. C4	1.340,93
Impiegati ordine Lett. C4 - (al primo impiego - primi 12 mesi)	1.144,05

Tabella dei giorni festivi 1° semestre 2022

Domeniche

Da retribuire, se vi è prestazione di lavoro, con la sola maggiorazione del 40% quando viene goduto un giorno di riposo compensativo nella settimana.

Gennaio	2	9	16	23	30
Febbraio	6	13	20	27	
Marzo	6	13	20	27	
Aprile	3	10	17	24	
Maggio	1	8	15	22	29
Giugno	5	12	19	26	

Festività nazionali ed infrasettimanali

Da retribuire nel caso vi sia prestazione di lavoro, nella misura del 140%. Oltre a quelle sottoindicate, deve essere retribuita la festività del Santo Patrono.

Gennaio	1	6
Febbraio		
Marzo	*19	
Aprile	18	25
Maggio	1	*26
Giugno	2	*29

*Festività soppressa con la legge n. 54/1977 da retribuire con un ventiseiesimo della retribuzione.

Fondo Sanitario dall'1/11/2015

Contributo ASPO € 6,00

mensili per tutti i dipendenti, a prescindere dal loro orario di lavoro.

Versamenti contributivi dall'1/1/2014

Portieri - 37,13% (compreso 2,10% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. CUST) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,84 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,24 %

Operai - 38,97% (compreso 0,80% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. PULI) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	9,19 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,59 %

Impiegati - 37,83% (compreso 2,10% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. CUST) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	9,19 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,59 %

L'art. 2 comma 28 della Legge n. 92 del 28 giugno 2012, ha introdotto a decorrere dal 1° gennaio 2013 un contributo addizionale pari all'1,40% della retribuzione imponibile per i rapporti a tempo determinato, con l'esclusione di quelli instaurati in sostituzione di lavoratori assenti.

Minimali giornalieri dall'1/1/2022

Portieri	49,91
Lavascale	49,91

Minimale orario

Lavascale	7,49

CONTRATTO COLLETTIVO CONFEDILIZIA/CGIL-CISL-UIL. Informazioni presso le Associazioni territoriali

La parola

PNRR

Il Piano nazionale di ripresa e resilienza è il programma italiano per il rilancio dell'economia dopo la pandemia: fa parte del programma Next Generation Eu dell'Unione europea, un fondo (Recovery Fund) da 750 miliardi per la ripresa. Per l'Italia, la seconda rata attesa vale 24,1 miliardi: la scadenza è il 30 giugno. Le altre scadenze: terza rata (21,8 miliardi) 31 dicembre 2022; quarta (18,4 miliardi) 31 dicembre 2023

da: *Corriere della Sera*

ASSOCIAZIONI

Penelope

L'Associazione nazionale delle famiglie e degli amici scomparsi-Penelope nasce nel 2002 da un'idea di Gildo Claps, fratello di Elisa Claps, scomparsa a Potenza nel 1993, il cui corpo fu ritrovato 17 anni dopo nel sottotetto della chiesa della Santissima Trinità, luogo dal quale si erano perse le sue tracce.

L'Associazione si propone di dare sostegno a tutte le persone che si ritrovano catapultate nel limbo della scomparsa di un proprio parente o amico, nonché di fare da tramite tra il popolo degli scomparsi, le istituzioni, gli organi di stampa e i media, per dare voce a chi non ne ha.

Penelope, il cui attuale presidente è l'avv. Nicodemo Gentile, ha varie strutture sul territorio nazionale e presta supporto psicologico e assistenza legale.

L'associazione
è presente su Internet
www.penelopeitalia.org/

La tutela dell'ambiente e degli animali, introdotta nella Costituzione

Lo scorso 8 febbraio è stato approvato definitivamente – seguendo la procedura speciale aggravata, disposta dal nostro ordinamento – il disegno di legge di riforma costituzionale che introduce la tutela dell'ambiente, della biodiversità e degli ecosistemi, anche nell'interesse delle future generazioni, nella Carta costituzionale.

Il testo del provvedimento, che è in attesa di essere promulgato dal Presidente della Repubblica, introduce un nuovo comma all'articolo 9, al fine di riconoscere nell'ambito dei Princìpi fondamentali enunciati nella Costituzione anche quello di tutela ambientale. Pertanto, accanto alla tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico della Nazione, richiamata dal secondo comma, si attribuisce alla Repubblica anche la salvaguardia dell'ambiente, della biodiversità e degli ecosistemi.

Viene infine inserito un principio di tutela degli animali, attraverso la previsione di una riserva di legge statale che ne disciplini le forme e i modi.

Con lo stesso provvedimento è stato oggetto di modifica anche l'articolo 41 della Costituzione in materia di esercizio dell'iniziativa economica. In primo luogo, si interviene sul secondo comma e si stabilisce che l'iniziativa economica privata non possa svolgersi in danno alla salute e all'ambiente, premettendo questi due limiti a quelli già vigenti, ovvero la sicurezza, la libertà e la dignità umana. La seconda modifica investe, invece, il terzo comma dell'articolo 41, riservando alla legge la possibilità di indirizzare e coordinare l'attività economica, pubblica e privata, a fini non solo sociali, ma anche ambientali.

Si riportano di seguito i testi degli articoli della Costituzione, come modificati.

Articolo 9

1. La Repubblica promuove lo sviluppo della cultura e la ricerca scientifica e tecnica
2. Tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione.
3. **Tutela l'ambiente, la biodiversità e gli ecosistemi, anche nell'interesse delle future generazioni. La legge dello Stato disciplina i modi e le forme di tutela degli animali**

Articolo 41

1. L'iniziativa economica privata è libera.
2. Non può svolgersi in contrasto con l'utilità sociale o in modo da recare danno **alla salute, all'ambiente,** alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana.
3. La legge determina i programmi e i controlli opportuni perché l'attività economica pubblica e privata possa essere indirizzata e coordinata a fini sociali **e ambientali**.

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

Cantello (VA)

Vorremmo che gli edifici del centro storico venissero salvati, ristrutturati dove possibile o rifatti seguendo precisi criteri di conservazione dei luoghi. Ci è stato risposto che il progetto prevederà la creazione di luoghi che andranno ad abbellire il paese; hanno parlato di portici per i negozi e di parcheggi, pare indispensabili. Si parla di un parcheggio di 24 posti che sorgerà al posto di uno dei casolari storici più belli del paese. Noi cittadini abbiamo delle idee e anche la volontà di collaborare per dar vita a un progetto alternativo. Per fare questo però dovrebbe esserci l'umiltà di riconoscere, da parte di chi lo ha pensato e di chi lo sostiene, che l'attuale piano di rifacimento del centro storico di Cantello va rivisto.

90

Collaborano i lettori

Segnalazioni alla redazione

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

Avviso convocazione assemblea condominiale

"Ogni condòmino ha il diritto di intervenire nell'assemblea e deve, quindi, essere messo in condizione di poterlo fare, con la conseguente necessità che l'avviso di convocazione, previsto dall'art. 66, comma 3, disp. att. cod. civ. nel testo vigente «ratione temporis», quale atto unilaterale recettizio, sia, non solo, inviato, ma anche ricevuto nel termine ivi stabilito di almeno cinque giorni, prima della data fissata per l'adunanza, avendo riguardo alla riunione dell'assemblea in prima convocazione". Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza n. 24041/'20, inedita. GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

Deliberazioni condominiali, annullamento

"È nulla la clausola del regolamento di condominio – ha detto la Cassazione (sent. n. 19714/'20, inedita) – che stabilisce un termine di decadenza di quindici giorni per chiedere all'autorità giudiziaria l'annullamento delle delibere dell'assemblea, atteso che l'ultimo comma dell'art. 1138 cod. civ. vieta che con norme regolamentari siano modificate le disposizioni relative alle impugnazioni delle deliberazioni condominiali di cui all'art. 1137 cod. civ.".

Comunione e uso del bene

"La destinazione della cosa comune – che, a norma dell'art. 1102 cod. civ., ciascun partecipante alla comunione non può (ha stabilito la Cassazione con la sentenza n. 18038/'20, inedita) alterare, divenendo altrimenti illecito l'uso del bene – dev'essere determinata attraverso elementi economici, quali gli interessi collettivi appagabili con l'uso della cosa, elementi giuridici, quali le norme tutelanti quegli interessi ed elementi di fatto, quali le caratteristiche della cosa. In particolare, in mancanza di accordo unanime o di deliberazione di queste ultime, rilevante ai fini del divieto di alterazione ex art. 1102 cit., può risultare anche dalla pratica costante e senza contrasti dei condòmini e, cioè, dall'uso ultimo voluto e realizzato dai partecipanti alla comunione, che il giudice di merito deve accertare".

Azioni reali, legittimazione dell'amministratore

Importante decisione della Cassazione (sent. n. 21533/'20, inedita). "In tema di condominio, le azioni reali da esperirsi contro i singoli condòmini o contro terzi e dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali dei condòmini su cose o parti dell'edificio condominiale che esulino dal novero degli atti meramente conservativi (al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130, n. 4 cod. civ.) possono essere esperite dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea, ex art. 1131, comma 1, cod. civ., adottata con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 cod. civ.".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

DIPENDENTI DA PROPRIETARI DI FABBRICATI, COMPLETATA LA STESURA DEL CCNL. AGGIORNATE LE RETRIBUZIONI

TRA LE NOVITÀ LA NUOVA DISCIPLINA SUL RITIRO E LA DISTRIBUZIONE DEI PACCHI

Aggiornate per l'anno 2022 le retribuzioni per i dipendenti da proprietari di fabbricati. È quanto convenuto dalle Parti Sociali firmatarie della contrattazione nazionale di settore: Confedilizia, in rappresentanza della proprietà edilizia, e i sindacati di categoria Filcams Cgil, Fisascat Cisl e Uiltucs.

Dando seguito alle previsioni dell'Accordo di rinnovo del Contratto nazionale sottoscritto nel 2019, è stato definito un ulteriore aumento di 5 euro lordi mensili (che si aggiungono all'incremento salariale di 50 euro erogati nel 2020 e nel 2021) con decorrenza dal 1° gennaio 2022 sul salario conglobato dei lavoratori inquadrati nei profili A3/A4 e riparametrati per gli altri profili. Sono state dunque aggiornate le tabelle retributive.

Dopo lunghe trattative – e alla luce delle risultanze dei lavori di una specifica Commissione tecnica – si è deciso di rinviare al prossimo rinnovo contrattuale l'estensione delle prestazioni di assistenza sanitaria integrativa fornite dall'Ente Bilaterale del comparto Cassa Portieri a favore dei familiari dei lavoratori.

Le Parti Sociali hanno quindi provveduto alla stesura del testo contrattuale aggiornato. Fra le importanti novità del 2022, si segnala la nuova disciplina concernente il ritiro e la distribuzione dei pacchi, mansione sempre più ricorrente tra i dipendenti da proprietari di fabbricati correlata alla crescita esponenziale dell'e-commerce.

Il Contratto Collettivo, con una disposizione valida dall'1.1.2022, ha stabilito che il datore di lavoro dovrà mettere a disposizione del lavoratore al quale è affidato l'incarico, un luogo idoneo alla conservazione e alla custodia dei pacchi. Nell'ipotesi in cui ciò non possa essere garantito, il datore di lavoro ne deve dare comunicazione ai singoli condòmini, e, conseguentemente, al lavoratore (di solito, il portiere) potrà essere assegnato il compito di ritirare e consegnare i pacchi solo in presenza di una specifica delega ed esonero di responsabilità alla custodia rilasciatagli per iscritto dal singolo condòmino. Anche il datore di lavoro dovrà ricevere dal condòmino analoga manleva di responsabilità per poter autorizzare il lavoratore a svolgere tale mansione.

Il testo contrattuale può essere richiesto alle singole Organizzazioni stipulanti il Contratto nazionale oppure ne può essere prenotata una copia tramite Ebinprof (tel. 06.44.23.91.66 - mail info@ebinprof.it).

Eurocrazia in cifre

Spese stimate per il 2022: **€ 10.845.262.174**
+ 402 milioni di euro rispetto all'anno 2021

Principali voci di spesa:

Parlamento europeo	**2,1 miliardi di euro**
Commissione europea	**3,8 miliardi di euro**
Consiglio europeo	**615 milioni di euro**
Corte di giustizia	**464 milioni di euro**
Corte dei conti UE	**161 milioni di euro**
Comitato europeo delle regioni	**108 milioni di euro**

Link al progetto di bilancio annuale dell'Unione per l'esercizio finanziario 2022:
https://eur-lex.europa.eu/budget/data/DB/2022/it/GenExp.pdf

ANSA 18:50 18-02-22

Fisco: Confedilizia a Draghi, ok delega non con unanimita'

Lega non partecipo' al cdm perche' contraria a catasto

(ANSA) - ROMA, 18 FEB - "Il presidente del Consiglio ha appena detto che la delega fiscale e' stata approvata all'unanimita' dal governo. Forse intendeva all'unanimita' dei presenti, visto che la Lega non partecipo' al Consiglio dei ministri perche' contraria all'inclusione del catasto nel testo". Lo afferma su Twitter il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, commentando le dichiarazioni di Mario Draghi in conferenza stampa a Palazzo Chigi. (ANSA).

LOCAZIONI IN PILLOLE

Commissione *non* permanente

Diversamente da quanto correntemente ritenuto, non esiste una commissione permanente di conciliazione a un determinato livello, di solito identificato in quello provinciale. Come da ultimo previsto nell'art. 6 del d.m. 16/1/'17, invece, si forma una commissione di negoziazione paritetica e conciliazione giudiziale ogni volta che le parti (locatore e conduttore) convengano sulla sua costituzione. Tale commissione opera limitatamente al caso in esame.

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali
Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.34.89 (r.a.)

IL VIAGGIO DI PIOVENE (88)

Capodimonte (NA)

Il Palazzo di Capodimonte sarà uno dei massimi ornamenti di Napoli, e la Soprintendenza l'ha difeso dai tentativi di destinarlo ad altri uffici. Ultimo in ordine di tempo quello di porre qui la sede della NATO. Per scongiurare la minaccia, si decise di dare alle scale e alle sale un aspetto crollante mediante guasti superficiali e puntelli. Senonché un generale, incaricato di ispezionare l'edificio, giunse d'improvviso quando soltanto sette sale erano state mascherate e parevano in procinto di rovinare. Le maestranze napoletane, che avevano dato prova di alto genio teatrale travestendo quel solido edificio da rudere, diedero prova di altro genio: Eccellenza di qua, Eccellenza di là, il generale fu condotto più volte nelle stesse sale, credette di girare tutto il palazzo, ed avvisò Roma che Capodimonte cadeva. Così ci furono salvati una reggia e un grande museo. Non l'avrei raccontato, se non per mostrare come anche la visita a un cantiere sia rallegrata a Napoli di piccole storie.

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

INDISCRETO

"Keynes era un razzista, lo dicono alla sua casa-museo"

"Secondo il *Charleston Trust*, che gestisce la casa-museo di John Maynard Keynes (1883-1946), il grande economista era razzista e sostenitore delle teorie eugenetiche e questo va premesso a ogni visitatore. Keynes fu il padre delle teorie economiche che vedono nell'intervento mirato del governo un volano per la crescita e la distribuzione della ricchezza. Tuttavia Keynes – considerato un pensatore di sinistra – aderiva anche a opinioni oggi considerate politicamente inaccettabili, secondo cui le guerre razziali e la segregazione sarebbero necessarie per «proteggere il nostro standard di vita da attacchi per mano di razze più prolifere». Le scottanti dichiarazioni di Keynes sono venute alla luce in uno studio sulle corrispondenze in seno al *Bloomsbury Group*, un circolo culturale *bohémien* dei primi del '900, frequentato fra gli altri da Virginia Woolf, Edward Morgan Forster e dal critico Lytton Strachey. Il circolo era famoso, oltre che per essere una fucina di influentissimi intellettuali, anche per i comportamenti scandalosi per l'epoca, come scambi di coppia e relazioni omosessuali. Ma se questi dettagli sono oggi accettati, non altrettanto lo sono alcune delle idee che circolavano fra gli affiliati al circolo di *Bloom-sbury*, fra cui il razzismo. Così ora all'ingresso della casa del Sussex, da poco riaperta al pubblico, il *Charleston Trust* ha fatto scrivere: «Sebbene molte delle idee e delle teorie di John Maynard Keynes siano ancora oggi rispettate, dobbiamo affrontare il lato più oscuro delle sue convinzioni. Era un attivo sostenitore dell'eugenetica, una teoria razzista e classista secondo cui la qualità genetica della razza umana poteva essere migliorata attraverso la selezione di alcuni e la sterilizzazione di altri. Era particolarmente preoccupato per il numero crescente di persone non bianche». Keynes fu anche presidente della Lega Malthusiana per la pianificazione familiare, e in quella veste portò avanti teorie sulla «qualità delle generazioni future», sia in senso eugenetico che razziale".

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

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

RISARCIMENTO DEL DANNO NON PATRIMONIALE PER L'UCCISIONE DELL'ANIMALE DA AFFEZIONE

Il tema in epigrafe ha conosciuto significative oscillazioni, legate all'evoluzione della considerazione del legame tra uomo e animale. È noto che, storicamente, l'animale veniva inteso quale strumento di lavoro o caccia, o oggetto di soddisfacimento di bisogni alimentari dell'essere umano; dal punto di vista giuridico esso veniva inquadrato nella categoria dei beni mobili. Ne derivava che alcun particolare rilievo era attribuito al rapporto tra l'animale e l'uomo, né alcuna specifica disciplina era predisposta dall'ordinamento, a regolamentazione delle situazioni che attenessero uomini e animali.

L'evoluzione della società, e dei rapporti economici, ha portato a una modifica profonda, della situazione anzi prospettata. Complice anche il miglioramento delle condizioni di vita dei consociati, l'importanza dell'animale in società ha preso ad aumentare, con la conseguenza che gli animali non venivano più intesi soltanto in funzione di un'utilità economica, ma, altresì, come figure con cui l'uomo poteva condividere la propria quotidianità. È il caso dei così detti animali da affezione (o da compagnia): codesta espressione indica la categoria degli animali che l'uomo tiene presso di sé per il solo motivo di goderne della compagnia, introducendoli nel proprio spazio di vita, e trattandoli alla stregua di veri e proprî membri della famiglia. Siffatto rapporto, tra uomo e animale, ha acquisito importanza sempre maggiore, consentendo di affermare l'esistenza di un bene giuridico nuovo, definibile come «sentimento per gli animali». Ciò ha portato la legislazione, europea e nazionale, ad adottare normative dedicate, direttamente rivolte a valorizzare la posizione dell'animale dell'ordinamento.

Questa evoluzione si è riverberata anche sul tema della risarcibilità del danno non patrimoniale, per il caso dell'uccisione dell'animale da affezione.

Un primo orientamento (Cass. civ., 27 giugno 2007, n. 14846; Cass. civ., Sez. Un., 11 novembre 2008, numeri 26972/3/4/5; Cass. civ., 23 ottobre 2018, n. 26770; Trib. Milano, 20 luglio 2010, n. 9453) nega la risarcibilità di tale declinazione di danno. Siffatto assunto si basa sulla considerazione che il rapporto tra uomo e animale non assuma alcuna rilevanza giuridica. Da qui, la mancata copertura costituzionale di tale rapporto, e l'irrilevanza della sua lesione ai sensi dell'art. 2059 cod. civ. Si nota, in questa impostazione, il permanere dell'adesione alla storica concezione antropocentrica, che vede nell'uomo l'unico referente dell'ordinamento giuridico.

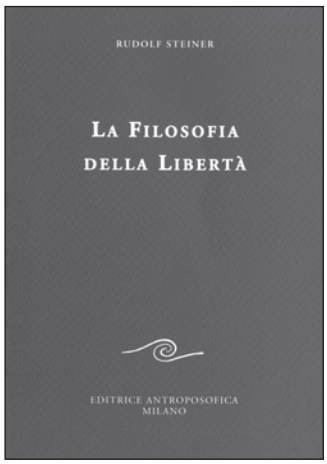
Diversamente, una diversa impostazione, preferibile e maggiormente affermatasi in giurisprudenza, apre alla risarcibilità del danno non patrimoniale, derivante dall'uccisione dell'animale da affezione, fondando tale conclusione su assunti differenti. Talvolta (Trib. Rovereto, 18 ottobre 2009, Giud. pace Palermo, 9 febbraio 2010, Giud. pace Dolo, 8 ottobre 2012, Trib. Pavia, 16 settembre 2016,) si è affermato che il rapporto tra l'uomo e l'animale si inserisse in una di quelle attività realizzatrici della persona, considerate dall'art. 2 Cost. In particolare, si è precisato (Trib. Vicenza, 3 gennaio 2017) che la tutela del rapporto tra essere umano e animale da affezione troverebbe copertura costituzionale, oltre che nell'art. 2 Cost., anche nell'art. 42 Cost., posto a tutela della proprietà privata, nonché nell'art. 7 CEDU, in combinato disposto con l'art. 6 del Trattato istitutivo dell'Unione Europea: in questi casi, l'incisione del diritto di proprietà sull'esemplare, determinerebbe un pregiudizio anche non patrimoniale, con la conseguenza che dalla lesione del diritto di proprietà deriverebbe, oltre al danno patrimoniale, anche quello non patrimoniale, connesso alla sofferenza morale provocata dalla perdita del bene. In altre occasioni, si è ritenuto che l'uccisione dell'animale da affezione fosse causa di danno alla salute, in capo al padrone dell'esemplare, riconoscendo il risarcimento, a seconda dei casi, la personalizzazione del danno biologico (Trib. Foggia, 24 giugno 2011), il danno biologico post-traumatico da stress (Trib. Rimini, 11 novembre 2016), e di danno biologico da shock emotivo (Trib. Bologna, 21 luglio 2015). Altre pronunce (Trib. Parma, sez. I, 2 maggio 2018, n. 605) hanno affermato che il danno morale da perdita dell'animale da affezione sia risarcibile nei soli casi in cui il fatto illecito sia riconducibile ad un reato.

Per ciò che attiene alla liquidazione del danno non patrimoniale, la soluzione adottata è quella della valutazione equitativa, fondata su criterî diversi, rappresentati dalla durata del rapporto tra uomo e animale (Trib. Monopoli, 22 novembre 2011), dalla presenza di altri animali da affezione (Trib. Pavia, 16 settembre 2016), dalla tipologia di rapporto esistente (Trib. Rovereto, 18 ottobre 2009). In alcuni casi, il giudice ha stabilito un coefficiente economico, moltiplicato per il numero di anni di durata del rapporto tra l'esemplare e il padrone (Trib. Firenze, 14 giugno 2013; Trib. Vicenza, 3 gennaio 2017). Una terza soluzione è quella per cui si è fatto ricorso alle Tabelle milanesi (Trib. Bologna, 21 luglio 2015; Trib. Foggia, 24 giugno 2016; Trib. Rimini, 11 novembre 2016).

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

··· SEGNALIAMO ···

Filosofia della Libertà



"L'uomo si è reso libero nel modo indicato dalle caratteristiche della specie, va considerato spirito libero entro una comunità umana. Nessuno è del tutto specie, e nessuno è tutto individualità, ma ognuno libera a poco a poco una sfera più o meno grande del suo essere, sia dagli elementi generali della vita animale, sia dalle norme dominanti di autorità umane".

È quanto scrive Rudolf Steiner (1861-1925) nel suo volume *La Filosofia della Libertà* (Editrice Antroposofica-Milano), sottotitolo: Linee fondamentali di una moderna concezione del mondo.

Il padre non risparmia per sé

Il padre non risparmia per sé; ma spera di creare qualcosa che assicuri nell'avvenire la vita della famiglia.

Luigi Einaudi

CONFEDILIZIA 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

CASI CLINICI DI LOCAZIONE 77

a cura di Flavio Saltarelli

Riconsegna, gravi danni all'immobile: il proprietario può rifiutare la restituzione?

In tema di locazione, qualora il conduttore abbia arrecato gravi danni all'immobile locato o compiuto sullo stesso immobile innovazioni non consentite tali da rendere necessario per l'esecuzione delle opere di ripristino l'esborso di somme di notevole entità (in base all'economia del contratto e tenuto comunque conto delle condizioni delle parti) il locatore può legittimamente rifiutare di ricevere la restituzione del bene finché dette somme non siano state corrisposte dal conduttore il quale, versando in mora, agli effetti dell'art. 1220 c.c., rimane obbligato, altresì, al pagamento del canone ex art. 1591 c.c.. E ciò anche quando abbia smesso di servirsi dell'immobile per l'uso convenuto (in questo senso anche Cassazione civile sez. III, 09/12/2021, n. 39179).

Chi risponde dell'incendio originato dalla canna fumaria?

In caso d'incendio sprigionato da una canna fumaria di un appartamento in locazione sussiste la responsabilità del conduttore per non adeguata manutenzione e quella del locatore, qualora egli non abbia constatato il vizio di costruzione della canna fumaria, causa del suddetto incendio, ai sensi dell'art. 2051 c.c.; norma che recita: *"Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito"*.

Cessione del contratto ad uso diverso: il diritto di riscatto si trasferisce al cessionario?

In caso di cessione del contratto di locazione d'immobile urbano ad uso non abitativo, il diritto di riscatto previsto dall'art. 39 della legge n. 392 del 1978 a favore del conduttore si trasferisce al cessionario per effetto della successione del cessionario medesimo nel diritto già esercitato dal suo dante causa. Ciò a differenza di quanto previsto per la prelazione nel settore agrario, poiché l'ambito delle attività commerciali svolte in immobili condotti in locazione è oggetto di una specifica disciplina volta a tutelare l'avviamento commerciale in caso di sublocazione o cessione del contratto (cfr. in punto anche la recentissima Cass. civ. sez. III, 15/12/2021, n. 40252).

A chi spetta la sostituzione dell'antenna della televisione?

L'art. 1576 del Codice civile prevede che il locatore debba eseguire tutte le riparazioni necessarie alla conservazione dell'immobile locato e delle sue pertinenze ad eccezione di quelle rientranti nel concetto di piccola manutenzione, che sono invece a carico del conduttore. La sostituzione dell'antenna televisiva è solitamente ritenuta a carico del proprietario, la sola sua riparazione, invece, onere dell'inquilino. Questo, dunque, risulta il criterio di suddivisione delle relative spese tra le due parti del contratto.

Quando una modifica dell'immobile diventa una miglioria?

Per migliorie s'intendono solo quegli interventi/modifiche che apportano all'immobile un aumento di valore. In questa nozione vanno, dunque, ricomprese esclusivamente quelle opere che siano idonee ad accrescere in modo durevole il godimento dell'immobile medesimo, la sua produttività nonché la sua redittività, senza che sia necessario che abbiano una propria individualità nei confronti del bene all'interno del quale sono realizzate ed al quale si integrano.

Immobile danneggiato e rifiuto di accettare la riconsegna
Responsabilità per incendio da canna fumaria
Cessione del contratto ad uso diverso e riscatto
Sostituzione antenna tv
Migliorie

CONFEDILIZIA
CONFEDERAZIONE ITALIANA PROPRIETÀ EDILIZIA
00187 ROMA · Via Borgognona, 47 · Tel. 06.679.34.89 (r.a.) - 06.699.42.495 (r.a.)
www.confedilizia.it Facebook
Twitter Linkedin

(ANSA) - MILANO, 19 GEN - "Il settore immobiliare, unito a quello delle costruzioni, rappresenta il 30 per cento del prodotto interno lordo italiano. Peraltro, politiche sbagliate hanno portato negli ultimi dieci anni, a una perdita di valore delle abitazioni stimabile in quasi 1.200 miliardi di euro in termini reali". Lo ha detto il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, intervenendo al Re Italy Winter Forum 2022 organizzato da Monitorimmobiliare.

"Questi dati dimostrano che occorre un cambio di rotta, liberando il comparto dagli eccessi vincolistici e fiscali che lo frenano e perseguendo l'obiettivo di una reale tutela del diritto di proprietà nei rapporti di locazione", ha aggiunto Spaziani Testa. "Solo così il mattone, fatto di grandi operatori e di una proprietà diffusa di cui dobbiamo andare orgogliosi, potrà tornare a essere quel motore di sviluppo, crescita e occupazione che è sempre stato". (ANSA).

Y82-TOM

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

LA RIFORMA DELLE ALIQUOTE E IL CETO MEDIO

La trappola del nuovo Fisco: ecco chi pagherà più tasse

di **Nicola Porro**

Le tasse non sono belle in sé, servono certo, ma si debbono dosare con cura. Oggi questo principio è diventato pervasivo da destra a sinistra. Nessuno si azzarderebbe più a dire che le tasse sono belle. Eppure le cose che non si dicono, spesso si fanno. Il caso più clamoroso è quello della recente riforma fiscale. Il parlamento e poi il governo ha varato una manovra di riduzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche da 7 miliardi. Il Tesoro incassa circa 190-200 miliardi all'anno da questo tributo. Il che vuol dire una riduzione inferiore al 4 per cento. Meglio di niente. E soprattutto la commissione, guidata da Marattin ha lavorato bene nel ridurre il numero delle aliquote ed evitare alcune follie del passato. Non poteva far molto di più, viste le risorse a disposizione e la delega: ciò che ha fatto è buono.

Ma qui finiscono le notizie confortanti. Se i burocrati fiscali si mettessero qualche volta nei panni dei contribuenti e non sempre in quelli degli esattori capirebbero che siamo ancora in un inferno fiscale. E che la pressione non si è smorzata.

Il caso più eclatante è quello delle addizionali regionali. Alcune Regioni, colpevoli di aver fatto debiti come se non ci fosse un futuro, hanno avuto un abbuono sui loro passivi dallo Stato centrale, ma al contempo hanno avuto la facoltà di aumentare la loro quota di tasse prelevate dai contribuenti del proprio territorio. Sono percentuali che si sommano a quelle nazionali. Il caso campano è eclatante. Prendiamo un contribuente considerato ricco (e cioè che abbia un reddito di 75mila euro l'anno). Ebbene al 43 per cento di aliquota marginale che gli applica lo Stato centrale, De Luca e i suoi aggiungono un 3,3 per cento. A ciò si dovrebbe aggiungere anche il taglieggio del Comune in cui si vive. Insomma il poveraccio, si fa per dire, quest'anno ogni cento euro guadagnati ne paga circa cinquanta in tasse. Poi ci sono contributi e tutto il resto. Da una parte i giornali gli dicono che c'è stata una riforma fiscale che gli ha ridotto il peso delle imposte dirette, dall'altra si troverà meno quattrini nelle sue tasche.

A ciò si aggiunga che lo Stato italiano sta facendo, in grande, ciò che ha fatto la Regione Campania: accumula debiti che prima o poi qualcuno, cioè noi, dovrà pagare. I sette miliardi di riduzione fiscale non nascono infatti da tagli delle spesa pubblica, ma da più deficit. I nostri figli, o anche prima, si pagherà.

La morale di questa storia, per finire da dove siamo partiti, è che le tasse sono diventate brutte e in pochi le vogliono aumentare, ma abbiamo costruito una tale impalcatura pubblica, abbiamo talmente tanti programmi di spesa, che la Bestia statale ha una fame mostruosa: e con l'inganno si nutre.

da: *il Giornale*, 15.1.'22

TRAMITE CONFEDILIZIA PUOI COMODAMENTE OTTENERE
VISURE CATASTALI ANCHE IPOTECARIE

Informazioni presso tutte le Associazioni e le Delegazioni territoriali

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI

Rivolgersi alla Confedilizia

IN GAZZETTA LA LEGGE DI CONVERSIONE DEL DECRETO MILLEPROROGHE

Locazioni passive P.A., bilanci enti locali, "prima casa", limitazione contante

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale la l. n. 11 del 18.2.2022 di conversione del d.l. n. 228 del 30.12.2021 recante "Disposizioni urgenti in materia di termini legislativi", meglio noto come decreto "Milleproroghe". Di seguito si riassumono le norme di maggior interesse per il nostro settore.

Aggiornamento canone locazioni passive P.A.

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.

Approvazione piani finanziari, tariffe e regolamenti Tari

A decorrere dall'anno 2022 si dispone che i Comuni, in deroga all'art. 1, comma 683, l. n. 147 del 27.12.2013 possano "approvare i piani finanziari del servizio di gestione dei rifiuti urbani, le tariffe e i regolamenti della Tari e della tariffa corrispettiva entro il termine del 30 aprile di ciascun anno".

Differimento termine bilanci enti locali

Viene differito al 31.5.2022 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione degli enti locali riferito al triennio 2022-2024. Slitta, quindi, a tale data il termine entro cui deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (come l'Imu, l'addizionale Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali) nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Regolamenti che – sempre per effetto della normativa vigente – anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio ma comunque entro il 31 maggio, hanno effetto dall'1.1.2022.

Agevolazioni "prima casa"

Viene prorogata al 31.3.2022 (in luogo del 31.12.2021) la sospensione dei termini di taluni adempimenti che condizionano le agevolazioni fiscali relative all'acquisto o al riacquisto della "prima casa".

Detraibilità delle spese per attestazioni, asseverazioni e visti di conformità relativi a interventi sul patrimonio edilizio

Viene previsto, confermando per legge un'interpretazione già fornita dall'Agenzia delle entrate, che le disposizioni in tema di detraibilità delle spese nonché (si deve ritenere) in materia di esenzioni per le attestazioni, le asseverazioni e i visti di conformità relativi a interventi sul patrimonio edilizio ex art. 121, comma 1-ter, lett. b), d.l. n. 34 del 19.5.2020 (c.d. "decreto Rilancio"), come convertito in legge, si applichino "anche per le spese sostenute dal 12 novembre 2021 al 31 dicembre 2021".

Contributo ai proprietari delle unità immobiliari site nella Torre di via Antonini di Milano

"Al fine di erogare un contributo ai proprietari delle unità immobiliari site nella Torre di via Antonini di Milano, a seguito dell'incendio del 29 agosto 2021 e della conseguente dichiarazione di inagibilità del fabbricato, nello stato di previsione del Ministero dell'interno", viene istituito un fondo con una dotazione di 50.000 euro per l'anno 2022. Le disposizioni di attuazione di tale previsione vengono rimesse a un decreto del Ministro dell'interno da adottarsi di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

Limitazioni all'uso del contante

Viene modificato l'art. 49, comma 3-bis, del d.lgs. n. 231 del 2007, in materia di limitazioni all'uso del contante, differendo dall'1.1.2022 all'1.1.2023 l'entrata in vigore della disposizione che riduce a 1.000 euro la soglia per l'utilizzo del contante nei pagamenti, riportando quindi tale limite a 2.000 euro.

Immobili da costruire e diritto di prelazione, pronuncia della Corte costituzionale

Sono illegittime le disposizioni in tema di vendita di immobili da costruire di cui alla legge delega n. 210 del 2.8.2004 e al successivo d.lgs. n. 122 del 20.6.2005, "nella parte in cui non riconoscono il diritto di prelazione anche alle persone fisiche che abbiano acquistato prima che sia stato richiesto il permesso di costruire".

Così la Corte Costituzionale, con sentenza n. 43 del 24.2.2022, secondo cui il diritto di prelazione previsto, al ricorrere di determinate condizioni, dalla disciplina citata persegue la finalità di preservare "il diritto inviolabile all'abitazione", diritto che è, pertanto, da tutelare indipendentemente dal momento in cui venga richiesto il titolo edilizio.

Al proposito si ricorda che il d.lgs. n. 122/2005 ha inteso potenziare, rispetto al normale apparato dei rimedi civilistici, la tutela di persone fisiche che, nel destinare i propri risparmi all'acquisto di un'abitazione, si espongono ai rischi connessi a operazioni economiche aventi ad oggetto immobili per i quali – secondo la definizione che ne dà l'art. 1, comma 1, lett. *d*) dello stesso provvedimento – "sia stato richiesto il permesso di costruire" ma "che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire il rilascio del certificato di agibilità". In questa prospettiva alcune tutele vengono correlate alla stipula del contratto a effetti obbligatori o reali differiti; altre operano all'atto del trasferimento della proprietà o in vista del contratto a effetti traslativi; altre ancora scaturiscono *ex lege* al verificarsi di particolari circostanze successive all'originario atto di acquisto.

In particolare, tra le diverse misure introdotte, il d.lgs. n. 122/2005 prevede anche – all' art. 9, comma 1 – che, qualora un immobile rientrante nella definizione di cui sopra venga "consegnato all'acquirente e da questi adibito ad abitazione principale" ("per sé o per il proprio coniuge o per un proprio parente in primo grado"), costui – in caso di procedura esecutiva conseguente ad una situazione di crisi del costruttore – maturi il diritto di prelazione nell'acquisto "al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto". Ed è proprio su questo aspetto che si concentrano le censure: per la Consulta infatti – alla luce dell'indicata finalità legislativa di preservare, in linea generale, il diritto inviolabile all'abitazione – emerge "una irragionevole disparità di trattamento fra gli acquirenti di immobili da costruire e gli acquirenti di immobili, che sono pur sempre da costruire, ma non rientrano nella definizione dell'art. 1, comma 1, lett. *d)*, del d.lgs. n. 122 del 2005 e nella previsione della legge delega, solo perché il contratto di acquisto a effetti obbligatori o reali differiti viene concluso prima della presentazione della richiesta di permesso di costruire".

Detrazione fiscale potenziata per eliminazione delle barriere architettoniche

Dopo essere intervenuto con la legge di bilancio 2021 prima, e con il d.l. n. 77/2021 poi, inserendo tra gli interventi trainati dal superbonus 110%, anche gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche, da ultimo il legislatore, con la legge di bilancio 2022 (cfr. *Cn* gen. 2022), ha previsto – aggiungendo un nuovo articolo al decreto "Rilancio" e precisamente l'art. 119-*ter* – una detrazione potenziata al 75%, valida (al momento e salvo future proroghe della misura) solo per l'anno 2022, per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche che si riassume nella seguente tabella.

SUPERAMENTO/ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE (detrazione Irpef/Ires)

Oggetto dell'agevolazione

- Realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti
- 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 relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

- Dall'1.1.2022 al 31.12.2022 = 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di 1 o più accessi autonomi dall'esterno; 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari; 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- Dall'1.1.2022 al 31.12.2022 = 75% delle spese, in 5 quote annuali

Particolarità

Gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14.6.1989, n. 236.

Cessione del credito e sconto in fattura

Per la spesa sostenuta nell'anno 2022, è possibile optare per la cessione del credito a terzi (anche a banche e altri intermediari finanziari) o per lo sconto in fattura ai fornitori.

Sono necessari il visto di conformità e l'asseverazione della congruità dei costi, ad eccezione delle opere già classificate come attività di edilizia libera (ai sensi dell'art. 6, d.p.r. 6.6.2001, n. 380, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 2.3.2018 o della normativa regionale) e degli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio.

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

CONFEDILIZIA
È difficile rappresentare le esigenze di tutti i proprietari. Specie se non sono iscritti.
www.confedilizia.it

QUI ESPERANTO

La kaŭzoj de morala malordo estas senfinaj kaj ĉiuhore repululantaj. Ni povas ilin mildigi kaj superi, se ni estas solidaraj sur sufiĉa bazo morala kaj politika.

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase del politico Ferruccio Parri: "Le cause di disordine morale sono infinite ed ogni ora ripullulanti. Possiamo lenirle e superarle, se solidali su una sufficiente base morale e politica".

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

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.

FEBBRAIO

LUNEDÌ 7
1-2) Anche le maomette (emigrate) disapprovano. «L'Occidente non tolleri più il velo islamico alle bimbe». Su una rivista canadese, un articolo definisce hijab e burqa «strumenti di oppressione». Apriti cielo. Ma due donne di cultura musulmana lanciano la campagna: «È proprio così» (Libero 11.1.'22)

MARTEDÌ 8
1-2) I consiglieri di Roma si raddoppiano lo stipendio con il placet di Gualtieri. In un anno le tv generaliste monitorate dall'Auditel hanno perso il 30% degli spettatori con meno di 25 anni. Per non far gelare l'acqua nei tubi, gli abitanti di un paesino di montagna lasciano i rubinetti sempre aperti (La Verità 9.1.'22)

MERCOLEDÌ 9
1-2) Conti svizzeri di Fontana la procura chiede di archiviare le accuse. Il governatore lombardo era accusato di autoriciclaggio e falso (la Repubblica 23.1.'22)

GIOVEDÌ 10
1-2) Un quarto dei netturbini romani non è idoneo per il proprio lavoro. Stress da pandemia: per gli agenti di polizia municipale di Jesolo arriva il supporto psicologico. Secondo uno studio britannico, il fantacalcio fa male alla salute mentale, rovinando umore e rapporti sociali (La Verità 20.1.'22)

VENERDÌ 11
1-2) L'intervista Massimo Garavaglia. «Il green pass ha la data di scadenza. Ora si deve tornare alla normalità». Il ministro leghista del Turismo sferza il governo: «Le restrizioni non fermano Omicron. Il certificato genera paradossi ma se ne intravede la fine. I dati ci confortano: evitiamo le ideologie e decidiamo di conseguenza» (La Verità 23.1.'22)

LUNEDÌ 14
La proposta della Lega sulle tasse: più tagli e no alla riforma del Catasto. Il programma del Carroccio prevede anche l'estensione della Rottamazione (La Verità 11.2.'22)

MARTEDÌ 15
Il Giorno del Ricordo. Se neanche Mattarella riesce a pronunciare la parola «comunisti». Il Capo dello Stato celebra il 10 febbraio criticando il «totalitarismo oppressivo» e il «nazionalismo violento». Ma, come tanti dem, non nomina mai il regime di Tito (Libero 11.2.'22)

MERCOLEDÌ 16
1-2) Le mosse di Bruxelles. L'Europa pronta a «bollare» il vino. Oggi il voto finale sull'inserimento della bevanda tra gli alimenti «cancerogeni» (il Giornale 16.2.'22)

GIOVEDÌ 17
1-2) L'intervento della polizia. In Cina torna la gogna. Chiuso a Hong Kong l'ultimo giornale libero. Arrestati sette reporter e la pop star locale Denise Ho, che era nel cda di «Stand News» (il Giornale 30.12.'21)

VENERDÌ 18
1-2) Addio obblighi dalla mezzanotte: restano solo le mascherine sui mezzi. Cancellate tutte le restrizioni in Svizzera. Il mondo torna alla normalità, l'Italia no. Anche i parlamentari grillini contestano il Green pass. Conte prova a frenare (Libero 17.2.'22)

LUNEDÌ 21
1-2) La rivoluzione sessuale ha generato esseri umani ridotti a semplici corpi. Solo una stretta minoranza ha apprezzato e beneficiato dell'amore «libero». Inoltre, aver trasformato il sesso in una risorsa individuale, da sfruttare a proprio vantaggio, ha minato le basi dell'ordine sociale (La Verità 24.10.'21)

MARTEDÌ 22
1-2) Fuga dalla Capitale. Nessuna banca accetta di gestire i soldi di Roma (La Verità 15.12.'21)

MERCOLEDÌ 23
1-2) La prossima grana. Draghi vuole toccare le case. Il governo rischia grosso. Il premier deciso ad andare avanti con la revisione del catasto, che farebbe aumentare le imposte sugli immobili. Ma il centrodestra (unito) ha già presentato un emendamento per far saltare tutto (Libero 20.2.'22)

GIOVEDÌ 24
1-2) I danni del Coronavirus. Il «modello cinese» della pandemia schiaccia chiunque osi dissentire. Sono in molti in Occidente a spingere per un sistema autoritario simile a quello del Dragone. Il Covid ha accelerato il processo di formazione di una società dove non si tollera chi non si adegua agli ordini (La Verità 5.1.'22)

VENERDÌ 25
Guardia medica certifica la morte di un'anziana, ma era ancora viva (La Verità 4.1.'22)

LUNEDÌ 28
1-2) In Italia è boom di ruderi per sfuggire al salasso Imu. Dal 2011 è raddoppiato (+107%) il numero di immobili in rovina, gli unici esentati dalla tassa (il Giornale 24.7.'21)

MARZO

MARTEDÌ 1
1-2) In 10 anni dati 85 miliardi al green. Aziende italiane bastonate due volte. Le imprese tricolore doppiamente penalizzate: hanno contribuito a tenere in piedi il mercato delle fonti «pulite» con gli oneri di sistema, adesso lo faranno pagando le bollette più della concorrenza estera (La Verità 23.1.'22)

MERCOLEDÌ 2
1-2) Lo certifica l'ultima analisi dell'Inps. Il reddito M5S ormai è vitalizio. «Il 70% lo prende da tre anni». Dall'avvio nel 2019, oltre 4,5 milioni di persone hanno ricevuto l'assegno. Ma pochi hanno trovato un lavoro. E l'operazione è costata allo Stato ben 20 miliardi. Per ora (Libero 20.2.'22)

GIOVEDÌ 3
1-2) È fiorente il mercato clandestino per animali di razza e combattimenti. In Italia rapiscono tre cani al giorno. Sono un migliaio all'anno i furti denunciati, ma la stima è per difetto. Le razze più ambite dai ladri: pitbull e chihuahua (Libero 18.2.'22)

VENERDÌ 4
1-2) Mentre infuria il conflitto in Ucraina, a Roma si litiga sulla casa. Italia in guerra. Sul catasto. Il Mef vuole riformare le rendite immobiliari e minaccia persino la crisi. Nuove tasse? (MF 3.3.'22)

LIBROINGOCCE

GIORGIO DELL'ARTI

"Cuore di bronzo", pane e ferrovieri: italiani dal 900

Pane. "Mangiamo meno pane! Ecco la parola d'ordine di tutti coloro i quali sentono il dovere di contribuire alla resistenza del Paese contro il nemico" (Luigi Einaudi, 23.9.1917).

Pane. Prezzo al consumo del pane in Italia nel settembre 1917: 65 centesimi al chilo. Spesa del governo per il pane, se fatto di frumento straniero: minimo 1,30 lire al chilo. Quindi: chiunque mangiava pane, indebitava lo Stato di almeno 65 centesimi, forse di 80 o 90 per chilo.

Sopportare. "Sopportare di buon animo, senza brontolare, qualche noia e qualche privazione è uno dei doveri del buon cittadino in tempo di guerra" (l.e., 9.10.1917).

Prima. Prima dell'Unità d'Italia, ogni piemontese consumava 90 grammi di pane al giorno, ogni lombardo 150, ogni veneto 100, ogni toscano 285, gli abitanti dei ducati e degli Stati pontifici 320, i napoletani 275, i siciliani 420.

Bronzo. "Italiani! Le generazioni che nei secoli ci precedettero, che a poco a poco fecero riemergere dalla inondazione barbarica del primo medio evo le antiche profonde masse italiche, guardano a noi e ci scongiurano di non perdere in un istante di debolezza il frutto di tanti sforzi, di così lunghe aspirazioni, di martirii così atroci. Guardano a noi i lombardi che sconfissero l'imperatore tedesco che aveva cosparso di sale il suolo della fiera Milano. Guardano a noi i piemontesi di Pietro Micca che resistettero ai tentativi di dominazione universale di Luigi XIV e di Napoleone. Guardano a noi i martiri delle galere borboniche, gli impiccati di Belfiore. Di sotto alla terra recentissima guardano a noi i giovani che sulle Alpi Trentine, sul Carso petroso, nei tanti luoghi santi oramai nelle nostre memorie, hanno dato il loro sangue per compiere il risorgimento nazionale. E tutte queste voci, vecchie di secoli e fresche di ieri, dicono: italiani, tenete fermo, ché l'Italia vivrà solo se i suoi figli oggi avranno un cuore di bronzo!" (l.e., 17/11/1917).

Governo. "Lo Stato siamo noi; il Governo è una nostra creatura; e lamentarsi del Governo, senza far nulla per renderlo migliore, è segno di animo fiacco" (l.e., 18.11.1917).

Stato. "I prodighi che danno fondo al patrimonio e gli scrocconi, che vivono a credito, non la durano a lungo e sono più che compensati dagli altri, i quali col risparmio aumentano il loro patrimonio. Invece, lo Stato seguita da anni a spendere più di quanto incassa. Fin che durava la guerra e con essa la forza maggiore, il fatto era spiegabile. Ora non più. Bisogna cominciare a rimettere la casa in ordine dall'alto. Bisogna che lo Stato contragga le spese fino a farle rientrare nei limiti delle entrate. Un privato che si ostinasse a spendere più dei redditi sarebbe fatto interdire dai tribunali e messo sotto curatela. Noi non vogliamo che lo Stato italiano sia messo sotto la curatela di nessuno, nemmeno sotto quella della società delle nazioni; epperciò vogliamo che esso non tardi a mettere in equilibrio il suo bilancio" (l.e., 16.10.1920).

Ferrovie. "Le Ferrovie italiane nel 1905 avevano 13 mila chilometri e 90 mila agenti. Nel 1920, per un traffico non troppo superiore, i chilometri erano 15 mila e gli agenti 200 mila. Su 40 mila avventizi, moltissimi furono ammessi tumultuariamente durante la guerra: tra loro, molti erano incapaci, taluni avevano la fedina criminale sporca, etc. In certi posti il 20% dei ferrovieri si dava permanentemente ammalato per aver la paga e non far nulla".

Notizie tratte da: Luigi Einaudi, "Elogio del rigore", Rubbettino, pagine 176, € 16 (2. Fine)

da: *IL FATTO QUOTIDIANO*, 7.12.'21

ADNKRONOS 15:10 13-02-22

SUPERBONUS: CONFEDILIZIA, ALTERNATIVA E' ESPROPRIAZIONE RICHIESTA DA UE =

Roma, 13 feb. (Adnkronos) - "In questi giorni c'è un festival di critiche al superbonus 110 per cento, spesso da parte di chi non sa neppure quali interventi riguardi. E' allora arrivato il momento di dire una cosa con chiarezza. Il superbonus ha i suoi difetti - tranne quello delle frodi, che riguarda altro - ma l'alternativa è l'espropriazione di fatto degli immobili richiesta dalla Commissione europea attraverso l'obbligo di raggiungimento di determinati standard energetici entro precisi termini, come previsto da una direttiva in corso di approvazione". Ad affermarlo, in una nota, è il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. "Non è possibile riempirsi la bocca con la retorica green e poi pretendere che milioni di famiglie italiane a reddito medio-basso, quando un reddito ancora lo hanno, siano costrette, oltre a pagare ogni anno una patrimoniale da 22 miliardi di euro (l'Imu), anche a spendere decine di migliaia di euro per soddisfare le richieste di Greta Thunberg'', sottolinea.

La parola

PAPARAZZI

Con il termine paparazzi si definiscono quei fotografi specializzati nel riprendere personaggi famosi in occasioni pubbliche o nella loro sfera privata, quasi sempre cercando le situazioni più particolari, più rare, più compromettenti. Il termine è una parola d'autore creata e diffusasi grazie al film di Federico Fellini *La dolce vita*, nel quale un personaggio, che esercita questa professione, ha il cognome Paparazzo.

da: *Corriere della Sera*

Il diritto all'istruzione

Nessuno deve essere abbandonato a sé; tutti i nati hanno diritto alla medesima educazione ed istruzione; dall'asilo per i lattanti all'asilo infantile, su su fino alle scuole elementari, al ginnasio, al liceo, all'università.

Luigi Einaudi

La parola

TERZA DOSE

La terza dose per soggetti immunodepressi, grandi anziani, ospiti delle Rsa e medici esposti al Covid si è resa necessaria perché nonostante l'efficacia dei vaccini resti alta contro la malattia, quella verso l'infezione cala nel tempo: diminuiscono gli anticorpi e in inverno la possibilità di contagio aumenta.
La seconda dose è stata fatta a circa 28 giorni dalla prima, l'ulteriore richiamo va fatto ad almeno 6 mesi dalla seconda dose

da: *Corriere della Sera*

PAGINA MENSILE *ItaliaOggi*

ItaliaOggi | PROPRIETA' EDILIZIA | Mercoledì 2 Marzo 2022 | 39

«No» della Lega alle modifiche del governo: tutto il centrodestra non vuole questa riforma

Catasto, revisione da stralciare

Chiesta la soppressione dal disegno di legge delega fiscale

Il «no» della Lega alla revisione del catasto è in linea con la posizione del centrodestra. «Il no alla revisione del catasto votato all'unanimità dal Consiglio federale della Lega conferma la linea dell'intero centrodestra di ferma contrarietà all'intervento previsto in merito nell'ambito del disegno di legge delega fiscale», ha dichiarato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, «in commissione finanze, infatti, è stato presentato un emendamento, significativamente firmato dai presidenti dei gruppi parlamentari della Lega, di Forza Italia, di Fratelli d'Italia, di Coraggio Italia nonché dal leader della componente del gruppo misto Noi con l'Italia, con cui si chiede la soppressione dell'articolo 6 della delega». «Nei prossimi giorni», ha continuato il numero uno di Confedilizia, «inizierà l'esame nel merito delle proposte emendative della riforma varata dal governo.

Confidiamo che la parte sul catasto, l'unica assente dal documento di indirizzo approvato dal parlamento il 30 giugno 2021, venga coerentemente stralciata dal disegno di legge delega, così lasciando spazio al necessario approfondimento dei tanti aspetti delicati della riforma, al fine di varare misure finalizzate alla crescita e allo sviluppo».

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

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	Mantova
Sabato	8 ottobre,	ore 9.30	Piacenza
Sabato	29 ottobre,	ore 15	Parma
Sabato	12 novembre,	ore 15	Pisa
Martedì	29 novembre,	ore 15	Napoli
Sabato	17 dicembre,	ore 15	Trieste

Ogni sessione comprende esami da per Corsi on-line inoltre che per Corsi on-line periodici di qualsiasi anno.

Superata l'esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.

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

Esami nel rispetto della normativa sanitaria

LA MAGGIORANZA AVEVA DECISO DI NON CAMBIARE I VALORI CATASTALI

Come si sono svolti i fatti. Impegni non rispettati

Il catasto sarebbe fra i temi trattati nella riunione del presidente del consiglio con i capi delegazione della maggioranza nel governo, e al riguardo Confedilizia ritiene utile ricordare come si sono svolti i fatti.

Il 30 giugno 2021 le commissioni finanze del senato e della camera hanno approvato, al termine di una lunga serie di audizioni sulla riforma fiscale, un «documento conclusivo» finalizzato a «fungere da indirizzo politico al governo per la predisposizione della riforma fiscale complessiva». Nello stesso, a seguito di una trattativa politica fra i diversi gruppi parlamentari (e, evidentemente, di uno «scambio» fra gli stessi), **la maggioranza convenne di non indicare il catasto fra i temi da includere nella riforma fiscale.**

Il 29 settembre 2021 il governo ha approvato e presentato al parlamento la Nota di aggiornamento al documento di economia e finanza (Nadef). Nella stessa, si legge quanto segue: «Con riferimento al sistema fiscale, a novembre 2020 il parlamento ha deliberato l'avvio dell'indagine conoscitiva sulla riforma dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e sugli altri aspetti del sistema tributario. L'indagine ha avuto luogo nel primo semestre 2021 e si è conclusa il 30 giugno con l'approvazione di **una relazione che costituirà la base per la predisposizione da parte del governo di un disegno di legge delega sulla riforma fiscale**».

Il 5 ottobre 2021 il consiglio dei ministri ha approvato il disegno di legge delega per la riforma fiscale. Poiché la bozza predisposta dal governo, già emersa nella precedente riunione della cabina di regia, conteneva anche la revisione del catasto, la Lega ha lasciato in anticipo la riunione della cabina di regia e non ha partecipato alla successiva riunione del consiglio dei ministri. Il segretario Salvini dichiarò: «Il nostro consenso non c'è».

Il 28 ottobre 2021 il testo del disegno di legge delega per la riforma fiscale è stato presentato in parlamento. La relazione del ministero dell'economia e delle finanze sull'articolo 6 (revisione del catasto), afferma che la disposizione «è coerente» con la raccomandazione della Commissione europea con la quale si invita l'Italia a «ridurre la pressione fiscale sul lavoro attraverso una riforma dei valori catastali», così esplicitandosi **la finalità di aumento della tassazione sugli immobili.**

Il 14 gennaio 2022 sono stati depositati due emendamenti soppressivi dell'articolo 6 del disegno di legge delega per la riforma fiscale: uno a firma dei presidenti dei gruppi parlamentari della Lega, di Forza Italia, di Coraggio Italia, di Fratelli d'Italia e del leader della componente Noi con l'Italia del gruppo misto; uno da parte della componente Alternativa del gruppo misto.

Portieri, aumenti e regole sul ritiro pacchi

Aggiornate per l'anno 2022 le retribuzioni per i dipendenti da proprietari di fabbricati. È quanto convenuto dalle parti sociali firmatarie della contrattazione nazionale di settore: Confedilizia, in rappresentanza della proprietà edilizia, e i sindacati di categoria Filcams Cgil, Fisascat Cisl e Uiltucs.

Dando seguito alle previsioni dell'accordo di rinnovo del contratto nazionale sottoscritto nel 2019, è stato definito un ulteriore aumento di 5 euro lordi mensili (che si aggiungono all'incremento salariale di 50 euro erogati nel 2020 e nel 2021) con decorrenza dal 1° gennaio 2022 sul salario conglobato dei lavoratori inquadrati nei profili A3/A4 e riparametrati per gli altri profili. Sono state dunque aggiornate le tabelle retributive.

Dopo lunghe trattative, e alla luce delle risultanze dei lavori di una specifica commissione tecnica, si è deciso di rinviare al prossimo rinnovo contrattuale l'estensione delle prestazioni di assistenza sanitaria integrativa fornite dall'ente bilaterale del comparto Cassa portieri a favore dei familiari dei lavoratori.

Le parti sociali hanno quindi provveduto alla stesura del testo contrattuale aggiornato. Fra le importanti novità del 2022, si segnala la nuova disciplina concernente il ritiro e la distribuzione dei pacchi, mansione sempre più ricorrente tra i dipendenti da proprietari di fabbricati ovvelata alla crescita esponenziale dell'e-commerce.

Il contratto collettivo, con una disposizione valida dall'1.1.2022, ha stabilito che il datore di lavoro dovrà mettere a disposizione del lavoratore al quale è affidato l'incarico, un luogo idoneo alla conservazione e alla custodia dei pacchi.

Nell'ipotesi in cui ciò non possa essere garantito, il datore di lavoro ne deve dare comunicazione ai singoli condomini, e, conseguentemente, al lavoratore (di solito, il portiere) potrà essere assegnato il compito di ritirare e consegnare i pacchi solo in presenza di una specifica delega ed esonero di responsabilità alla custodia rilasciatagli per iscritto dal singolo condomino.

Anche il datore di lavoro dovrà ricevere dal condomino analoga manleva e responsabilità per poter autorizzare il lavoratore a svolgere tale mansione.

Il testo contrattuale può essere richiesto alle singole organizzazioni stipulanti il contratto nazionale oppure ne può essere prenotata una copia tramite Ebinprof (tel. 06.44.23.91.66 - mail info@ebinprof.it)

Cessione del credito, bene nuova norma ma sia ultima

«Accogliamo con soddisfazione la conferma, data dal ministro Giorgetti in audizione, dell'intenzione del governo di superare a brevissimo i vincoli alla cessione del credito recentemente introdotti e appena divenuti operativi», è stato il commento di Confedilizia sulle dichiarazioni ministro Giorgetti. «Auspichiamo», ha detto il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, «che quella annunciata sia, per lungo tempo a venire, l'ultima modifica normativa riguardante le detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili, così da consentire un sereno dispiegarsi degli effetti positivi che l'insieme del sistema degli incentivi determina, ormai da un quarto di secolo, sulla nostra economia. Quanto ai superbonus 110%, che, come noto, è la misura meno interessata dai tentativi di frode, era evidente sin dall'inizio che dovesse avere natura temporanea. Per il futuro, l'auspicio è che si consolidi un sistema stabile ed equilibrato di disposizioni incentivanti che, insieme con una decisa opera di detassazione, in specie di tipo patrimoniale, potrà agevolare la riqualificazione del patrimonio edilizio italiano».

CONFEDILIZIA

Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall'

Ufficio stampa della Confedilizia

l'organizzazione della proprietà immobiliare

www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu

A carte scoperte

L'Economia del CORRIERE DELLA SERA

storsioni che si erano create negli anni, ma ho l'impressione che, in un anno elettorale, difficilmente possa andare oltre. Pensi ai contrasti che ci sono sul catasto, che sarebbe un ingrediente fondamentale della riforma».

Sta dicendo che bisogna aumentare le tasse sulla casa?

«Se, come dicono tutti, si deve tagliare il prelievo sul lavoro, bisogna aumentarlo in qualche altra area. Quello che non è pensabile è ridurre le tasse a spese del debito».

Sul *Corriere Economia*, Giuseppe Pisauro, fino a poche settimane fa presidente dell'Ufficio parlamentare di bilancio, conferma quanto scritto nella relazione che accompagna l'articolo sulla revisione del catasto contenuto nella delega fiscale: serve ad aumentare le tasse sulla casa.

Lui è un professore: non si presta alla diffusione della favoletta dell'aggiornamento statistico.

GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

Andrea Zini

Consulente del lavoro, libero professionista, dal 1975 prosegue l'attività dello studio, di lunga tradizione, fondato dalla zia nel 1953 ed ora divenuto una società tra professionisti-STP a responsabilità limitata.

È membro del Consiglio direttivo di Confedilizia dal 2015 ed è presidente di Assindatcolf dal 2020, dopo essere divenuto delegato di Modena nel 2002. Per Assindatcolf, è componente del Consiglio direttivo di Ebincolf-Ente bilaterale del comparto domestico, di Fidaldo-Federazione italiana dei datori di lavoro domestico, e di Effe-European federation for family employment home care, di cui ne è vicepresidente dal 2015.

Nella vita professionale lo studio Zini Folli Giaffreda, di cui è socio fondatore, segue datori di lavoro di tutti i settori, dall'agricoltura all'edilizia, e di ogni dimensione, da 1 a oltre 25.000 addetti, in tutte le problematiche: dal normale ciclo "payroll" alla gestione delle crisi aziendali, dalle "due diligence" in area lavoro alla contrattazione individuale e di secondo livello. Lavorista da sempre, segue ormai da oltre 10 anni la contrattazione collettiva di settore del lavoro domestico, del quale ha sottoscritto il Contratto collettivo nazionale di lavoro del 2020. In passato, come consulente tecnico, ha sottoscritto anche il Ccnl per il settore degli studi professionali (1988) ed il primo Ccnl per i giornalisti delle piccole emittenti radiotelevisive (2000).

Impegnato negli organismi istituzionali della categoria dei consulenti del lavoro a livello territoriale, nazionale ed europeo, ha ricoperto il ruolo di consigliere nazionale per tre mandati, sino al 1999, rivestendo, nell'ultimo triennio, la carica di segretario nazionale. Stessa carica ha ricoperto a Bruxelles nel Club europeo professioni lavoristiche.

È, tra l'altro, partner de *Il Sole 24 Ore*, nell'area consulenza del lavoro, e, come relatore ed autore, interviene nelle aree di competenza. Ultimamente ha partecipato alla stesura del "Livre blanc - Emplois, famille et domicile dans l'Union européenne", Effe, marzo 2019. Cura da tre anni il capitolo del lavoro domestico del Dossier Statistico Immigrazione 2021, Idos, novembre 2021, ed è intervenuto, come relatore, a varie conferenze internazionali (Ilo C189 10th Anniversary - European event, evento *on-line*, giugno 2021; e al Work and Its Value, Adapt-Ilo, Bergamo, novembre 2021).

Oltre al lavoro, partecipa all'attività di associazioni culturali e ricreative e, come socio fondatore, è costituente di Aspati-Associazione pazienti trattati in iperbarismo (1995) e dell'Associazione Loggionisti del Teatro Regio di Parma (1998).

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

I folli consigli del Fmi

"In Italy, wealth could be taxed through a modern property tax on primary residences". Così ha scritto il Fondo monetario internazionale nel suo *Fiscal monitor*: in Italia, la ricchezza potrebbe essere tassata attraverso una moderna imposta patrimoniale su quella che noi chiamiamo prima casa: l'abitazione in cui si vive, insomma.

Tempo fa, nel documento intitolato 2018 *Article IV Consultation*, il Fondo si era spinto oltre. In una nota un po' nascosta, che solo Confedilizia mise in luce (non è una forma di vanto: è piuttosto un modo per far notare qualche pecca diffusa), si suggeriva al governo italiano di tassare l'abitazione principale per oltre 8 miliardi di euro, il doppio del gettito dell'ultima tassa sull'abitazione principale. Si diceva, infatti, che la "moderna" imposta sulle prime case dovesse corrispondere a mezzo punto percentuale di Pil. Cifra che, sommata ai 21 miliardi attuali di Imu e Tasi, porterebbe a 29 miliardi annui la patrimoniale sugli immobili.

Ed è questo, per il Fmi, il modo per aiutare l'economia italiana a crescere? Con la manovra Monti del 2011, in Italia è stata quasi triplicata – da un giorno all'altro – la tassazione patrimoniale sugli immobili (da 9 a 25 miliardi l'anno in colpo solo, una cosa mai vista). E non si è trattato – come molti dimenticano – di un'imposizione *una tantum*. No, le tasse triplicate sono rimaste, continuano a pagarsi e oggi ammontano, fra Imu e Tasi, a 21 miliardi l'anno (si sono un po' ridotte dopo l'eliminazione, da parte del governo Renzi, dell'imposizione sulla stragrande maggioranza delle "prime case").

Tutto ciò non ha danneggiato solo i proprietari, argomento che al Fondo monetario internazionale temiamo abbia scarsa presa. No, gli effetti negativi di questa scellerata politica fiscale sono stati, e continuano a essere, a largo raggio: si sono svalutati gli immobili (Eurostat ha diffuso l'ultimo bollettino di guerra, confermando che l'Italia è l'unico Paese in cui i prezzi delle case scendono da anni, mentre nel resto d'Europa accade l'esatto opposto), si sono contratti i consumi (è l'effetto ricchezza: so di avere meno e spendo meno), hanno chiuso le imprese dei mille settori collegati con gli immobili e hanno perso il lavoro tutti coloro che in questo mondo gravitano. Ma non è tutto. La perdita di valore del patrimonio edilizio colpisce anche le garanzie degli istituti di credito e condiziona inesorabilmente qualsiasi progetto di vendita del patrimonio pubblico. Questo è il quadro, reale, della situazione. Bisognerebbe correre ai ripari, riducendo un carico di tassazione patrimoniale spropositato. Il Fmi, invece, chiede di aumentare la dose.

Giorgio Spaziani Testa
(da www.formiche.net)

Consulta Confedilizia-Aspesi

Si è svolta la prima riunione della Consulta tra Confedilizia ed Aspesi, costituita al fine di individuare ed elaborare proposte normative per rilanciare il comparto immobiliare.

L'iniziativa costituisce un seguito operativo della ricerca sulla ricchezza immobiliare, che le due organizzazioni hanno commissionato al prof. Gualtiero Tamburini e che è stata presentata lo scorso novembre.

In apertura dei lavori i presidenti delle due organizzazioni, Federico Filippo Oriana per Aspesi e Giorgio Spaziani Testa per Confedilizia, hanno ringraziato i componenti per avere accolto l'invito a partecipare all'attività di questo organismo.

Il confronto è stato utile per individuare le tematiche prioritarie sulle quali agire, tra le quali il disegno di legge di delega per la riforma fiscale, all'esame della Camera, che contiene la revisione del catasto, e il disegno di legge sulla rigenerazione urbana all'esame del Senato.

É stata infine definita una metodologia per impostare il lavoro futuro della Consulta.

Componenti in rappresentanza di Aspesi: Maurizio Aloise, Giuseppe Bonomi, Paolo Buzzetti, Giacomo Cattaneo Adorno, Elena De Simone, Mirko Paletti, Giuseppe Provvisiero.

Componenti in rappresentanza della Confedilizia: Carlo Bentivegna, Achille Lineo Colombo Clerici, Giovanni Gagliani Caputo, Vincenzo Nasini, Anna Maria Terenziani, Luca Segalin, Francesco Veroi.

I negozi chiudono per gli "affitti altissimi"

Nuove chiusure

GLI HOTEL NEL TUNNEL SENZA LUCE

di **Francesco Di Frischia**

Se bar, ristoranti e tanti negozi di abbigliamento sono usciti con le ossa rotte dalla pandemia, riprendendosi lentamente solo dopo i periodi di lockdown, il settore alberghiero sembra essere pericolosamente entrato in un tunnel che non lascia intravedere neanche una pallida luce, lì in fondo. Le chiusure di molti negozi, in alcuni quartieri di Roma, oberati da affitti altissimi, hanno cambiato il volto delle strade: le saracinesche abbassate che non si rialzano sono un doloroso segnale di una crisi economica più estesa di quanto non dicano statistiche e sondaggi.

I negozi chiudono perché «oberati da affitti altissimi».
Se il *Corriere della Sera* (cronaca di Roma, edizione del 17.2.2022) ospita analisi di questo livello, che cosa si può sperare?

CONTATTI

Presidente SPAZIANI TESTA
@gspazianitesta

Presidente SFORZA FOGLIANI
@SforzaFogliani

GRANDE SFORZO, PICCOLO RISULTATO

La riforma fiscale è una beffa Ora se ne accorgono tutti

di **PAOLO DEL DEBBIO**

In questi giorni i giornaloni hanno scoperto l'acqua calda. Succede di frequente che presi da altro gli sfuggano alcuni fatti importanti per i cittadini. Giovedì scorso hanno infatti pubblicato – con ben quasi due mesi di ritardo rispetto a *La Verità* – dei dati che ci dicono una cosa semplice e disarmante: la riforma fiscale tanto strombazzata porterà nelle tasche degli italiani qualche decina di euro in più, cioè nulla, cioè una presa in giro, cioè miliardi di euro buttati.

Quanto? Per un reddito di 15.000 euro il risparmio di Irpef del 2022 rispetto al 2021 sarà di 0 (zero) euro, per chi ne guadagna 18.000 (sempre lordi si intende) 60 euro l'anno, per chi ne guadagna 25.000 200 euro annui contro i 300 per chi ne guadagna 30.000, fino ai 770 per i più fortunati che di euro ne guadagnano 45.000 l'anno o i 920 l'anno per chi ne guadagna 50.000 per poi calare ai 570 per chi guadagna 60.000 euro fino ai 370 per chi ne guadagna 70.000. Dividete le cifre per 13 (tredicesima compresa) e vedete quanto fa al mese. Vi risparmiamo i calcoli: o per quelli dei 15.000, 4 euro per quelli dei 18.000 euro, 15 euro per quelli dei 25.000 euro, 24 per quelli dei 30.000 euro, circa 60 per quelli dei 45.000, 70 per quelli dei 50.000 (i più fortunati), 43 per quelli dei 60.000 euro, 28 per quelli dei 70.000 euro. Insomma siamo intorno a 30 euro di media, neanche la metà dei tanti vituperati 80 euro di **Renzi.**

Roba da ridere perché le sacche lacrimali ormai sono a secco come le tasche degli italiani. Riforma fiscale comunque dispendiosa per le casse dello Stato, certamente inutile per la ripresa economica, letteralmente offensiva per i contribuenti, soprattutto i più deboli che, comunque, reggono i consumi di questo Paese e le entrate fiscali dello Stato, inefficace per qualsivoglia ripresa dei consumi e dei risparmi. A che serve, quindi? A una beata mazza. E dire che addirittura ci fu chi al governo, oltre a **Draghi** stesso, parlò di una riforma da paragonare alle due grandi riforme fiscali degli anni Cinquanta e Settanta. Ma mi faccia il piacere, avrebbe detto **Totò.**

Tra l'altro, e solo per fare un esempio, dove sta la logica per la quale non si tolgono i 3.450 euro di Irpef che paga attualmente chi guadagna15.000 euro lordi l'anno cioè neanche 800 euro netti al mese? Dov'è finito il principio costituzionale della progressività (articolo 53) per il quale chi guadagna meno deve pagare meno e chi guadagna di più deve pagare di più? Al diavolo è finito, come quelli di equità, proporzionalità, capacità contributiva e, più in generale, della giustizia sociale. Ma si può sperare o no che qualcuno un giorno capisca, e poi agisca di conseguenza, che l'unico modo di supportare un'economia in crisi come la nostra è quello di alleggerire il peso fiscale sui contribuenti? Lo sappiamo o no che gli oltre 100 miliardi di euro spesi dai governi Conte I e Conte II – una cifra enorme – non sono serviti a nulla perché erano tanti alla fonte ma ai destinatari sono arrivate le briciole, quando e se sono arrivate?

E guardate che per aiutare i vari imprenditori occorre che qualcuno compri i loro prodotti e perché qualcuno compri questi prodotti occorre che nelle tasche del consumatore – soprattutto quello che appartiene ai ceti medio bassi – rimangano più soldi perché lo Stato comincia a prenderne di meno. Si parlò all'inizio del governo Draghi di debito buono – quello che serve a far ripartire l'economia – e di debito cattivo – quello che non ha effetti di ripartenza dell'economia. Ebbene il debito contratto con questa manovra finanziaria è debito cattivo. Non servirà a nulla.

I soldi andavano concentrati per la stragrande maggioranza per calare le tasse sui lavoratori dipendenti o autonomi che fossero. Questo avrebbe alleggerito loro e consentito di mantenere un sufficiente se non forte andamento dei consumi. Niente. Sembra di parlare al muro che a questo punto – non so bene perché – mi dà più soddisfazione, almeno personalmente. Almeno non mi comincia a parlare delle cifre che il governo ha speso senza preoccuparsi di capire se sia servito a qualcosa o no. E questo è già un conforto, pensate voi come siamo messi. Degli effetti delle norme che adottano sembra non interessare un granché a nessuno. Sembra interessare maggiormente la smania di dichiarare che qualcosa è stato fatto. Forse pensano che così giustifichino i loro stipendi.

da: *LaVerità*

LA LENTE DI INGRANDIMENTO

Essere al settimo cielo

Essere al "settimo cielo" significa essere estremamente lieti, provare un'immensa felicità. L'origine dell'espressione risale all'epoca medievale e deriva, in particolare, dal "sistema geocentrico" secondo cui la Terra si trovava al centro dell'universo ed intorno ad essa vi erano dieci sfere concentriche, i dieci cieli. Luna, Mercurio, Venere, Sole, Marte, Giove, Saturno erano i primi sette, seguivano poi gli altri tre ovvero il cielo delle stelle fisse (firmamento), il Primo Mobile e infine il decimo cielo, ove dimorava Dio. Di questi dieci cieli solo i primi sette erano ritenuti accessibili all'uomo e il settimo rappresentava quindi il più alto grado di avvicinamento alla gioia celeste, la massima elevazione concepibile per gli esseri umani.

Cassandra

"Essere una Cassandra" vuol dire predire sventure, preconizzare avvenimenti drammatici, luttuosi, funesti, spesso senza essere creduti. Per estensione, essere molto pessimisti. Secondo il mito greco, Cassandra era figlia del re di Troia Priamo. Il dio Apollo, innamoratosi di lei, le fece dono della preveggenza, ma la principessa rifiutò il suo amore e così egli si vendicò condannandola a prevedere fatti luttuosi senza essere mai creduta. Di Cassandra parla Omero nell'*Iliade*, mostrandola mentre predice la rovina di Troia tra lo scherno dei suoi concittadini.

ASSOCIAZIONE AMICI VERI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Cane guida salva la proprietaria ipovedente dalla casa in fiamme

"Una donna di 72 anni, ipovedente, è stata salvata dal proprio cane guida in piazza Pistoni a Ivrea (Torino). Tutto ha avuto inizio quando la pensionata stava tornando da una passeggiata ed è rientrata nel proprio alloggio dove era appena divampato un incendio. È in quel momento che il cane, un esemplare di Labrador di nome Emma, si è accorto del pericolo e si è bloccato: ha iniziato ad abbaiare e ha trascinato la donna verso la porta d'ingresso, fino al pianerottolo dove sono arrivati i vicini di casa. Sono stati loro a chiamare i vigili del fuoco. Le fiamme hanno danneggiato l'abitazione che è stata dichiarata parzialmente inagibile. La donna, che vive da sola con Emma in quell'alloggio, è stata poi ospitata da alcuni parenti: «Se sono qui, se sono viva e posso raccontare ciò che mi è capitato (...) lo devo soltanto alla mia Emma. Lei ha intuito tutto e subito e mi ha protetta»".
Così *La Stampa*, in un articolo dell'1.2.2022, 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

NUOVO COLPO DI SCENA NELLA CAUSA FRA CONFEDILIZIA PIACENZA E CONSORZIO DI BONIFICA

Nuovo colpo di scena nella vertenza Confedilizia Piacenza-Consorzio di bonifica di Piacenza.

Com'è noto, nel novembre 2020 la Confedilizia di Piacenza aveva ottenuto dal Tribunale di Piacenza in composizione monocratica la sospensione delle elezioni indette dal Consorzio di bonifica con modalità in presenza e non con modalità telematica come previsto (così si sosteneva) sia dallo statuto consortile che dalla legge regionale. L'istanza veniva accolta dal Tribunale che sospendeva le elezioni anzidette. Il Consorzio ricorreva peraltro sempre al Tribunale che confermava – con propria nuova ordinanza – la sospensione delle operazioni elettorali disponendo la riconvocazione delle votazioni inerenti al rinnovo del Consiglio di amministrazione consortile ed ordinando, nel contempo, al Consorzio di procedere tempestivamente all'attuazione dell'art. 18 dello statuto nella parte in cui lo stesso prevede la regolamentazione delle modalità di voto in forma telematica. Contro questo secondo provvedimento giudiziale, favorevole alla Confedilizia, il Consorzio proponeva reclamo e, il 17 febbraio dello scorso anno, il Tribunale di Piacenza, in composizione collegiale, accoglieva il reclamo dichiarando il difetto dell'autorità giudiziaria ordinaria a decidere sul ricorso cautelare e ritenendo competente l'autorità giudiziaria ordinaria amministrativa (Tar e Consiglio di stato). Contestualmente ad una nuova citazione del Consorzio davanti l'autorità giudiziaria ordinaria, e ciò a tutela del diritto di voto telematico, la Confedilizia di Piacenza proponeva altresì regolamento di giurisdizione avanti la Cassazione perché la stessa risolvesse il conflitto di competenza giurisdizionale affermando la competenza o dell'autorità giudiziaria ordinaria o di quella amministrativa. Nei giorni scorsi la Cassazione (pres. Spirito, relatore Marulli) ha dichiarato la competenza del giudice ordinario così come sempre sostenuto dalla Confedilizia ed avanti il quale ha rimesso le parti in causa.

Il provvedimento della Cassazione è stato assunto nella massima composizione, e cioè a sezioni unite civili, e su conforme parere del procuratore generale Mistri. Si tratta di un'ordinanza particolarmente elaborata e di dodici pagine così come di altrettante erano composte anche le conclusioni della Procura generale. I supremi giudici hanno fatto presente che, come anche nel contenzioso elettorale, va riconosciuta la giurisdizione del giudice ordinario non solo ove la domanda abbia ad oggetto sostanziale la tutela del diritto di elettorato attivo, ma anche laddove la controversia avente ad oggetto i diritti di elettorato attivo e passivo sia stata introdotta mediante l'impugnazione del provvedimento di proclamazione o di convalida degli eletti, perchè anche in tali ipotesi la decisione non verte sull'annullamento dell'atto amministrativo impugnato bensì direttamente sul diritto soggettivo perfetto inerente all'elettorato suddetto.

La decisione, pienamente valida a tutti gli effetti, si inserisce in un nuovo quadro di rapporti tra le parti posto che, com'è noto, la Confedilizia ha ottenuto nelle ultime elezioni l'obiettivo di entrare nel Consiglio del Consorzio dove è oggi infatti presente con due consiglieri. Ora, dunque, si tratterà di vedere cosa deciderà di fare la Confedilizia e cioé se vorrà riassumere il giudizio già instaurato per ottenere l'annullamento delle ultime elezioni e l'indizione di nuove col sistema telematico o se, invece, si attesterà sulle posizioni raggiunte, peraltro nell'impegno – a questo punto – irrinunciabile dell'indizione delle prossime elezioni in modo telematico peraltro non finto (come sarebbe – scrive la Confedilizia – un voto telematico espresso ai seggi) ma telematico sul serio e, quindi, con i contribuenti che potrebbero votare anche da casa.

Tassare il reddito e solo il reddito

Bisognerebbe cominciare col non tassare ciò che reddito non è

Luigi Einaudi
Lettera al sen. Luigi Sturzo
27.6.1954

GIURISPRUDENZA

A chi spetta dichiarare il reddito derivante dalla locazione di un bene immobile detenuto in comodato: al proprietario comodante o al locatore comodatario?

Nella fattispecie (sent. n. 5558/'21, Cassazione) il ricorrente aveva concesso in comodato gratuito ai propri figli gli immobili di sua proprietà, i quali li avevano poi locati a terzi. I canoni così ricavati erano stati dichiarati dai figli come redditi diversi, mentre il padre aveva invece dichiarato le rendite catastali come reddito fondiario.

Secondo l'Agenzia delle entrate, quest'ultimo avrebbe invece dovuto dichiarare il reddito da locazione percepito dai figli, in quanto *«l'imputazione soggettiva dei redditi fondiari è in funzione del possesso qualificato della titolarità del diritto reale, talché i canoni percepiti per la locazione concorrono a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà o altro diritto reale»*.

La Corte di Cassazione ha condiviso tale asserto.

La società sconta l'Imu sugli immobili pignorati non ancora trasferiti

Tributi locali

Confermata invece l'esenzione dall'Imu per i beni merce

Alessandro Borgoglio

Gli immobili della Srl di costruzione, pignorati a causa del mancato pagamento di mutui contratti per l'attività d'impresa, sono comunque soggetti all'Imu in capo alla stessa società, fino a quando non avverrà il loro trasferimento a terzi. Mentre, gli immobili merce dell'impresa costruttrice sono esenti dall'imposta. Lo ha stabilito la Ctp Milano con la sentenza 859/05/2021 (presidente Nocerino, relatore Chiametti).

Una Srl, che si occupa della costruzione di immobili da diversi decenni, aveva avuto nel 2016 qualche difficoltà con le vendite, avanzandosi diverse unità immobiliari per le quali il Comune aveva richiesto il pagamento dell'Imu. La società impugnava l'avviso, eccependo che si sarebbe trattato in parte di immobili pignorati, per i quali - a suo dire - non sarebbe dovuta l'imposta e, in altra parte, di immobili merce dell'impresa, esenti dal tributo.

Per quanto concerne i primi, il collegio ha stabilito che la procedura di pignoramento, fino a quando non viene definita con la vendita a un soggetto terzo e la conseguente emissione del decreto di trasferimento, non comporta alcuna modifica della soggettività passiva Imu: pertanto fino a tale data, il debitore pignorato deve assolvere al versamento. Il carico tributario, invece, non si trasferisce medio tempore in capo al custode giudiziale del bene pignorato, perché questi non risulta mai possessore dell'immobile: la custodia, infatti, non determina alcuna modifica della titolarità del bene e dei frutti che ne sono oggetto, sicché il debitore esecutato, seppur privato del potere di disporre degli stessi, ne rimane proprietario.

Peraltro, il collegio di merito ha disposto l'assoggettamento a Imu ridotta al 50%, dato che si trattava di immobili privi di agibilità, per cui la normativa prevede una tassazione ridotta. In proposito, è stato recentemente stabilito che quando lo stato di inagibilità dell'immobile è noto al Comune, è da escludersi il pagamento dell'imposta in misura integrale, anche se il contribuente non ha presentato richiesta di usufruire della riduzione del 50% (Cassazione 8592/2021, 4243/2021).

Per quanto concerne, infine, gli immobili merce per i quali il Comune richiedeva l'Imu, la Ctp ha ricordato che dal 2014 sono esenti dall'imposta i fabbricati costruiti e destinati dal costruttore alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano locati. La Srl aveva allegato al fascicolo di causa il bilancio relativo all'annualità in contestazione, dal quale risultava che gli immobili in contestazione erano stati considerati "merce": gli stessi erano entrati nel conto economico e nel dare dello stato patrimoniale, come rimanenze finali, integrando così i requisiti di legge per l'esenzione Imu, in quanto immobili ultimati destinati alla vendita e non locati.

da: *24Ore*, 31.5.'21

FUORI ONDA

SENTENZA DELLA CORTE D'APPELLO

Vigili urbani assenteisti a Capodanno 2015, legittime le multe

Sull'astensione di massa dei vigili della Capitale nella notte di Capodanno 2015, la Corte d'Appello di Roma ha ribaltato la sentenza di primo grado del Tribunale del Lavoro, ritenendo legittima la delibera sanzionatoria adottata dalla Commissione di garanzia che era stata condannata al pagamento delle spese processuali, dopo che erano state annullate le multe comminate ai sindacati. A oltre sette anni di distanza i giudici hanno riconosciuto che nella notte del 31 dicembre 2014 ci si trovò di fronte ad «un'astensione collettiva dal lavoro per motivi sindacali», e quindi «di fronte ad uno vero e proprio sciopero, seppur non formalmente proclamato (ed anzi, occultato allo stesso datore di lavoro), sicché ben sussisteva il potere di intervento e di sanzione della Commissione» di garanzia. Furono 767 i vigili del comune di Roma che non si presentarono in servizio, inviando certificati medici per malattia o permessi per la donazione del sangue o per la legge 104/1992. I Garanti avevano stabilito che l'assenza di massa dei vigili urbani dovesse qualificarsi come forma di sciopero anomalo e come tale sanzionabile. La Commissione aveva individuato nell'astensione di massa una forma di sciopero mascherato, riconducibile anche alla responsabilità dei sindacati di categoria che erano stati multati: era in corso un'agitazione contro il piano di rotazione dei vigili disposto dall'ex sindaco Marino. Oltre alla multa, i sindacati dovranno rifondere le spese processuali pagate dalla Commissione.

da: *24Ore*, 10.2.'22

La parola

GOLDEN POWER

Il Golden Power, entrato nella legislazione italiana nel 2012, permette al governo di opporsi all'acquisto di imprese nazionali considerate strategiche, nei settori della difesa, dell'energia, dei trasporti e delle telecomunicazioni. Permette anche all'esecutivo di opporsi all'adozione di determinate delibere aziendali.
L'intervento deve essere giustificato da motivazioni di interesse generale

da: *Corriere della Sera*, 21.11.'21

SUPERBO

Comunicazione Enea per ecobonus e bonus casa

L'Enea ha pubblicato un avviso sul proprio portale Internet con il quale ha comunicato che i siti dedicati alle detrazioni fiscali "ecobonus 2022" (d.l. n. 63/2013) e "bonus casa" 2022 (art. 16-*bis* del d.p.r. n. 917/1986) sono in fase di riprogrammazione e aggiornamento e saranno resi disponibili entro il mese di marzo 2022.

Il termine di 90 giorni per la trasmissione dei dati ad Enea per gli interventi con data di fine lavori compresa tra il 1° gennaio 2022 e la data di messa *on-line* dei nuovi siti, decorrerà da quest'ultima data.

Ricostruzione di edifici danneggiati da eventi sismici

Con la legge di bilancio 2022 è stata prevista – mediante il nuovo comma 8-*ter* dell'art. 119 del decreto "Rilancio" – la proroga di talune norme relative alla ricostruzione di edifici ubicati in Comuni colpiti da eventi sismici (cfr. *Cn* gen. 2022). Viene disposto in particolare che, "per gli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 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* spetta, in tutti i casi disciplinati dal comma 8-*bis*, per le spese sostenute entro il 31.12. 2025, nella misura del 110%".

Il citato comma 4-*ter* prevede che, in alternativa ai contributi per la ricostruzione, si possa fruire di un superbonus rafforzato (vale a dire *plafond* delle spese ammesse al superecobonus e al supersismabonus aumentati del 50%) per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma. In tal caso, il superbonus rafforzato è alternativo al contributo per la ricostruzione ed è fruibile per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, ma con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive.

Qualora invece i proprietari optino per il contributo alla ricostruzione, essi possono fruire del superecobonus (comma 1-*ter*) e supersismabonus (4-*quater*) solo per la parte eccedente il contributo previsto e, naturalmente, senza l'incremento del 50%.

Con la risoluzione n. 8/E del 15.2.2022 l'Agenzia delle entrate ha fornito alcuni chiarimenti in merito alla portata della proroga anzidetta. In primo luogo, le Entrate hanno sottolineato che, per delimitare l'ambito applicativo della disposizione di proroga, occorre far riferimento ai casi in cui sono previsti i contributi per la riparazione e ricostruzione degli edifici. E ciò in quanto l'Agenzia ritiene che la disposizione in esame (comma 8-*ter*, art. 119) si applica alle spese sostenute per gli interventi per i quali sia prevista anche l'erogazione dei contributi anzidetti a seguito di eventi sismici. È perciò necessario che: sia stata accertata la sussistenza del nesso di causalità tra l'evento sismico e il danno dell'immobile; sia attestato un livello del danno tale da determinare l'inagibilità del fabbricato (con attestazione del livello di danno risultante dalla scheda AeDES o documento analogo, con esito di inagibilità B, C ed E). In secondo luogo, l'Agenzia – sempre facendo riferimento ad un'altra disposizione richiamata dalla norma che prevede la proroga (e precisamente il richiamo a "tutti i casi disciplinati dal comma 8-*bis*") – precisa che la proroga riguarda gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 8-*bis* e realizzati su edifici residenziali o a prevalente destinazione residenziale, ivi compresi gli edifici unifamiliari, con esclusione degli immobili riconducibili ai cd. "beni relativi all'impresa" o a quelli strumentali per l'esercizio di arti o professioni.

Mancata proroga del "sismabonus acquisti" al 110%

Con interrogazione parlamentare n. 5-07471 di cui è primo firmatario l'on. Alberto Ribolla (Lega), in riferimento alle proroghe per il superbonus disposte dalla legge di bilancio 2022, è stato chiesto al Ministero dell'economia e delle finanze se le stesse siano o meno applicabili anche al "sismabonus acquisti", nel quale il fruitore del bonus fiscale non è il soggetto che ese-

NUS E DINTORNI

gue i lavori ma l'acquirente dell'immobile. E ciò in quanto tale misura ha proprie caratteristiche di regime applicativo, differenti rispetto al sismabonus ordinario e resta in dubbio, alla scadenza del termine ordinario del 30.6.2022, di quale sarà il regime applicabile (potenziato ovvero ordinario).

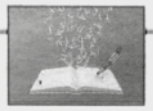
Durante il *question time* del 9.2.2022, ha risposto all'interrogazione il sottosegretario al Ministero dell'economia e delle finanze Federico Freni, ricostruendo la fattispecie in esame e quindi rappresentando che il comma 1-*septies* dell'art. 16 del d.l. n. 63/2013, disciplina il cod. "sismabonus acquisti", che consiste in una detrazione del 75 o dell'85% del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare antisismica (entro un massimo di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare acquistata) che viene riconosciuta all'acquirente di un'unità immobiliare ricadente nei Comuni delle zone sismiche 1, 2 e 3 se, tramite l'intervento di demolizione e ricostruzione di un intero edificio effettuato da apposita impresa di costruzione o ristrutturazione venditrice, si ottiene, rispettivamente, il passaggio a una classe di rischio inferiore oppure a due classi di rischio inferiori. Ai sensi di quanto previsto dal comma 4, dell'art. 119 del decreto "Rilancio", tale detrazione è stata aumentata al 110% per le spese sostenute dall'1.7.2020 al 30.6.2022 (cd. "supersismabonus acquisti").

Sul punto, il sottosegretario ha richiamato quanto già evidenziato dall'Agenzia delle entrate con la risposta a istanza d'interpello n. 57 del 31.1.2022. L'Agenzia, nella sua risposta, ha precisato che, dal tenore letterale della disposizione contenuta nel comma 4 dell'art. 119 citato – in base al quale "l'aliquota delle detrazioni spettanti [per gli interventi di cui ai citati commi da 1-*bis* a 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013] è elevata al 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 (...)" – si ricava che l'aliquota più elevata si applica alle spese sostenute nel lasso temporale di vigenza del superbonus dai soggetti elencati nel comma 9 del medesimo articolo 119 e che riguardano interventi realizzati su immobili ammessi a tale agevolazione". Da ciò deriva – ha sottolineato il sottosegretario – che, a parere dell'Agenzia, affinché gli acquirenti persone fisiche di unità immobiliari residenziali possano beneficiare del superbonus per l'acquisto di case antisismiche, è necessario che i requisiti richiesti sussistano nel periodo di vigenza della norma. Conseguentemente, è necessario che l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro il 30.6.2022.

Pertanto, ha concluso il rappresentante del Governo, in funzione "di quanto evidenziato dall'Agenzia delle entrate nel citato documento di prassi, per gli acquirenti di unità immobiliari antisismiche di cui all'articolo 16, comma 1-septies del decreto-legge n. 63 del 2013 non troverebbero applicazione le proroghe di cui alle lettere e) ed f) del comma 28 dell'articolo 1 della citata legge di bilancio 2022, che hanno esteso l'applicazione delle norme sul superbonus, salvo per le unità immobiliari unifamiliari, al 31 dicembre 2025".

La parola della settimana

di MASSIMO ARCANGELI



VACCINO

L'origine di *vaccino* è l'aggettivo latino *vaccinus*, ben riconoscibile in *latte vaccino*, *carne vaccina*, *siero vaccino*. Fu il medico inglese Edward Jenner, alla fine del XVIII secolo, a scoprire come l'infezione di lieve entità causata dal virus del *vaiolo bovino* fosse in grado, grazie alle sue proprietà immunizzanti, di proteggere dal virus del mortale vaiolo che aggrediva l'organismo umano. In francese il vaiolo delle mucche era in origine il *variole vaccine*, o *virus vaccin*. Dalla riduzione della prima espressione (*vaccine*) si sarebbe sviluppato l'ottocentesco *vaccina*, ormai uscito dall'uso. La contrazione della seconda (*vaccin*) avrebbe indotto vaccino.

Un vaccino è un preparato, batterico o virale, somministrato a scopo preventivo. Ha la funzione di immunizzare un soggetto inoculandogli, in forme attenuate, gli stessi agenti patologici da cui s'intende proteggerlo: i vaccini a *mRNA* - lo *Spikevax* di Moderna e il *Comirnaty* di Pfizer-BionNfech -, acronimo di *messenger ribonucleic acid* ("acido ribonucleico messaggero"), inducono nell'organismo, con l'introduzione di molecole di mRNA, la riproduzione di proteine virali innocue, dette *spikes* {"punte, chiodi"), provocando la pronta risposta del sistema immunitario (questo, in caso di contatto col virus, reagisce al virus e alle sue mutazioni in tempi più rapidi); nei vaccini a *vettore virale* {il Janssen-Jonhson& Jonhson, e il *Vaxzevria* di AstraZeneca) le proteine *spikes* sono prodotte nel soggetto dalla stimolazione esercitata dai frammenti di materiale genetico {DNA) dell'adenomavirus iniettato; i vaccini a *subunità proteica* (come il *Nuvaxovid* della Novavax, l'ultimo approvato dall'Unione Europea) "scompongono" a loro volta il virus, combinandone i frammenti proteici a nanoparticelle e impedendone la replicazione una volta penetrato nell'organismo.

Con le mutazioni del Covid-19 sono proliferati i nomi in codice, più o meno impronunciabili, dei tanti vaccini in commercio (e relative varianti). Il codice di Nuvaxovid è NVX-CoV2373. Il *palmarés* del vaccino Jonhson&Jonhson ne esibisce ben quattro: Ad26.COV2.S, JNJ-78436735, Ad26COVS1, VAC31518. Alla faccia della monodose.

da: *Libero*, 9.1.'22

Il punto critico nell'uso della radio

Il passaggio dalla radio che allieta ed istruisce e fa dimenticare i dolori, alla radio che è causa di imbecillimento della umanità è graduale. Chi sa premunirsi dall'andare oltre il punto critico nell'uso della radio?

Luigi Einaudi

BELLITALIA

"Gabbiotti dei vigili in disuso, ma Roma per farli ripulire paga 250mila euro"

"Il Campidoglio ha speso 250.000 euro in 5 anni per pulire le vecchie cabine dei vigili che ormai sono quasi tutte abbandonate da anni. Il contratto con le ditte di pulizie, stipulato nel 2015, prevede, tra l'altro, «interventi settimanali» per il «lavaggio delle mensole di appoggio» che in realtà sono tutte divelte: i gabbiotti sono ridotti a rifugi per barboni o micro discariche. L'appalto è stato rinnovato lo scorso maggio per le 88 cabine, montate tra il 2003 il 2004 con tanto di vetri antisfondamento, che sono state sempre odiate dai pizzardoni di Roma. Anche il ministero del Lavoro le ha considerate di dimensioni troppo striminzite perché un vigile ci potesse passare il turno. In seguito sono state dotate anche di condizionatore, con annesso appalto per la manutenzione. Le uniche utilizzate sono quelle poste di fronte al comando della polizia municipale di Roma".

(*La Verità* 3.11.'21)

CONFEDILIZIA notizie
tutte le novità dal mondo dell'immobiliare

La continuità della famiglia

L'uguaglianza ai punti di partenza suppone la continuità della famiglia e la preservazione dei valori i quali non si estinguono coll'individuo, ma si tramandano di generazione in generazione.

Luigi Einaudi

SISTEMA CONFEDILIZIA

UIPI 1923 UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

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

Direttiva sull'efficienza energetica nell'edilizia, sviluppi

L'Uipi, che nel 2023 si appresta a festeggiare i 100 anni dalla nascita, ha costituito nell'ultimo ventennio il primo baluardo a difesa della proprietà dalle minacce provenienti dall'Ue. Sin dal 2002 - anno nel quale le direttive europee sull'efficienza energetica hanno iniziato ad imperversare e a costituire una costante preoccupazione per le organizzazioni della proprietà - a Bruxelles ci si mobilitava per evitare il peggio. Vennero organizzate conferenze stampa, con la partecipazione delle 31 organizzazioni della proprietà rappresentate nella capitale belga, e si intraprese una lunga campagna per scongiurare che il *business* di pochi potesse gravare sulle spalle dei proprietari.

L'efficienza energetica, in linea di principio, può essere condivisibile. Il problema si pone quando si interviene con politiche affrettate che rischiano, con un segno di penna, di cancellare le libertà individuali di scelta, imponendo obblighi su questioni non ponderate sufficientemente.

Questo è il caso della proposta di rifusione della direttiva sull'efficienza energetica nell'edilizia (cfr. *Cn* gen. 2022), che intende introdurre obblighi generalizzati per il raggiungimento di determinati livelli di prestazione.

A dicembre 2021, non appena erano trapelate le prime bozze del provvedimento, Confedilizia ha svolto un'azione a contrasto degli obblighi legati alla commercializzazione delle abitazioni (sia per le compravendite che per le locazioni) prive di determinati standard energetici, riuscendo a sventare la minaccia.

Ma il percorso è ancora lungo e le insidie si nascondono nei dettagli del testo che è stato depositato al Parlamento europeo e sul quale inizierà a breve l'esame.

Un ostacolo ulteriore è costituito dalle differenti visioni esistenti sulla tutela della proprietà tra le organizzazioni dei Paesi aderenti all'Unione. È necessario quindi un lavoro di cesello per redigere proposte emendative che non danneggino alcuno.

Si darà conto sulle pagine di questo notiziario dell'*iter* del provvedimento.

ASSOTRUSTS

COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

30 anni di *trust* in Italia

Il 1° gennaio 1992 è entrata in vigore la legge 364/1989, con la quale l'Italia ha recepito la convenzione dell'Aja sul riconoscimento giuridico del *trust*. In questi trent'anni, nonostante un utilizzo sempre maggiore dell'istituto, si è assistito ad un ridottissimo numero di provvedimenti giudiziari, unicamente 1365.

Civilisticamente si contano 727 provvedimenti, con prevalenza di azioni revocatorie (286), azioni di nullità (111) e sequestro del fondo in *trust* (78).

Segue il settore tributario, nel quale sono stati adottati 536 provvedimenti, relativi soprattutto dalle varie normative ed interpretazioni dell'Agenzia dell'entrate con riferimento alle imposte di successione, donazione e ipotecarie e catastali. Praticamente assenti, invece, contenziosi con riferimento all'imposta di registro, Imu, Ires, Irep e Iva.

Di fatto quasi nulli risultano invece i contenziosi nell'ambito penale (meno di 90) e amministrativo (16 provvedimenti registrati).

A fronte, quindi, di 30 anni di importante sviluppo del *trust*, sempre più utilizzato per la gestione delle imprese e dei rapporti familiari, si è determinato un bassissimo numero di contenziosi.

Ciò evidenzia da un lato la scarsa conoscenza del *trust* da parte delle istituzioni, e, dall'altro, la duttilità e l'attitudine di uno strumento che si è dimostrato capace di gestire rapporti sempre più complessi riuscendo a far evitare, nella stragrande maggioranza dei casi, il ricorso all'autorità giudiziaria nelle fasi patologiche.

CNR casa

COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia residenziale pubblica e giurisdizione del giudice amministrativo

In materia dell'edilizia residenziale pubblica "la giurisdizione del giudice amministrativo non è configurabile nella fase successiva al provvedimento di assegnazione, giacché detta fase è segnata dall'operare della pubblica amministrazione non quale autorità che esercita pubblici poteri, ma nell'ambito di un rapporto privatistico di locazione". Ciò, "tenuto conto che i provvedimenti adottati, variamente definiti di revoca, decadenza, risoluzione, non costituiscono espressione di una ponderazione tra l'interesse pubblico e quello privato, ma si configurano come atti di valutazione del rispetto da parte dell'assegnatario di obblighi assunti al momento della stipula del contratto, ovvero si sostanziano in atti di accertamento del diritto vantato dal terzo al subentro sulla base dei requisiti richiesti dalla legge. Rientra, pertanto, nella giurisdizione del giudice ordinario la cognizione della controversia avente ad oggetto l'opposizione avverso il decreto di rilascio emesso nei confronti di un occupante abusivo dell'alloggio».

Così il Tar del Lazio (Roma, Sez. II-*quater*), con pronuncia n. 585 del 19.1.2022.

FIAIP FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Denuncia alla Commissione Ue

La Fiaip ha depositato una denuncia alla Commissione europea per evidenziare la violazione, da parte della normativa italiana, della direttiva europea sui servizi.

La denuncia si basa su due princìpi cardine: il primo è che, in tutti gli altri Stati europei, non vige il regime di incompatibilità tra mediatori del credito e agenti immobiliari penalizzando di fatto il nostro Paese; il secondo è che, per la legge Italiana, il mediatore non ha interessi di parte nell'operazione intermediata, ma come da Codice Civile, esso è terzo ed equidistante tra i contraenti. È proprio la terzietà che caratterizza il mediatore che gli impedisce di essere in conflitto di interesse.

"Tutte le attività di mediazione si contraddistinguono dal punto di vista giuridico dai basilari princìpi di terzietà, imparzialità ed equidistanza tra i soggetti in campo", ha dichiarato Gian Battista Baccarini, Presidente della Fiaip. "Pertanto, è incomprensibile la previsione di tale ulteriore incompatibilità, che si pone in totale contrapposizione con le raccomandazioni europee orientate ad agevolare il modello dell'agenzia immobiliare multidisciplinare a beneficio del mercato e a tutela della collettività, assoggettando, in tal modo, il nostro Paese al rischio concreto di gravi sanzioni".

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Lavoro domestico: aggiornate le retribuzioni 2022

Aggiornate nel 2022 le retribuzioni minime di colf, badanti e baby sitter. L'incremento, determinato per effetto della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo, sarà complessivamente del 2,88% ma nella maggior parte dei casi non comporterà alcun aumento in busta paga poiché le retribuzioni medie nazionali calcolate secondo i valori di mercato sono già al di sopra dei minimi retributivi. L'impatto maggiore lo avranno quelle famiglie datrici di lavoro domestico che hanno concordato retribuzioni sulla base dei valori minimi o nel caso di rapporti di lavoro superiori alle 40 ore.

Lavoro accessorio, Assindatcolf audita in Commissione Lavoro della Camera dei deputati

Lo scorso 16 febbraio Assindatcolf è stata audita alla Camera dei deputati, Commissione Lavoro, nell'ambito dell'esame delle proposte di legge in materia di prestazioni di lavoro accessorio. Questa

la posizione di Assindatcolf sul tema, contenuta in una memoria che attualmente è agli atti della Commissione: "L'attuale sistema che regola il lavoro accessorio, nonché l'eventuale prospettiva di allagarne le soglie di utilizzabilità, rischiano di spaccare il Contratto collettivo nazionale del lavoro domestico e di provocare una sorta di *dumping* di mercato, penalizzando pesantemente sia i lavoratori che le famiglie". Secondo l'Associazione nazionale dei datori di lavoro domestico, il limite di 2.500 euro previsto per le prestazioni di lavoro accessorio non garantirebbe l'applicazione del Contratto collettivo nazionale, al contrario l'unico strumento in grado di tutelare domestici e datori. Assindatcolf ha, quindi, rappresentato alla Commissione l'esigenza di trasformare l'attuale impianto previsto per il lavoro accessorio sul modello di quanto già avviene in Francia, con particolare riferimento alla piattaforma gestita dall'Inps che, ha spiegato Assindatcolf, "con le dovute modifiche potrebbe diventare uno strumento al servizio del Ccnl di settore (e non alternativo) dove far transitare tutti gli emolumenti previsti dal Contratto ma anche le eventuali detrazioni spettanti alle famiglie per alcune fattispecie di prestazioni domestiche, come nel caso di quelle per persone non autosufficienti, nell'auspicio che si arrivi presto a una totale revisione dell'intero sistema fiscale a carico delle famiglie".

DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Canone Rai 2022 per abbonamenti speciali

Con decreto del Ministero dello sviluppo economico 27.12.2021 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 45 del 23.2.2022), sono stati definiti i canoni di abbonamento speciale dovuti per l'anno 2022 per la detenzione fuori dell'ambito familiare di apparecchi radioriceventi o televisivi e per la detenzione di apparecchi radiofonici o televisivi nei cinema, teatri e in locali a questi assimilabili.

Il decreto in questione, come quello degli anni precedenti, ha previsto che tali canoni rimangano invariati e che quindi restino in vigore anche per il 2022 gli stessi canoni fissati secondo le tabelle 3 e 4 allegate al decreto ministeriale 29.12.2014.

CORAM Coordinamento Registri Amministratori Condominiali

I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Comunicazioni alle Entrate dei dati relativi a interventi su parti comuni

Con provvedimento del 14.2.2022 (il cui testo è scaricabile dalla sezione "Banche dati" del sito Internet confederale, riservata agli associati), l'Agenzia delle entrate ha modificato le specifiche tecniche riguardanti le comunicazioni all'Anagrafe tributaria dei dati relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali.

Tali specifiche tecniche sono state implementate con ulteriori informazioni al fine di consentire una compilazione più completa della dichiarazione precompilata e di recepire le modifiche normative introdotte agli artt. 119 e 121 del decreto "Rilancio".

È stato, infatti, inserito un apposito codice per la comunicazione dei dati relativi all'intervento di "eliminazione delle barriere architettoniche" al fine di poter individuare gli interventi che possono beneficiare della detrazione al 110% con relativa opzione per la cessione del credito o contributo sotto forma di sconto. È stato introdotto altresì un nuovo codice per individuare il caso in cui il contribuente, in relazione a un singolo intervento, ha optato in parte per il contributo mediante sconto in fattura e in parte per la cessione del credito a soggetti diversi dai fornitori.

Nuovo modello per comunicare opzioni di cessione o sconto in fattura per bonus edilizi

Con provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 3.2.2022 (che sostituisce quello dell'8.8.2020 e che può essere scaricato dalla sezione "Banche dati" del sito Internet confederale, riservata agli associati), è stato approvato il nuovo modello, con le relative istruzioni e specifiche tecniche, per comunicare le opzioni di cessione o sconto in fattura relative ai bonus edilizi alla luce delle modifiche introdotte dalla legge di bilancio 2022 (legge n. 234/2021) e dal decreto "Sostegni-*ter*" (d.l. n. 4/2022). Inoltre, il modello di comunicazione e le specifiche tecniche sono stati adeguati per gestire tutte le fattispecie di cessione delle rate residue di detrazione non fruite, in relazione agli interventi sulle parti comuni degli edifici.

Con detto provvedimento è stato pure disposto che i contribuenti e gli intermediari potranno inviare le comunicazioni relative alle opzioni per le spese sostenute nel 2021, e per le rate residue non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2020, entro il 7.4.2022, anziché entro il 16.3.2022.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

GIORNATA NAZIONALE ADSI 2022

Torna la **Giornata Nazionale dell'Associazione Dimore Storiche Italiane: domenica 22 maggio** oltre 300 tra castelli, rocche, ville, parchi, giardini lungo tutta la penisola apriranno gratuitamente le loro porte per accogliere nuovamente tutti coloro che vorranno immergersi in luoghi unici della storia e del patrimonio artistico e culturale italiani.

La Giornata Nazionale ADSI rappresenta, dopo i lunghi mesi di restrizioni, un'importante occasione per riscoprire le bellezze del nostro Paese facendo visita a quei complessi monumentali che insieme costituiscono il più grande **museo diffuso** d'Italia. La loro riscoperta è determinante per far luce su un patrimonio troppo spesso ignorato, che non solo rappresenta la migliore storia e tradizione italiana, ma che – prima della pandemia – riusciva ad accogliere 45 milioni di visitatori l'anno.

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Condominio e proprietà esclusiva

Il n. 11/12 di *Proprietà fondiaria* – mensile della Federazione – pubblica un articolo del Direttore di *Confedilizia notizie* Corrado Sforza Fogliani sulle Innovazioni in condominio e sull'Uso in proprietà esclusiva in ambito condominiale.

da: *L'Espresso*, 4.7.'21

Ricettario di Marco Fantini

Trippa del mago Marchino

Ingredienti x 4 persone

Kg.1,2 di trippa precotta, 2 carote, 2 gambi di sedano, 2 cipolle rosse, brodo di carne q.b., 2 arance e 2 limoni non trattati, fagioli cannellini e borlotti a piacere, 2 bustine zafferano in pistilli, olio e burro, timo, sale, pepe, un pizzico di peperoncino, un trito di gambo interno del sedano e una carota. Mix di grana padano e pecorino, 1 bicchiere vino bianco BUONO.

Procedimento

Rosolare in olio e burro sedano, carote e cipolle e far appassire per circa 20 minuti con il brodo. Aggiungere la trippa, sale e pepe e fare insaporire girandola. Aggiungere il vino e far evaporare. Inserire 3 bucce d'arancia e 2 di limone. Coprire con il brodo e 1 bustina di zafferano.Dopo circa un'ora unire il succo delle arance e dei limoni, il timo e il peperoncino e aggiungere un poco di brodo. Continuare la cottura a fuoco lento per altre due ore aggiungendo al bisogno un poco di brodo. Spegnere il fuoco e far riposare la trippa. Il giorno seguente riaccendere il fuoco e dopo una decina di minuti unire l'altra bustina di zafferano, i fagioli (di cui un terzo passati al mixer con un poco di brodo) e il trito di sedano e carota. Aggiustare di sale e pepe. Far cuocere ancora x una mezzoretta, indi servire con una generosa dose di mix di formaggi e fette di pane toscano.

L'uguaglianza nei punti di partenza

Coloro che vorrebbero costruire per l'eternità hanno una concezione dell'uguaglianza nei punti di partenza ben più alta di quelli che vorrebbero che la gara ricominciasse per tutti ad ogni generazione.

Luigi Einaudi

CORBEILLE

Fanno sesso in auto e danno un colpo al freno: l'auto rotola giù per la collina

"Poteva finire molto peggio. La loro passione poteva costargli molto cara. Protagonista una coppia nel Derbyshire che si è ribaltata con l'auto. Non un incidente qualunque visto che i due giovani stavano facendo l'amore all'interno della vettura che si è capovolta. I due ragazzi erano a bordo della loro Toyota Yaris quando hanno commesso l'errore che poteva costargli molto caro. Al culmine della passione hanno colpito il freno a mano che si è disinserito. In quel momento la macchina ha cominciato a muoversi mandando entrambi nel panico (…). La storia è stata raccontata dalla polizia del Derbyshire sul proprio profilo spiegandone i dettagli. «In una località sconosciuta nel Derbyshire, la coppia che occupava questa Yaris aveva parcheggiato e stava rafforzando la loro relazione. Nel farlo, il freno a mano si è disinserito e l'auto è rotolata giù per una collina (…)» (…). Non sono mancate le reazioni di tutti i tipi in calce al *post* degli agenti. Molti gli sfottò *online*, c'è chi (…) ha sottolineato la perifrasi utilizzata dalla polizia per spiegare che i due stavano facendo l'amore. «Chiunque abbia inventato quel *'rafforzare la loro relazione'* è geniale!»".

Così *Today.it* del 23.9.'21.

India, dichiarato morto, passa la notte nella cella frigorifera dell'obitorio, ma era vivo

"Un uomo dichiarato morto dopo un incidente stradale è stato trovato vivo, ancora in grado di respirare (…), dopo aver trascorso una notte in una cella frigorifera dell'obitorio di un ospedale. È accaduto a un 45enne (…) in India. A scoprirlo la polizia e i parenti, giunti all'obitorio per avviare le procedure amministrative per l'autopsia (…). «Il medico lo ha esaminato e, non riscontrando alcun segno di vita, ne ha constatato il decesso», ha detto il direttore sanitario dell'ospedale (…). Il cadavere è stato quindi messo in una cella frigorifera in attesa dei familiari, che sono arrivati sei ore dopo. «Quando la polizia e i parenti sono giunti per disporre i documenti in merito all'autopsia, hanno scoperto che era ancora vivo», ha proseguito (...) «Si tratta di un miracolo», ha aggiunto il direttore sanitario. Sulla vicenda è stata aperta un'inchiesta".

Così *Tgcom24* in un articolo del 22.11.'21, pubblicato sul suo sito internet (*www.tgcom24.mediaset.it*).

Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio – APRILE 2022

7 Aprile – Giovedì

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

Ultimo giorno per la trasmissione, in via telematica, all'Agenzia delle entrate delle comunicazioni relative alle opzioni per la cessione del credito o dello sconto in fattura per superbonus110% e altre detrazioni fiscali per le spese sostenute nel 2021 e per le rate residue non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2020.

19 Aprile – 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.

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2022

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

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

Lo scadenzario del datore di lavoro domestico – APRILE 2022

11 Aprile – Lunedì

Versamento dei contributi Inps e Cass 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 corresponsione periodica della retribuzione, deve essere predisposto, in duplice copia, il prospetto paga.

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

Rubrica di diritto immobiliare sui giornali nazionali

IL GIORNALE	*Lunedì*	*La lente sulla casa*	*avv. Corrado Sforza Fogliani*

Nell'Ue crescita record del 9,2%. L'Italia si ferma a +4,2%

In Europa volano i prezzi delle case Da noi pesano ancora le tasse di Monti

Nel terzo trimestre del 2021 i prezzi delle abitazioni, sono aumentati dell'8,8% nell'area dell'euro e del 9,2% nella Ue rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Si tratta, rileva Eurostat, dell'aumento annuale più elevato per Eurolandia dal 2005, quando è iniziata la rilevazione dei prezzi delle abitazioni, e dal secondo trimestre del 2007 per l'intera Ue. Nel secondo trimestre del 2021 i prezzi delle case sono aumentati rispettivamente del 6,8% e del 7,4%. Rispetto al secondo trimestre del 2021, invece, le quotazioni del mattone sono aumentati del 3,3% nell'area dell'euro e del 3,1% nella Ue

Contrariamente ai trimestri precedenti, tutti gli Stati membri per i quali sono disponibili dati hanno mostrato un aumento annuale dei prezzi delle abitazioni nel terzo trimestre del 2021 e, per la metà di essi, l'incremento ha superato il 10%. Gli aumenti più bassi sono stati registrati a Cipro (+2,2%), in Italia e Spagna (+4,2% ciascuna). Mentre gli incrementi più elevati sono stati registrati in Repubblica Ceca (+22%), Lituania (+18,9%), Estonia (+17,3%) e Paesi Bassi (+16,8%).

Rispetto al trimestre precedente, i prezzi sono aumentati in tutti gli Stati membri. Gli incrementi trimestrali più contenuti sono stati registrati in Romania (+0,1%), Finlandia (+0,2%) e Danimarca (+0,3%), quelli più elevati in Cechia (+7,3%), Paesi Bassi (+5,9%), Lituania (+5,4%) e Irlanda (+5,1%).

Sull'andamento del mercato immobiliare nel nostro Paese pesano tuttora le tasse sul mattone introdotte o reintrodotte dal governo Monti nel 2011. L'Imu, la Tari (rifiuti) e la Tasi (servizi indivisibili) che hanno fatto precipitare le quotazioni ben oltre quel che è successo nel resto d'Europa e ne appesantiscono ora la ripresa.

A.B.

da: *Libero*, 15.1.'22

ANSA 14:54 20-02-22

Fisco: Confedilizia, fiducia su delega sarebbe clamorosa

Sei partiti hanno chiesto di eliminare la norma sul catasto

(ANSA) - ROMA, 20 FEB - "Ci auguriamo che l'indiscrezione circa un possibile utilizzo della fiducia per la riforma fiscale sia priva di fondamento. Sul piano generale, infatti, sarebbe clamoroso che il Governo imponesse la sua volonta' su un atto sul quale e' il Parlamento - come prevede la Costituzione - che deve indicare all'Esecutivo principi e criteri direttivi". Lo afferma in una nota il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa.

"Nel merito, poi, visto che il nodo della questione e' il catasto, evidenziamo che ben sei forze politiche (Lega, Forza Italia, Coraggio Italia, Noi con l'Italia, Fratelli d'Italia, Alternativa) hanno chiesto formalmente di eliminare la revisione catastale dal testo, anche per rispettare la decisione assunta dall'intera maggioranza il 30 giugno 2021. Se la riforma fiscale viene ritenuta cosi' importante, - prosegue - c'e' una cosa molto semplice da fare, per consentire di farla procedere: rispettare il Parlamento e sopprimere l'articolo 6. A maggior ragione se - come dice qualcuno, e come noi non crediamo - si trattasse solo di un asettico aggiornamento dei dati". (ANSA).

Famiglia, vera unità sociale

La vera unità sociale non è l'individuo isolato ma la famiglia.

Luigi Einaudi

Il capitale esistente

Il capitale esistente è men che nulla se non è conservato e rinnovato ed accresciuto.

Luigi Einaudi

Vicenza per la libertà

Franco Scarmoncin e Luciano Zanini illustrano un eroico periodo del Risorgimento vicentino in *L'eroica primavera* (intr. di Lorenzo Guerini, Editrice Artistica Bassano, pp. 130 con ill.). Mostrando gli eventi fra il 22 marzo e il 10 giugno 1848, trattano della lotta condotta da "vicentini e italiani insieme per la libertà" e del "battesimo del fuoco dell'Artiglieria vicentina". Alla pubblicazione collabora, per la Confedilizia, la Delegazione di Bassano del Grappa.

Il re del mondo economico

Il re del mondo economico, in un libero mercato, è il consumatore ed egli ha, ministro ubbidiente, esecutore fedele dei suoi ordini, il prezzo.

Luigi Einaudi

CONFEDILIZIA notizie

UN MODO DI INFORMARSI CONTRO IL PENSIERO UNICO

UN MONDO DI INFORMAZIONI CHE NON TROVI ALTROVE

PROBLEMATICHE IMMOBILIARI, CONFRONTO IN SENATO

Al Senato, presso la Sala "Caduti di Nassirya", si è svolta una conferenza stampa su alcune delle principali problematiche che affliggono il settore immobiliare: occupazioni abusive, blocco degli sfratti, riforma del catasto.

Al confronto, moderato dalla Direttrice di Radio Parlamentare, Cristina Del Tutto, e promosso dal Presidente del Gruppo parlamentare di Fratelli d'Italia Luca Ciriani, hanno preso parte esponenti della maggioranza – Marco Perosino (FI) ed Emiliano Fenu (M5S) – e dell'opposizione: Andrea de Bertoldi (FdI) e Alberto Balboni (FdI). All'evento è altresì intervenuto il presidente della Confedilizia Giorgio Spaziani Testa, che ha spiegato quali siano gli ostacoli che impediscono la crescita e il dinamismo del comparto immobiliare, che costituisce il volano per l'economia italiana tutta.

I parlamentari, per parte loro, hanno chiarito quali siano le politiche che intendano proporre per rimuovere detti ostacoli.

LaVerità
Quotidiano
Data 07-02-2022
Pagina 8
Foglio 1

L'INTERVISTA **GIORGIO SPAZIANI TESTA**

«I proprietari puniti come sempre»

Il presidente di Confedilizia: «Molti perderanno gli anticipi e aumenterà il contenzioso Le frodi sono inaccettabili ma le verifiche dovevano partire subito, non dopo due anni»

■ All'ultima novità legislativa, il divieto di cedere i crediti d'imposta più di una volta, «il mercato immobiliare ha reagito malissimo e non poteva essere altrimenti»: lo dice il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. «Riguarda tutti gli incentivi immobiliari. Il solo fatto di cambiare le regole ogni due settimane, spesso retroattivamente, rappresenta un problema enorme per proprietari, amministratori di condominio, professionisti e imprese. Se poi le nuove regole sono sempre più restrittive delle precedenti, il disastro è inevitabile».

Quali sono i rischi di questo modo di procedere schizofrenico che non dà certezze?

«Più che rischi, ci sono certezze. Una è che le attività si blocchino, come già sta avvenendo, con conseguenze sull'economia. L'altra è che in molti, proprietari inclusi, perderanno denari. Un ulteriore effetto è il sicuro aumento del contenzioso. Se c'è una materia in cui servirebbe una tregua normativa, è proprio quella degli incentivi per gli interventi sugli immobili. Al contrario, ogni due settimane c'è una novità legislativa e ogni giorno almeno una risposta dell'Agenzia delle entrate a un quesito interpretativo».

Quanto pesa l'eccesso di burocrazia nella concessione del bonus?

«Il sistema previsto prima delle ultime modifiche funzionava, anche se poteva essere migliorato, per esempio reintroducendo la possibilità per il beneficiario di detrarre direttamente il credito in compensazione con le tasse. Se volesse fare qualcosa di utile, il Parlamento dovrebbe cancellare il divieto di ulteriore cessione del credito rispetto alla prima, che limita anche il credito d'imposta, per le locazioni non abitative nel settore turistico, appena rinnovato».

Però c'è il problema delle frodi.

«Che sono inaccettabili, ma i controlli a monte sono possibili e dovevano essere introdotti da subito. Se, al contrario, l'intento dei divieti fosse quello di arrivare ad affossare l'intero sistema degli incentivi, sarebbe più trasparente dirlo, anziché farlo di nascosto. Norme anti frodi come quelle introdotte con l'ultimo decreto legge e con la legge di bilancio sicuramente complicano la vita al 99% degli operatori onesti, mentre è dubbio se riescano a scoraggiare chi intende fare soldi a spese della collettività».

Il settore immobiliare che con le ristrutturazioni poteva acquisire un maggior valore ha perso l'occasione di recupero?

«Con gli interventi sugli immobili la crescita è per tutta l'economia, non solo per il settore immobiliare. Così come, di converso, se il comparto immobiliare viene eccessivamente colpito con tasse e soffocato con norme vincolistiche, le conseguenze negative si riverberano sull'intera economia. Il recente rapporto Istat-Bankitalia sulla ricchezza dei settori istituzionali in Italia ha confermato che il valore degli immobili è in calo dal 2012».

Casualmente, è il primo anno di applicazione dell'Imu...

«Appunto, una patrimoniale da 22 miliardi di euro l'anno. L'ennesima prova, se ancora ve ne fosse bisogno, dei danni che da 10 anni sta provocando questa ipertassazione sul mattone, che il governo vorrebbe addirittura aumentare attraverso la revisione del catasto: lo ha messo nero su bianco nella relazione del Mef che accompagna il disegno di legge delega sulla riforma fiscale. Opportunamente, i tre partiti del centrodestra (Lega, Forza Italia e Fratelli d'Italia) hanno chiesto con forza che la parte sul catasto venga stralciata dalla riforma fiscale. Voglio sperare che le divergenze di questi giorni non facciano cambiare idea a qualcuno: le decine di milioni di proprietari di casa se ne ricorderebbero».

L.D.P.

SEGNALAZIONI

Russel Kirk, *The American Cause*, a cura d Paolo Mazzeranghi, intr. di Gleaves Whitney, D'Ettoris ed., pp. 184

Questo "manuale del buon conservatore" presenta un'efficace esposizione dei valori che hanno sancito il primato prima continentale, poi mondiale, degli Stati Uniti, rivolgendosi a quanti li ignorano, li dimenticano o (fenomeno oggi dilatato) li contrastano.

Strolic Furlan pal 2022, a cura di Dani Pagnuccio, Società Filologica Friulana ed., pp. 288 con ill.

Interamente in friulano si pubblica l'almanacco per il corrente anno, con abbondanti storie, documenti, riproduzioni.

GianPaolo Ferrari, *L'Italia e la "Dollar Diplomacy"*, Edizioni Scientifiche Italiane, pp. 554

Sono doviziosamente illustrate le percezioni della politica estera americana nel corso della presidenza di William Taft, fra il 1909 e il '13, con minuziosa attenzione per i numerosi Stati analizzati in tutto il mondo, fra i quali rientra l'Italia.

Andrea Santangelo, *Andare per la Linea Gotica*, il Mulino ed., pp. 160 con ill.

Itinerari, episodi, scontri lungo la linea Gotica, fra il 1944 e il '45, da Pesaro a Marina di Massa, con le difese tedesche in grado di rallentare l'avanzata angloamericana e di provocare incessanti danni e perdite, indipendentemente dal numero dei soldati.

Gabriele Valle, *Italiano Urgente*, Reverdito ed., pp. 464

Con estrema conoscenza dello spagnolo e ricorso costante alla lingua castigliana, l'Autore propone la traduzione italiana di 500 anglicismi, in buona misura dominanti nello stesso parlare comune e invece sostituibili.

Alain Corbin, *Breve storia della pioggia*, Marietti 1820, pp. 74 con ill.

Dalle invocazioni religiose alle previsioni meteorologiche, un volo d'uccello su un diffuso fenomeno atmosferico, che interessa scrittori e intellettuali in ogni tempo, con contrapposte propensioni di affetto e di odio, con invocazioni e dannazioni.

Costantino Rover, *Economi/gram*, Gingko ed., pp. 560 con ill.

Un anno di notizie, economiche ma non soltanto, impegnandosi a credere non sempre cecamente nelle bufale che i mezzi di massa ammanniscono.

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI
Rivolgersi alla Confedilizia

UN PO' DI TRIBUTARIO

Giudicato tributario

Come nel giudizio civile, la sentenza del giudice tributario determina il giudicato formale, quando diventa definitiva perché non più impugnabile con i mezzi di gravame ordinari; e il giudicato sostanziale, per l'accertamento che effettua della sussistenza o insussistenza di un diritto. Si applicano nella materia tributaria i princìpi elaborati dalla dottrina e dalla giurisprudenza in tema di formazione del giudicato civile e di sua opponibilità in altri processi. Un aspetto specifico deve però essere segnalato. Esso riguarda *l'impugnazione proposta da alcuni soltanto* tra color cui l'atto oggetto di ricorso è stato notificato. La fattispecie tipica è costituita dall'avviso di accertamento notificato a più coobbligati in solido e dal ricorso proposto da uno o da alcuni soltanto di costoro. Se il giudicato sul ricorso di questi ricorrenti è favorevole, si pone il problema di stabilire se di tale giudicato possa beneficiare anche chi non aveva proposto l'impugnazione dell'atto impositivo comune e che intenda opporre la pronuncia all'amministrazione quando essa esige da lui il tributo. In linea di principio la risposta al quesito è positiva: si applica l'art. 1306 C.C., per il quale il giudicato intervenuto in un processo tra il creditore e uno dei coobbligati può essere opposto anche dai condebitori che non hanno partecipato al processo. Del resto, è intuitivo che, se la sentenza ha annullato l'atto impositivo, questo non può essere nullo per taluni e restar valido per altri. Il principio soffre due importanti limitazioni. Il giudicato favorevole non può essere fatto valere dal coobbligato nei cui confronti si è formato per altro verso un giudicato che vi è di ostacolo. Ad esempio, se uno dei ricorrenti non appella la sentenza che ha respinto il ricorso, nei suoi confronti si forma il giudicato e l'eventuale sentenza favorevole sull'appello altrui non può essere da lui vantata a proprio favore. Inoltre, il giudicato può essere fatto valere soltanto in via di eccezione, per contrastare la pretesa di un maggior tributo, e non anche in via di azione per ottenere la restituzione di quanto pagato (ad esempio, perché la mancata proposizione del ricorso da parte sua non ha comportato la sospensione dell'efficacia dell'atto impositivo e la riscossione dell'imposta).

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

TAR LAZIO

Bocciatura da risarcire solo se irragionevole

Chiedere il risarcimento dei danni per una (asserita) bocciatura ingiusta è certamente possibile. Ma vedersi accordato l'agognato "ristoro" non è affatto semplice. Lo ha chiarito, con la sentenza n. 6095/2021, il Tar Lazio. Evidenziando, innanzitutto, che l'esame critico del giudice amministrativo sulle valutazioni espresse dal corpo docente è consentito solo qualora emerga una evidente «irragionevolezza» del provvedimento di mancata promozione.

In particolare l'eventuale difettosa attivazione delle attività di recupero non compromette il giudizio di mancata ammissione. Ciò tenuto conto che il giudizio scolastico si basa esclusivamente – senza che ad esso possa riconnettersi alcun intento "punitivo" - sulla constatazione oggettiva dell'insufficiente preparazione dello studente e sul grado di maturazione personale dello stesso. Anzi, a ben vedere, a fronte della carenza dei giusti presupposti, l'ammissione dell'alunno alla classe successiva anziché un vantaggio, può costituire uno «svantaggio» per lui. E alle medesime conclusioni deve pervenirsi anche con riferimento alla mancata adozione di un piano di studio personalizzato. Circa il voto finale va poi evidenziato che non si traduce necessariamente in una media aritmetica dei voti, ma richiede un'analisi complessiva e sintetica delle attività svolte dall'alunno.

Il Tar ha infine posto l'accento su un aspetto chiave: non trova giustificazione chiedere il risarcimento da ingiusta bocciatura senza aver prima attivato tutti gli strumenti idonei a escludere l'eventuale danno subito.

—**Pietro Alessio Palumbo**

da: *24Ore*, 23.8.'21

La parola

TELEGRAM

Il servizio di messaggistica istantanea è stato fondato nel 2013 dai fratelli Nikolaj e Pavel Durov, fondatori del social network russo VK. Su Telegram le chat sono di due tipi: classiche o segrete. La chat classica permette l'invio di messaggi di testo, messaggi vocali, videomessaggi; la chat segreta non rimane salvata sui server di Telegram e si può visualizzare solo dal dispositivo dal quale è stata avviata

da *Corriere della Sera*

Le società più civili

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

F.S. Nitti,
Meditazioni e ricordi

BREVI

"Sempre più inglesi rifiutano lo smartphone"

"Nel Regno Unito, dove nove utenti su dieci possiedono un telefonino, aumentano le persone che dicono addio al loro dispositivo. Senza rimpianti".

E' quanto scrive *ItaliaOggi*, in un articolo del 29.1.2022, nel quale, in particolare, si riporta il parere di una psicoterapeuta, che ha scritto un libro sull'argomento, secondo cui "esiste un forte legame tra l'uso intenso dei dispositivi e problemi relazionali, qualità del sonno, capacità di staccare la spina e livelli di concentrazione". "«Molte persone (…), ha detto la scrittrice (…), si sentono incapaci di stabilire dei limiti, col risultato che si sentono obbligati a controllare email e messaggi come ultima cosa da fare la sera e prima al mattino»". Conseguenza di tutto questo è che stanno tornando di moda i vecchi modelli di telefonini che possono "solo effettuare e ricevere chiamate e sms". Nell'articolo si sottolinea anche che "la maggior parte delle persone controlla i telefoni 55 volte al giorno, alcuni anche 100".

Donna indiana impara a leggere e scrivere a 104 anni

"Una donna indiana (…) ha imparato a leggere e scrivere a 104 anni. L'arzilla vecchietta si chiama Kuttiyamma e vive in un villaggio dello Stato meridionale del Kerala; ha vissuto una vita lunga e semplice. Di recente ha confessato a una vicina di casa (…), specializzata nell'istruire gli analfabeti, che era incuriosita dai libri e le sarebbe piaciuto sapere scrivere il proprio nome e informarsi senza chiedere ai nipoti di leggerle i giornali. Dopo qualche mese di alfabetizzazione Kuttiyamma ha superato il test di alfabetizzazione con 89 punti su 100".

Lo riporta *La Verità* del 2.1.2022

"Il vino tiene lontano il virus"

"Pare che contro il Covid faccia bene bere vino rosso o almeno vino bianco e champagne (…). Lo studio di *Frontiers In Nutrition* condotto in Inghilterra (…) ha infatti dimostrato che chi beve almeno cinque bicchieri di rosso a settimana ha un rischio di infezione al Covid-19 inferiore del 17% rispetto agli astemi o a chi beve raramente. Chi invece beve vino bianco o champagne è meno protetto, ma può arrivare a un non trascurabile 8%".

Così *ItaliaOggi*, in un articolo del 28.1.2022, dal quale emerge che la ricerca in questione – svolta avvalendosi dei dati di 473.957 persone forniti dal *data base* biomedico *UK Biobank* – si pone in linea con i risultati derivanti dalla sperimentazione del Resveratrolo: una sostanza (nota "da tempo per le sue proprietà antiossidanti, cardioprotettive, antitumorali, oltre che protettive dagli attacchi di agenti patogeni, batteri o funghi") prodotta da piante, come la vite "e capace di bloccare la replicazione virale del Mers, un virus molto simile alla Sars-Cov-2 che provoca il Covid-19".

Lo stato tra veglia e sonno "momento particolarmente creativo"

"Lo stato tra la veglia e il sonno potrebbe essere un momento particolarmente creativo. L'ipotesi, già formulata dal grande inventore statunitense Thomas Edison, è stata verificata di recente da alcuni ricercatori, che hanno sottoposto problemi di matematica a un centinaio di volontari liberi di addormentarsi pubblicando poi i risultati su *Science Advances*. E' emerso che quanti passavano almeno 15 secondi assopiti avevano più possibilità di risolvere il rompicapo, mentre l'effetto scompariva se si erano addormentati profondamente".

Così *La Verità* del 2.1.2022

CHI (NON) L'HA DETTO

Motus in fine velocior

CASANOVA, GIOVANNI GIACOMO (Venezia, 1725 – Dux, 1798)

«Il movimento alla fine è più veloce». Dall'analisi sulla caduta dei gravi compiuta da Galileo Galilei, emerge che ogni corpo, precipitando nel vuoto, subisce a causa della forza di gravità un'attrazione verso il centro della Terra e una conseguente accelerazione uniforme. Attribuire questa legge della fisica al principe dei libertini fa un po' sorridere, perché lascia presumere che abbia qualche attinenza con le tempistiche del coito.

È tuttavia un fatto assodato che nelle sue *Memorie* il seduttore veneziano scrive: «Tra l'altro, in quel fatale giorno di settembre del 1763, finii di vivere e cominciai a morire. Avevo, infatti, trentotto anni e se è vero che la linea perpendicolare di ascesa è uguale in lunghezza a quella di discesa, oggi, primo di novembre 1797, posso contare ancora su circa quattro anni di vita, che, in conseguenza dell'assioma *motus in fine velocior*, passeranno molto in fretta. […] Così mi ridusse l'Amore a Londra, "nel mezzo del cammin di nostra vita" cioè all'età di trentotto anni: quella di fatto fu la chiusura del primo atto della mia vita. Il secondo atto, invece, si concluse alla partenza da Venezia nel 1783. Il terzo finirà senza dubbio qui [a Dux], dove mi diverto a scrivere queste memorie». Esattamente 215 giorni dopo Casanova passava a miglior vita proprio a Dux, con circa tre anni e cinque mesi di anticipo sulla sua ottimistica previsione, segno che davvero «motus in fine velocior».

Comunque prima di Casanova (e di Galilei) il principio era stato postulato dall'aretino Girolamo Borri (1512-1592) in un'opera di fisica aristotelica, il *De motu gravium et levium*.

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

SEGNALAZIONI

Angelo Molaioli, *L'altra storia*, pref. di Stefania Craxi, intr. di Fabrizio Cicchitto, nota storica di Stefano Rolando, Fondazione Craxi ed., pp. 288 con ill.

Un secolo di comunicazione politica e propaganda socialista, dal 1892 al 1992, con abbondanza d'immagini, di tessere, di congressi e soprattutto di manifesti, non necessariamente limitati all'ambito della storia socialista.

Carlo Nordio, *Giustizia Ultimo Atto*, Guerini e Associati, pp. 190

Da tangentopoli all'ascesa e discesa della magistratura, Nordio si muove con l'abituale capacità di giudizio, gli spunti polemici, la riflessione che traguarda oltre l'evento particolare, fornendo ripetute occasioni per meditare sulla recente storia nazionale.

Vittorio A. Sironi, *Le maschere della salute*, Carocci ed., pp. 118

Dal Rinascimento alla pandemia di Covid l'evoluzione delle maschere, specie cliniche, collegate con la diffusione di ripetute pesti e agli strumenti usati per contrastarli, come il ricorso alle quarantene, secondo schemi in questi anni correntemente ripetuti.

Demostenes Flores, *Guerra e pace dell'energia*, pref. di Lucio Caracciolo, Diarkos ed., pp. 300

Pagine di viva attualità, che individuano la strategia energetica dell'Italia tra la Federazione Russa e la Nato, con analisi del South Stream, degli approvvigionamenti energetici della Polonia, del cosiddetto Corridoio meridionale e del ruolo della Turchia.

Maria Giovanna Maglie, *Italiani dannati*, Piemme ed., pp. 214

Edizione aggiornata de *I dannati del Covid*, il volume ripercorre gli ultimi due tragici anni attraverso storie che denunciano un marasma sanitario, economico, sociale e costituzionale di singoli e familiari, a causa di decisioni politiche che erano da evitare.

La parola

CLASS ACTION

L'azione di classe consente di attivare un unico processo per ottenere il risarcimento del danno a favore di un gruppo di persone danneggiate dal medesimo fatto da parte di un'azienda o gestore di servizi pubblici, o a far cessare comportamenti che violano «diritti individuali omogenei», cioè «di classe». La norma rafforzata nel 2019 è in vigore dal maggio 2021.

da: *Corriere della Sera*

L'Imu spiegata da un proprietario

IMU
«Quelle seconde case che non rendono nulla»

Oltre all'immobile dove risiedo, possiedo due case coloniche e altre due case in comproprietà con parenti. Questi immobili, ubicati in luoghi collinari della Toscana, sono vuoti, da ristrutturare e in vendita da oltre un decennio (a prezzi ridicoli), ma fino a oggi non c'è stato un solo interessamento. Su queste case, che non danno alcuna rendita ma che comportano spese di manutenzione non indifferenti, sono costretto a pagare ogni anno centinaia di euro di Imu, come «seconde» abitazioni.

Pietro Ruschi, Calci

da: *Corriere della Sera*, 18.7.'21

DIRITTO & ROVESCIO

La sinistra si definisce entusiasticamente keynesiana perché, secondo essa, la tesi del famoso economista inglese è che, per far andare bene l'economia, si deve spendere in deficit, cioè generosamente, al di là delle proprie possibilità. Sembra strano che un ricercatore così serio e per di più inglese abbia consigliato la vita spensierata. Infatti ***Keynes*** *ha detto tutt'altro. La sua ricetta in Italia è stata amputata per poter ottenere il più confortevole keynesismo all'amatriciana che è una versione adulterata e dannosa del keynesismo vero. Keynes infatti disse che lo Stato deve spendere oltre i propri mezzi quando l'economia si è inceppata, per ridarle slancio con un'iniezione artificiale (e momentanea) di domanda. Ma appena l'economia riprende a crescere, bisogna ridurre l'acceleratore e cominciare a pagare i debiti che erano stati accesi per far ripartire il motore. Questa seconda parte della ricetta non piace agli economisti così per dire. Loro preferiscono la dolce vita a spese degli altri. Come se fosse possibile.*

da *ItaliaOggi*

IL MANIFESTO DELLA COMUNICAZIONE NON OSTILE

1) Virtuale è reale
Dico e scrivo in rete solo cose che ho il coraggio di dire di persona.
2) Si è ciò che si comunica
Le parole che scelgo raccontano la persona che sono: mi rappresentano.
3) Le parole danno forma al pensiero
Mi prendo tutto il tempo necessario a esprimere al meglio quel che penso.
4) Prima di parlare bisogna ascoltare
Nessuno ha sempre ragione, neanche io. Ascoltc con onestà e apertura.
5) Le parole sono un ponte
Scelgo le parole per comprendere, farmi capire, avvicinarmi agli altri.
6) Le parole hanno conseguenze
So che ogni mia parola può avere conseguenze, piccole o grandi.
7) Condividere è una responsabilità
Condivido testi e immagini solo dopo averli letti, valutati, compresi.
8) Le idee si possono discutere.
Le persone si devono rispettare
Non trasformo chi sostiene opinioni che non condivido in un nemico da annientare.
9) Gli insulti non sono argomenti
Non accetto insulti e aggressività, nemmeno a favore della mia tesi.
10) Anche il silenzio comunica
Quando la scelta migliore è tacere, taccio.

da: *Corsera*

CAPPOTTO TERMICO

Per evitare di pagare la delibera va annullata

QdC

CONDOMINIO
Il testo integrale dell'articolo è disponibile su **quotidianocondominio.ilsole24ore.com**

È diffusa l'opinione per cui i condòmini possono opporsi alla realizzazione delle opere del cappotto termico dell'edificio , e non pagare i lavori deliberati dal condominio, in quanto gli stessi insistono sulle parti private. Tale assunto afferma che il cappotto termico incide sulle superfici dei balconi , di proprietà dei singoli condòmini, e pertanto la relativa delibera assembleare sarebbe annullabile.

Nel caso trattato dalla Cassazione il condominio otteneva dal giudice il decreto ingiuntivo relativo alla quota condominiale di spettanza di una condomina relativa ai lavori straordinaria del cappotto termico. La condòmina non pagava e la sua opposizione veniva respinta in primo ed in secondo grado. La Corte di appello respingeva gli argomenti della condòmina, in quanto osservava che i lavori disposti non interessavano beni estranei al condominio, non realizzavano abusi edilizi ed erano descritti nelle tavole tecniche depositate nel Comune.

La Cassazione (ordinanza 37733/2021) ha affermato il principio che il condòmino , qualora ritenga illegittima la delibera assembleare, deve impugnarla davanti all'autorità giudiziaria entro trenta giorni. Se il condòmino non impugna la delibera non può opporsi alla richiesta di pagamento delle quote condominiali relative alla realizzazione del cappotto termico.

da: *24Ore*, 14.2.'22

BELLITALIA

A Roma va di moda il bus flambé

"Un bus urbano andato a fuoco ha distrutto 12 auto a Roma. Il mezzo della linea 20 si è incendiato mentre transitava nelle strade interne del Policlinico di Tor Vergata. L'autista è riuscito a fare scendere tutti i passeggeri prima che le fiamme divampassero. Ma il rogo ha danneggiato anche una dozzina di vetture in sosta. Nel 2021 a Roma hanno preso fuoco otto bus dell'Atac".

(*LaVerità* 2.1.2022)

"Torino, fa la spesa mentre è in servizio, denunciata dipendente Asl assenteista"

"Faceva shopping, o andava a trovare i parenti, nell'orario di servizio. Ha maturato in sei mesi 90 uscite e oltre 180 ore di assenza una dipendente di una Asl del torinese denunciata dalla Guardia di Finanza per truffa aggravata e false attestazioni (…). Le indagini nei confronti della dipendente infedele, tecnico della prevenzione, vigilanza e ispezione in materia di igiene e sanità veterinaria, sono scattate lo scorso giugno. La donna, che ha ammesso le proprie responsabilità davanti ai magistrati, pur risultando formalmente in servizio si sarebbe trovata presso la propria abitazione o quella dei famigliari, impegnata in acquisti presso centri commerciali, mercati rionali, in bar e rivendite di tabacchi. In alcuni casi per spostarsi avrebbe usato anche i mezzi dell'Asl".

(*repubblica.it* 4.2.2022)

"Falso cieco totale" schiva colpi e tira pugni nel corso di una rissa

"Un falso cieco è stato scoperto a Crotone perché menava botte da orbi durante una rissa scoppiata al pronto soccorso della città calabrese. I filmati di sorveglianza hanno mostrato che il trentunenne durante la colluttazione schivava colpi e tirava pugni mostrando di vederci bene. Successive indagini hanno evidenziato irregolarità nel modo con cui aveva ottenuto l'invalidità per cecità assoluta (…). Al falso cieco sono stati sequestrati 60.000 euro pari alle somme illecitamente percepite".

(*LaVerità* 9.2.2022)

Progetti edili visionabili se la casa perde il panorama

Paesaggio

Per il Tar Sardegna atti acquisibili anche in mancanza di abusi

Guglielmo Saporito

Nel periodo estivo si apprezza la bellezza dei luoghi, ma a volte ci si accorge del rischio che la propria casa delle vacanze perda panorama per la crescita di alberi, o la costruzione di nuove unità su fondi confinanti.

Il tema è stato esaminato dal Tar Sardegna (10 agosto 2021 n. 586), accogliendo l'istanza di accesso avanzata da un cittadino che vedeva minacciato il panorama a causa di un imminente intervento edilizio su un terreno adiacente la sua proprietà. A difesa dell'amenità del panorama fino ad allora goduto, il privato ha quindi potuto visionare i progetti edilizi del vicino, anche senza che si ipotizzassero abusi: l'esigenza di tutela del panorama è stata infatti ritenuta indipendente dall'edificabilità urbanistica. Se quindi è minacciato il panorama, il proprietario confinante può visionare i progetti del vicino: se poi emergeranno illegittimità (ad esempio, su altezze e cubature), sarà necessario contestare la costruzione con uno specifico ricorso, da presentare entro i 60 giorni dalla conoscenza del progetto.

Secondo il Tar, non appena vi è il sentore che una nuova costruzione possa diminuire la percezione del panorama va chiesto l'accesso agli atti: un ricorso che intervenga solo con visibilità già compromessa, sarebbe infatti tardivo (Consiglio di Stato, 5864/2020). La regola generale è quindi di garantire subito l'accesso agli atti, al fine di favorire la partecipazione e assicurare imparzialità e trasparenza, intese come livello essenziale di prestazioni relative a diritti civili e sociali (articolo 117, comma 2, lett. m della Costituzione).

La tutela del panorama privato, anche con questo rafforzamento, rimane comunque problematica, perché tra privati non basta una visuale suggestiva goduta da tempo per contrastare i progetti del vicino che intenda elevare costruzioni o anche solo piantare alberi nel proprio giardino. Si può impedire la costruzione altrui, tutelando il panorama, solo se esiste una servitù di veduta tra due fondi, cioè solo se vi è uno specifico vincolo trascritto sul fondo altrui (servitù altius non tollendi, cioè di non costruire "più in alto"). Se manca tale titolo, il vicino può costruire (con titolo edilizio) e anche piantare e far crescere alberi di alto fusto (purché a tre metri dal confine, articolo 892 del Codice civile), anche se tali alberi sottraggono panorama, con l'unico obbligo di evitare atti meramente "emulativi", cioè destinati più a danneggiare il fondo del vicino, che a migliorare il proprio giardino. I rischi di perdita di panorama sono divenuti frequenti dal 2020, quando il Testo unico edilizia 380/2001 (articolo 2 bis) consente demolizioni e ricostruzioni anche con incrementi, e quando i recenti bonus fiscali (legge 108/2021) ritengono civilmente irrilevanti incrementi di altezza dovuti all'esecuzione di cordoli nei tetti, con innalzamenti di circa 50 centimetri che rischiano di innescare annosi contenziosi.

da: *24Ore*, 17.8.'21

I SOCI
sono l'unica vera NOSTRA FORZA
ASSÓCIATI a CONFEDILIZIA per il 2022
e diventa PROTAGONISTA
delle nostre battaglie e campagne
www.confedilizia.it

BELLITALIA

"I "furbetti" del reddito di cittadinanza

"Percepivano il reddito di cittadinanza (Rdc) senza averne diritto. Al gruppo, lo Stato aveva versato, in cambio di nulla, 137mila euro: questa è anche la somma sequestrata preventivamente dalle Fiamme gialle (…). I trenta furbetti del reddito, tutti stranieri (…), non parla(va)no neppure una parola di Italiano: erano in Italia anche da meno di sei mesi e, per chiedere l'accreditamento del sostegno economico statale sul *Postamat*, negli uffici postali era necessario l'interprete multilingue. Un dettaglio non irrilevante, considerato che per richiedere il reddito di cittadinanza, tra i requisiti minimi, occorre essere residenti in Italia da almeno dieci anni, gli ultimi due in modo continuativo".

(*corrieredelveneto.corriere.it* 12.2.2022)

Napoli, il Comune costruisce una scuola abusiva che ora deve essere abbattuta

"C'è un edificio scolastico ai Camaldoli che è praticamente già realizzato, mancano le finiture, porte e finestre, e potrebbe già ospitare i 400 alunni che aspettano da decenni le aule nuove. Però c'è un dettaglio: quella scuola, costruita dal Comune di Napoli è abusiva (…). È il 2002 (…) quando Palazzo San Giacomo pensa di costruire quella scuola perché la zona ha fame di aule. È il 2004 (…) quando arriva un parziale finanziamento regionale da 1,6 milioni di euro per la costruzione della scuola (…). Nel 2006 viene approvato il progetto, nel 2008 iniziano i lavori e nel 2010 il responsabile del cantiere li blocca perché solo in quel momento si rende conto che manca il permesso della Soprintendenza. Il terreno comunale sulla quale si sta realizzando la scuola è nella «Selva di Chiaiano», area a vincolo nella quale è vietato costruire. Insomma, anche se avesse chiesto tutti i permessi, il Comune non li avrebbe avuti". Ora – come scrive *Il Mattino* che ha dato conto di tutta questa vicenda in un articolo dell'1.2.2022, pubblicato sul suo sito internet (*www.ilmattino.it*) – l'ultimo atto: è arrivata una formale richiesta dalla Soprintendenza affinché il Comune di Napoli abbatta, a proprie spese, la scuola che ha abusivamente realizzato.

TUTTOCONDOMINIO

Vendita dell'unità immobiliare e spese condominiali

Una questione di particolare interesse in materia di condominio riguarda l'imputazione dei contributi condominiali pendenti, in caso di compravendita: se, cioè, tenuto al relativo pagamento sia il nuovo o il vecchio proprietario. Se, infatti, nei rapporti tra condominio e acquirente di un'unità immobiliare opera la regola di cui quarto comma dell'art. 63, secondo cui "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente" (e l'anno è da intendersi come "anno di gestione", non come "anno solare"), nei rapporti interni tra acquirente e venditore possono verificarsi ipotesi di dubbia interpretazione. Il problema non è di poco conto: si pensi, ad esempio, alle spese necessarie per il restauro della facciata condominiale, spese che vengono deliberate in un dato momento ma la cui pratica attuazione viene differita nel tempo, quando l'immobile è magari già stato venduto, oppure a contributi maturati allorché il condòmino alienante era ancora proprietario dell'unità immobiliare, ma che vengono approvati con delibera successiva all'alienazione.

In materia la legge di riforma nulla ha innovato. Ha solo aggiunto, all'ultimo comma del predetto art. 63, che "chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto". Resta quindi ancora aperto l'indicato problema dell'imputazione, al vecchio o al nuovo proprietario, dei contributi condominiali pendenti.

Occorre evidenziare, allora, che, secondo la giurisprudenza più recente, la soluzione è da ricercarsi nella natura delle spese condominiali in questione. È stato infatti affermato che "in caso di vendita di un'unità immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione o di ristrutturazione o innovazioni, in mancanza di accordo tra le parti, nei rapporti interni tra alienante ed acquirente è tenuto a sopportarne i relativi costi chi era proprietario al momento della delibera dell'assemblea"; diversamente, laddove le spese deliberate afferiscano "alla manutenzione ordinaria, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune", tenuto al relativo pagamento – sempreché difetti sul punto un accordo tra le parti – è chi risulta proprietario al momento in cui l'intervento viene eseguito o il servizio erogato, al momento, cioè, del "compimento effettivo dell'attività gestionale" (cfr. Cass. n. 24654 del 3.12.2010 e, in senso sostanzialmente conforme, Cass. sent. n. 15547 del 22.6.2017).

Il ragionamento su cui si basa questa tesi è essenzialmente il seguente: la delibera relativa alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni ha carattere "costitutivo", in quanto ha ad oggetto interventi che "debbono essere preventivamente" determinati dall'assemblea "nella loro quantità e qualità e nell'importo degli oneri che ne conseguono"; al contrario, la delibera concernente la manutenzione, la conservazione, il godimento dei beni comuni e l'erogazione dei servizi condominiali ha valore "dichiarativo", giacché riguarda spese "necessarie", riconducibili all'"esercizio della funzione amministrativa rimessa all'amministratore". Logica conseguenza di tutto questo è che mentre nel primo caso non si può prescindere dalla volontà assembleare, così non è nella seconda ipotesi; conclusione, questa, che giustifica la differente individuazione del momento di insorgenza dell'obbligo di corresponsione dei contributi condominiali in ragione della "diversa origine della spesa alla quale il condomino deve contribuire".

Si tratta di una soluzione che appare condivisibile. Tuttavia non si può negare che sull'argomento vi sia incertezza dato che altre pronunce più datate si sono espresse diversamente. Sicché, allo stato, l'unica soluzione utile per prevenire possibili contenziosi non può che essere quella che le parti interessate regolamentino, nell'atto di compravendita, le eventuali pendenze condominiali.

CONDOMINIO IN PILLOLE

Servizio postale

Per la distribuzione postale occorre installare cassette a disposizione dei portalettere, collocate in forma e dimensioni tali da rispondere alle esigenze del traffico postale, oltre che con l'indicazione dell'intestatario. Le cassette vanno collocate sul limite della proprietà, sulla strada "o in luogo liberamente accessibile". Le disposizioni sono previste dal d.m. 9/4/'01.

Ultimissime di giurisprudenza

Delibere nulle e annullabili

Sono nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali; le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume); le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea; le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condòmini; le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto. Sono, invece, annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea; quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale; quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea; quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione; quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto. Deriva da quanto precede che la mancata comunicazione, a taluno dei condòmini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 cod. civ., è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.

Cass. ord. n. 2289 del 26.1.2022

TUTTOCONDOMINIO

Le funzioni del consiglio di condominio

L'art. 1130-*bis* cod. civ., rubricato "Rendiconto condominiale", stabilisce al secondo comma, che l'assemblea possa "nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari". La stessa norma aggiunge che "il consiglio ha funzioni consultive e di controllo".

Ciò posto, in questa sede interessa affrontare la questione se le "funzioni consultive e di controllo", cui fa riferimento la disposizione in argomento, possano essere esercitate in relazione a qualsiasi materia di interesse condominiale o solo con riguardo al rendiconto.

Sul punto, c'è da dire che la collocazione della previsione concernente il consiglio di condominio nell'ambito di un articolo che si occupa, sostanzialmente, di rendiconto condominiale fa propendere per la tesi che tali funzioni siano limitate a questa materia. Tuttavia, vi è anche da rilevare che nulla vieta ai regolamenti condominiali (nuovi o vigenti) di contenere norme di differente tenore che attribuiscano al consiglio in questione più ampie funzioni.

Dunque, la libertà di regolare, in relazione alle esigenze di ciascuna realtà condominiale, le funzioni del consiglio di condominio è, in ogni caso, salvaguardata.

CONDÒMINI,
ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia
amministratori dalla parte della proprietà

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

PARLIAMO DI CONDOMINIO

Ogni primo lunedì del mese, dalle 17 alle 18

CALENDARIO 2022

7 febbraio | Quando nasce il condominio, i beni comuni e il loro uso
7 marzo | L'assemblea
4 aprile | L'amministratore
2 maggio | Il regolamento
6 giugno | La contabilità
4 luglio | Le tabelle millesimali
5 settembre | La ripartizione delle spese
3 ottobre | L'uso della proprietà esclusiva
7 novembre | Le innovazioni e la sopraelevazione
5 dicembre | Mediazione e contenzioso condominiale

Gli associati potranno presentare quesiti di carattere generale sul tema trattato durante il seminario di loro interesse 7 giorni prima dell'evento, scrivendo a **roma@confedilizia.it**

EVENTI IN DIRETTA WEB RISERVATI AGLI ASSOCIATI CONFEDILIZIA
(disponibili su www.confedilizia.it)

CONFEDILIZIA

È partito, per l'anno 2022, il ciclo di seminari *web* dal titolo "PARLIAMO DI CONDOMINIO" organizzato da Confedilizia. Ogni primo lunedì del mese, dalle 17 alle 18, secondo il calendario pubblicato sopra, verranno trattati specifici temi relativi alla materia condominiale da parte di un esperto ogni volta diverso. Coordinerà il dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro studi di Confedilizia.
I seminari saranno fruibili esclusivamente dagli associati e verranno trasmessi nella parte del sito a loro riservata (coloro che non avessero ancora *username* e *password*, le possono richiedere alla Associazione territoriale cui sono iscritti).
Il prossimo 4 aprile si tratterà del tema: "L'amministratore".
Nella seconda parte di ciascun evento, si risponderà a quesiti di carattere generale sul tema di volta in volta trattato che potranno essere inviati – indicando anche l'Associazione territoriale di appartenenza – all'indirizzo roma@confedilizia.it, almeno 7 giorni prima del seminario di interesse.

CONFEDILIZIA
ISCRIVITI DA NOI,
DIVENTERAI UN AMMINISTRATORE AFFERMATO

TUTTOCONDOMINIO

RUMORI IN CONDOMINIO

Quando l'acustica incontra i diritti umani: il caso dello sciacquone di La Spezia

Una recente pronuncia della Cassazione (ord. n. 21649, del 28.7.2021) ha affrontato una peculiare problematica relativa alla rumorosità prodotta da un dispositivo per scaricare l'acqua, oggetto di discussione tra due vicini.

Il caso riguarda un bagno di nuova realizzazione in un'unità immobiliare a La Spezia, la cui "cassetta di cacciata" era stata posta all'interno della parete divisoria con l'appartamento adiacente. Gli occupanti di quest'ultimo, la cui testiera del letto era posizionata in corrispondenza di detta parete, lamentavano dal 2003 – anno di realizzazione del bagno – rumori "intollerabili derivanti dallo scarico".

La richiesta di parte attrice, che non ebbe esito positivo in primo grado, venne accolta in appello. I rumori prodotti pregiudicavano la normale qualità della vita in un luogo destinato al riposo. Il frequente uso notturno inoltre aggravava il fastidio. I giudici ordinarono ai proprietari di rivedere la collocazione dello sciacquone e di risarcire con 500 euro all'anno, con decorrenza dall'anno di realizzazione del bagno, i vicini di casa.

La fine della controversia è stata sancita, dopo 19 anni di battaglie legali, dalla Cassazione. La Suprema Corte, riferendosi alla Convenzione europea dei diritti dell'uomo e, fra questi, in particolare al rispetto della vita privata e familiare, ha ricordato che "la Corte di Strasburgo ha fatto più volte applicazione di tale principio anche a fondamento della tutela alla vivibilità dell'abitazione e alla qualità della vita all'interno di essa, riconoscendo alle parti assoggettate ad immissioni intollerabili un consistente risarcimento del danno morale" anche in assenza di un danno biologico. Lo sciacquone – dispone l'ordinanza – dovrà essere quindi insonorizzato ed i vicini risarciti con quasi diecimila euro.

Il caso, sicuramente estremo, porta alla ribalta della cronaca il tema dei rumori in condominio, ben noto alla maggior parte dei cittadini e degli amministratori condominiali.

Volendo fare chiarezza sull'argomento, sotto il profilo tecnico, occorre in primo luogo rifarsi alla normativa vigente al riguardo. A partire dal D.P.C.M. 1.3.1991, ma soprattutto alla legge quadro sull'acustica (n. 447/1995), sono state emanate in Italia moltissime norme su questa materia, relativamente alle sorgenti sonore di attività industriali, commerciali, delle infrastrutture ecc., oltre che prescrizioni per i requisiti acustici passivi degli edifici e dei relativi impianti.

Nel nostro ordinamento, però, non esiste una legge specifica volta a disciplinare i rumori emessi dai privati cittadini ed inerente quindi il disturbo che ne deriva. Per tale aspetto ci si deve riferire, in sede giudiziaria e quindi solo nell'ambito di una controversia, all'articolo 844 del codice civile. In ogni specifico caso è il magistrato chiamato a decidere nel merito, anche con l'ausilio del CTU, a verificare il rumore di fondo. In generale il criterio tecnico stabilisce che una sorgente disturbante non può superare di 3 decibel il rumore comunque presente in un ambiente (rumore di fondo). Si tenga presente che un aumento di 3 decibel corrisponde ad un raddoppio del rumore e quindi tale incremento assume significati molto diversi, in funzione appunto del valore di rumorosità presente. Se il rumore presente in un ambiente è 25 decibel ne saranno sufficienti altri 25 per ottenere un aumento di 3 decibel; mentre con 50 decibel di rumore esistente ne occorreranno altri 50. Questo, in termini energetici, ha un significato profondamente diverso e ciò porta a riflettere sul fatto che un tale criterio, impiegato anche nel caso dello scarico, risulti spesso uno strumento un po' semplicistico per descrivere un fenomeno complesso come il rumore.

In particolare lo scarico dell'acqua di un servizio igienico risulta disciplinato dal D.P.C.M. 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici, che definisce il valore massimo di rumorosità per gli "impianti a funzionamento discontinuo" (35 decibel di Lasmax). I nuovi impianti (realizzati successivamente al 1997) devono quindi rispettare tale limite e alcuni Comuni chiedono la certificazione del rispetto di tale norma al fine di autorizzare la realizzazione di nuove stanze da bagno.

Lastrico solare ad uso esclusivo posto a copertura di un'unica unità immobiliare

L'art. 1126 cod. civ. stabilisce, in tema di lastrici solari (cioè, di superfici piane orizzontali di copertura dell'edificio), che quando l'uso di essi o di parte di essi non sia comune a tutti i condòmini, quelli che ne abbiano l'uso esclusivo siano tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni; "gli altri due terzi sono a carico di tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno".

Ciò posto – e precisato che la norma in questione si applica, per giurisprudenza costante, anche alle terrazze a livello di proprietà od uso esclusivo (per l'analoga funzione di copertura che queste strutture svolgono in relazione all'edificio di interesse: cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 12682 del 17.10.2001) – si pone il problema se tale criterio di ripartizione trovi attuazione anche nel caso in cui il lastrico o la terrazza servano da copertura solo ad un'unica unità immobiliare. Il dubbio, infatti, è che ipotesi del genere possano essere regolate in modo diverso e, segnatamente, dall'art. 1125 cod. civ., in tema di manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai, il quale prevede la ripartizione in parti uguali delle spese tra i proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti.

Della questione non ha mancato di interessarsi la giurisprudenza e l'orientamento prevalente è nel senso che anche nel caso in cui l'unità immobiliare coperta sia una sola si applichino egualmente i criteri di ripartizione previsti dall'art. 1126 cod. civ. In particolare, la Cassazione ha chiarito, con sent. n. 11029 del 15.7.2003, che l'art. 1125 cod. civ. è applicabile solo alla manutenzione e alla ricostruzione dei solai e delle volte e non ai lastrici solari o alle terrazze a livello; e ciò, pur se a tali strutture "sia sottoposto un solo locale", dato che, anche in questo caso, la funzione di copertura "non viene meno" (in tal senso si veda, da ultimo, anche Trib. Roma sent. 4.3.2020).

Naturalmente è appena il caso di precisare che, ove un regolamento di origine contrattuale disponga diversamente in punto, è a tale previsione che occorre necessariamente far riferimento.

di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Sorveglianza in video

In una Relazione annuale (2019) il Garante dei dati personali ha riservato un apposito paragrafo alla videosorveglianza in ambito privato. Nello stesso l'Autorità, ricordando che riceve numerosi reclami sull'utilizzo di sistemi di videosorveglianza da parte di soggetti privati anche in ambito condominiale, ha fatto il punto sulla normativa.

Nel richiamare i principii contenuti nel provvedimento generale in materia di videosorveglianza adottato l'8 aprile 2010 (doc. web n. 1712680), il Garante ha evidenziato che il trattamento di dati personali, correlato all'utilizzo di videocamere, se effettuato da persone fisiche per fini esclusivamente personali, non è soggetto all'ambito di applicazione della normativa in materia di protezione dati, sempre che l'angolo visuale di ripresa sia limitato agli spazi di esclusiva pertinenza (ingressi, accessi alla zona autorimessa ecc.). Non può tuttavia configurarsi – ha precisato – un trattamento di dati per fini personali nell'ipotesi in cui le telecamere riprendano aree o porzioni di aree gravate da servitù prediali.

Il Garante ha fornito indicazioni anche all'installazione di impianti di videosorveglianza da parte di compagini condominiali, specificando che le telecamere possono riprendere solo le aree comuni (come in corrispondenza ad accessi o garage) e non i luoghi circostanti o particolari non rilevanti (come strade, edifici, esercizi commerciali). In ossequio alle norme del codice civile in materia di condominio negli edifici, le deliberazioni relative all'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (artt. 1122-ter e 1136 c.c.).

*Presidente Centro studi Confedilizia
@SforzaFogliani

da: *il Giornale*, 21.2.'22

TUTTOCONDOMINIO

AMMINISTRATORI

PER EVITARE
INCIDENTI DI PERCORSO
CONTROLLATE
CHE TUTTI GLI ANNI
SIANO COPERTI
DAL RELATIVO
ESAME
DI AGGIORNAMENTO

La legge consente
che si facciano
esami di aggiornamento
anche per anni passati

Ultimissime di giurisprudenza

Distinzione tra innovazioni e modificazioni della cosa comune

In tema di condominio negli edifici, le innovazioni di cui all'art. 1120 cod. civ., si distinguono dalle modificazioni disciplinate dall'art. 1102 cod. civ., sia dal punto di vista oggettivo, sia da quello soggettivo. Sotto il profilo oggettivo, le prime consistono in opere di trasformazione, che incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà riconosciute al condòmino, con i limiti indicati nello stesso art. 1102 cod. civ., di ottenere la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa. Per quanto concerne, invece, l'aspetto soggettivo, nelle innovazioni rileva l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata, espresso con una deliberazione dell'assemblea, elemento che difetta nelle modificazioni, che non si confrontano con un interesse generale, bensì con quello del singolo condoòmino, al cui perseguimento sono rivolte.

Cass. ord. n. 3440 del 3.2.2022

CASI CLINICI DI CONDOMINIO 34

a cura di Flavio Saltarelli

Affittacamere - Competenza causa per compenso amministratore - Occupazione soffitta - Amministratore e compenso extra - Acquisto all'asta e spese condominiali - Ripartizione spese parcheggio condominiale

Il regolamento condominiale può vietare l'attività di affittacamere?

Solamente un regolamento di natura contrattuale può vietare con espressioni chiare ed esplicite lo svolgimento di un'attività di affittacamere negli appartamenti condominiali. La giurisprudenza in punto precisa che i divieti previsti dal regolamento di condominio devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro ed esplicito, non suscettibile di dar luogo ad incertezze.

Causa per le spettanze dell'amministratore; quale giudice è competente?

Le eventuali controversie tra condominio ed amministratore in merito al compenso sono di competenza del Tribunale secondo il rito civile ordinario e non secondo quello del lavoro. Trattasi, infatti, di rapporto – quello tra amministratore e condominio – che scaturisce da un contratto di mandato e che non comporta alcun vincolo di subordinazione.

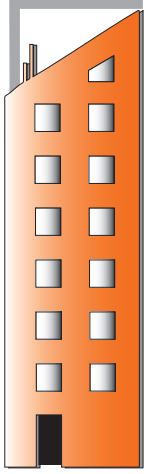
È legittimo occupare la soffitta condominiale confinante con il proprio appartamento modificando la muratura?

L'occupazione stabile di tutta o di parte della soffitta condominiale realizzata mediante modifiche murarie ed implicante la definitiva sottrazione di tale porzione ad ogni possibilità di futuro godimento da parte degli altri condòmini è illegittima in quanto in violazione di quanto statuito dall'art. 1102 c.c., comportando l'esclusione all'uso ed al godimento degli altri condòmini nonché un'alterazione della destinazione del bene condominiale.

Quando l'amministratore può richiedere compensi per attività di natura straordinaria?

La Suprema Corte ha più volte affermato che qualora l'amministratore richieda compensi per attività di natura straordinaria svolte a favore del condominio, per avere diritto a percepire detti compensi, non è sufficiente che le attività inerenti siano state effettivamente portate a termine, ma è anche necessario che il compenso pattuito per l'amministrazione del condominio non possa essere qualificato come omnicomprensivo (Cass. civ. n. 7057/ 2009).

Acquisto appartamento all'asta e oneri condominiali arretrati: paga l'acquirente?



La solidarietà prevista espressamente all'articolo 63, comma 4, disp. att. c.c. tra condòmino dante causa ed acquirente opera anche in ipotesi d'acquisto di appartamento all'asta. Da ciò consegue che l'aggiudicatario neocondòmino risponde delle spese condominiali pregresse, limitatamente all'anno in corso e all'anno precedente. Si precisa, inoltre, che per "anno" s'intende l'esercizio dell'amministrazione condominiale e per "spese" si considerano sia quelle ordinarie che quelle straordinarie, queste ultime se deliberate precedentemente al decreto di trasferimento della proprietà.

Come si ripartiscono i costi di manutenzione del parcheggio condominiale?

I costi di gestione, conservazione e manutenzione dello spazio condominiale destinato a parcheggio dei veicoli devono ritenersi strettamente inerenti il godimento della cosa comune. Da ciò deriva che dette spese rientrano fra quelle generali ripartibili con il criterio statuito dall'art. 1123, comma 1, Cod. civ., con riferimento – dunque – al valore della proprietà di ciascun condòmino e non a quello dell'uso differenziato stabilito dal comma 2 della medesima norma (in questo senso anche Corte di Cassazione, 16 gennaio 2014, n. 820).

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

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

CONFEDILIZIA

TUTTOCONDOMINIO

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

SUPERBONUS

I compensi extra all'amministratore

Vorrei sapere se, in caso di lavori condominiali di riqualificazione energetica (superbonus, bonus facciate), è corretto riconoscere all'amministratore un compenso aggiuntivo rispetto a quello della normale gestione. In caso affermativo, come viene calcolato questo compenso? Inoltre, il ruolo di responsabile dei lavori può essere assunto dall'amministratore condominiale e, in caso affermativo, a quali condizioni e compenso?

Lettera firmata — via email

Se, dovendo seguire l'esecuzione di lavori straordinari lunghi o complessi, è richiesto un particolare impegno dell'amministratore, il compenso va regolato a parte, a meno che fra amministratore e condominio sia intervenuto un accordo per il quale il compenso stabilito all'atto della nomina doveva intendersi onnicomprensivo. Per quanto riguarda la quantificazione, le parti possono accordarsi per una percentuale sull'importo dei lavori: per esempio dall'1% al 3 per cento. Il responsabile dei lavori è previsto dal primo comma, lettera c), dell'articolo 89 del decreto legislativo 9/4/2008, n. 81. Si tratta di un soggetto che può essere incaricato dal committente (nel nostro caso il condominio) dello svolgimento dei compiti ad esso attribuiti dallo stesso decreto. Poiché il ruolo comporta una serie di obblighi e responsabilità, anche penali, è opportuno che venga esercitato da una persona in possesso di una buona preparazione in materia edilizia e di sicurezza del lavoro. Anche in questo caso il compenso può essere rapportato all'importo dei lavori. Se l'assemblea delibera di affidare il compito di responsabile dei lavori all'amministratore, e questi è -poniamo- un ingegnere o un architetto, per il compenso ci può rifare alla rispettiva tariffa professionale. Per evitare possibili conflitti d'interesse è forse consigliabile che questo compito venga affidato a un professionista terzo.

Con la consulenza di Germano Palmieri

da: ***Corriere della Sera*****, 21.2.'22**

Convocazione dell'assemblea in caso di revoca giudiziale dell'amministratore

Un aspetto da chiarire in tema di condominio riguarda chi abbia diritto di convocare l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore nel caso in cui il precedente amministratore sia stato revocato dall'autorità giudiziaria.

La risposta al quesito può essere tratta leggendo il secondo comma dell'art. 66 disp. att. cod. civ. a mente del quale, "in mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino".

Occorre considerare, infatti, che, secondo la giurisprudenza, il principio in base al quale l'amministratore, anche dopo la cessazione della carica, conserva "*ad interim*" i suoi poteri fino a che non venga sostituito da altro amministratore, non trova applicazione quando risulti una volontà dei condòmini, "espressa con delibera dell'assemblea condominiale, contraria alla conservazione dei poteri di gestione da parte dell'amministratore cessato dall'incarico". E ciò perché – a parere dei giudici – in un caso siffatto viene a cadere la presunzione che tale proroga di poteri avvenga nell'interesse della compagine condominiale (Cass. sent. n. 1445 del 5.2.1993 e, più recentemente, Cass. ord. 12120 del 17.05.2018).

Ora, dato che il suddetto principio può ritenersi applicabile anche nel caso di revoca giudiziale fondandosi su una motivazione che si attaglia perfettamente pure a questa ipotesi (essendo evidente che, in relazione ad un amministratore revocato dall'autorità giudiziaria, non si può certo presumere una proroga di poteri nell'interesse dei condòmini), la conclusione a cui porta tutto questo non può che essere quella che, in caso di revoca dell'amministratore disposta dal giudice, il condominio non ha più chi l'amministri. Ne deriva che non può trovare applicazione il primo comma del predetto art. 66 disp. att. cod. civ. in base al quale, in particolare, l'assemblea può essere convocata dall'amministratore quando questi lo ritenga necessario o quando ne sia fatta richiesta da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Occorre, quindi, fare riferimento al secondo comma della medesima disposizione che – come abbiamo visto – tratta proprio del caso di convocazione "in mancanza dell'amministratore".

In ordine al fatto che, in caso di revoca giudiziale, alla convocazione dell'assemblea per la nomina del nuovo amministratore possa provvedere ciascun condòmino si è espressa anche la dottrina (G. Di Rago, *La nuova assemblea condominiale dopo la riforma*, Maggioli editore, 2013, 63).

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

Scelta del candidato

In coda davanti al seggio. Capelli bianchi che testimoniano che da un po' ha passato gli ottanta. È arrivato aiutandosi con il bastone e con la saggezza che lo supporta. Si guarda intorno, ed additando il nome di un candidato presente su un manifesto di una lista esposta, mi dice: "*Voto questo, è l'unico che non conosco*".

Ultimissime di giurisprudenza

Apertura di un varco nel muro di recinzione condominiale

Ove il cortile comune sia munito di un muro di recinzione che lo separi da una proprietà esclusiva, il condòmino proprietario di questa può apportare a tale muro tutte le modifiche che gli consentano di trarre dal bene comune una particolare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condòmini e, quindi, procedere anche all'apertura di un più ampio varco di accesso dal cortile condominiale alla sua proprietà esclusiva, purché tale varco non impedisca agli altri condòmini di continuare ad utilizzare il cortile come in precedenza.

Cass. ord. n. 1849
del 21.1.2022

Ripartizione delle spese condominiali in difformità alla legge o al regolamento

Sono affette da nullità le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 cod. civ. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario per esse il consenso unanime dei condòmini, mentre sono annullabili e, come tali, impugnabili nel termine di cui all'art. 1137 cod. civ., le delibere con cui l'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135 c.c., nn. 2 e 3, determina in concreto la ripartizione delle spese medesime in difformità dai criteri di cui all'art. 1123 cod. civ.

Cass. ord. n. 1798
del 20.1.2022

SEGNALAZIONI

Rodolfo Graziani, *Diari 1940-1941*, a cura di Mauro Canali, Dat Donad Dicat ed., pp. 224 con ill.; Mauro Canali, *Dalle Alpi al Deserto libico*, Dat Donad Dicat ed., pp. 176 con ill.

Tre agende dei diari del maresciallo Graziani sono recuperate presso archivi americani dallo storico Canali e pubblicati con un quarto testo, in un'edizione di solida lettura e conoscenza, ricca di documentazione, che permette di accostare le vicende militari e politiche nei mesi iniziali di guerra.

Rossana Barbara Mondoni con Luciano Garibaldi, *Il mio sogno: Adolf in ginocchio*, Gingko ed., pp. 178

Un incontro onirico con Hitler, compiuto dalla Mondoni, e le note storiche di Garibaldi sul nazismo.

Giulio Mainardi, *Lingua italiana e questioni di genere*, pres. di Vittorio Coletti, Reverdito ed., pp. 106

Discussioni sull'italiano, problemi di genere, contraddizioni ed errori logici, nel tentativo molto impegnato dell'Autore per fare chiarezza contro ogni estremismo, a favore di una lingua condivisa, così da risolvere temi di rilevante attualità e costante discussione.

Franco Ferrarotti, *Osservazioni su* La Voce *di Giuseppe Prezzolini*, Solfanelli ed., pp. 136

Prima della vasta sezione di scritti per lo più sociologici viene presentata, non senza riserve, la grande rivista legata al nome di Prezzolini, la cui figura è rievocata insieme con l'unico incontro di Ferrarotti col grande scrittore e organizzatore culturale.

Harvey C. Mansfield, *Virilità*, liberilibri ed., pp. 428

Passando in rassegna la cultura occidentale, l'Autore la chiama a testimone della propria tesi favorevole alla bistrattata dote della virilità, giudicata ricca di nobiltà e di apertura all'altro, di spirito di sacrificio e di grandezza, oltre il dominante sessismo.

Eugenio Restelli, *il grande libro dei Proverbi milanesi*, Meravigli ed., pp. 208 con ill.

Apparsa nel 1885, questa raccolta conobbe un vasto successo, sia per l'allora incredibile diffusione dei dialetti, sia per vivacità e immediatezza dei proverbi riportati, i quali sono ancora in grado di mantenere freschezza nonostante il mutare dei tempi.

Flavio Pedrotti Móser, *Dizionario sintetico italiano-trentino*, Reverdito ed., pp. 160

Il volume è concepito per riportare parole usate frequentemente, frasi e modi di dire più usati, per affrontare la vita quotidiana trentina quando il dialetto sopravviva.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Alcuni senatori aderenti al Gruppo parlamentare di Italia Viva, primo firmatario Marino, hanno depositato un disegno di legge con disposizioni in materia di locazione di immobili ad uso non abitativo.

I Ministri dell'economia, della giustizia, dello sviluppo economico e della transizione ecologica sono i destinatari di un'interrogazione a prima firma del deputato Cirielli (FdI), con la quale, in relazione ai problemi generati dal decreto Sostegni-*ter* (n. 4/2022) che limita la cessione dei crediti fiscali insorti a seguito dell'utilizzo dei *bonus* fiscali, si chiede al Governo quali urgenti interventi intenda porre in essere al fine di consentire il più ampio utilizzo degli incentivi fiscali.

Il deputato Ferri (Iv) interroga il Ministro dell'economia per sapere quali iniziative intenda adottare l'Esecutivo per integrare la disciplina relativa all'Imu (l. 27.12.2019, n. 160, art. 1, comma 741) al fine di risolvere le criticità applicative volte ad individuare l'abitazione di due coniugi che abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili differenti situati in Comuni diversi, al fine di non pregiudicare il principio del buon andamento dell'azione amministrativa.

Sempre in relazione alla limitazione della cessione del credito ad un solo passaggio, introdotta dal cosiddetto "*Decreto sostegni-ter*" (d. l. 27 gennaio 2022, n. 4), la deputata Nardi (Pd) sollecita con un'interrogazione il Ministro dell'economia affinché il Governo implementi un sistema di controllo basato sulla qualificazione delle imprese e sulla tracciabilità delle operazioni così da poter contrastare in maniera efficace le frodi e, al contempo, introduca disposizioni normative a favore della cessione multipla dei crediti.

Anche la deputata Martinciglio (M5S) interroga il Ministro dell'economia e il Ministro della transizione ecologica per sapere, tra l'altro, se il Governo, con riferimento alle frodi legate alle cessioni dei crediti per l'utilizzo dei *bonus* edili, abbia contezza di quali siano i soggetti maggiormente a rischio, quali siano le misure maggiormente interessate dalle frodi e se nella *ratio* della misura introdotta con il "*Decreto sostegni-ter*" siano state considerate le mancate entrate Iva, Irpef/Ires e Irap relative al plusvalore derivante dalla circolazione dei crediti fiscali.

CONFEDILIZIA
ISCRIVITI DA NOI,
DIVENTERAI UN AMMINISTRATORE AFFERMATO

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 agosto	2020	- agosto	2021	2,1 %	1,575%
Variazione settembre	2020	- settembre	2021	2,6 %	1,950%
Variazione ottobre	2020	- ottobre	2021	3 %	2,250%
Variazione novembre	2020	- novembre	2021	3,6 %	2,700%
Variazione dicembre	2020	- dicembre	2021	3,8 %	2,850%
Variazione gennaio	2021	- gennaio	2022	4,7 %	3,525%

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE				Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione agosto	2020	- agosto	2021	2,5%
Variazione settembre	2020	- settembre	2021	2,9%
Variazione ottobre	2020	- ottobre	2021	3,2%
Variazione novembre	2020	- novembre	2021	3,9%
Variazione dicembre	2020	- dicembre	2021	4,2%
Variazione gennaio	2021	- gennaio	2022	5,1%

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*.

Collettivismo e mercato

La sostituzione del risparmio obbligatorio a quello volontario significa la sostituzione di un tipo collettivistico di organizzazione della società economica a quello di mercato.

Luigi Einaudi

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

Anno 32
Numero 3

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitep - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 9 marzo 2022

Il numero di febbraio 2022 è stato postalizzato il 18.2.2022