Anno 32 - aprile 2022 - n. 4

CONFEDILIZIA notizie

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

All'interno

- Ci ha lasciato Scripelliti (pag. 2)

EDITORIALE

- Rischia anche la "prima casa" con la revisione del catasto (2)
- Attivo il nuovo portale Enea (4)
- L'eterno spettro della patrimoniale (4)
- Imu e nucleo familiare alla Corte costituzionale (5)
- Consulta Confedilizia-Aspesi (5)
- Banca dati sull'abusivismo (6)
- SUPERBONUS Cessioni credito, sconto in fattura bonus edilizi, coibentazione tetti (7)
- Casi clinici di locazione (8)
- Decreto energia (9)
- CARD-CONFEDILIZIA (9)
- Rigenerazione urbana (9)
- CINGUETTII (10)
- Agevolazioni "prima casa" (11)
- Draghi: riforma del catasto serve alla stangata (13)
- Il decreto "Sostegni-ter" è legge (14)
- Imposta di registro sugli atti giudiziari (15)
- IL CATASTO PATRIMONIALE, CON LA RIFORMA, DIVENTEREBBE DEFINITIVO (16-17)
- 45 anni di ADSI (24)
- Riforma catasto (25)

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 26-31)

Condominio e come dividerlo - Regole e condominio - Niente portineria, niente risarcimento - Condominio e sopraelevazione - Sanzioni e assemblea - Assemblea e comproprietari - Nomina sospetta di amministratore - Quorum deliberativi e costitutivi - Casi clinici di condominio - Decreto ingiuntivo all'ex condòmino - REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI - Giurisprudenza condominiale

RIFORMA DEL CATASTO

GAZEBO IN PIAZZA

Nel mese di aprile, **Confedilizia** è in piazza per **spiegare l'articolo 6** del disegno di legge delega per la riforma fiscale e per **illustrare la posizione della proprietà immobiliare.**

Editoriale a pag. 2

Ci ha lasciato Nino Scripelliti

È mancato Nino Scripelliti, vicepresidente della Confedilizia e presidente della nostra Associazione di Firenze, oltre che animatore dei Coordinamenti confederali, in particolare quello dei legali e quello urbanistico.

Era nato 86 anni fa a Firenze, dove aveva compiuto tutti gli studi e dove ha esercitato fino all'ultimo la professione di avvocato.

Acutezza di pensiero, sapienza giuridica, spirito associativo. Sono forse queste – insieme con le indimenticabili doti umane – le caratteristiche dell'avvocato Scripelliti che più rimarranno impresse nella mente e nei ricordi di chi lo ha conosciuto e apprezzato.

La sua attività professionale si era concentrata prevalentemente sui temi civili, amministrativi e tributari in tema di proprietà immobiliare.

Era stato presidente della Federazione regionale della Toscana della Confedilizia, componente del Consiglio dell'ordine degli avvocati presso il Tribunale di Firenze, componente della Commissione tributaria regionale di Firenze.

Era un collaboratore assiduo e autorevole di importanti riviste del settore, quali l'*Archivio delle locazioni e del condominio*, la *Rivista Giuridica dell'edilizia*, *Giurisprudenza Italiana*, *Il Merito*, con oltre settanta pubblicazioni, nonché relatore ad importanti convegni su aspetti giuridici ed amministrativi della disciplina del condominio e delle locazioni.

Aveva coltivato nel corso degli anni interessi di diversa natura rispetto al mondo immobiliare, come quelli di natura paesaggistica-ambientale (era stato componente del Consiglio direttivo della sezione di Firenze dell'Associazione nazionale Italia Nostra ed in ultimo vicepresidente della stessa sezione).

In tantissimi gli hanno portato l'estremo saluto nella chiesa di San Francesco, a Firenze. E numerose sono state anche le testimonianze di affetto e di stima che sono giunte dagli esponenti della Confedilizia di tutta Italia.

EDITORIALE

Rischia anche la "prima casa" con la revisione del catasto

Nel corso del mese di aprile, Confedilizia aggiungerà un altro strumento ai tanti che sta già utilizzando per contrastare la revisione del catasto contenuta nel disegno di legge delega per la riforma fiscale.

Saremo in piazza in diverse città d'Italia per spiegare che cosa prevede il famigerato articolo 6, perché è pericoloso, quali partiti lo osteggiano, quali lo sostengono, quali propongono una soluzione di compromesso (ad esempio, approvare il comma 1 ma non il comma 2, come meglio spiegato in un documento all'interno).

Inviteremo a prestare attenzione al tema, in particolare, coloro che finora se ne sono disinteressati, ritenendo di essere al riparo da qualsiasi rischio: i proprietari, o i prossimi acquirenti, della sola casa di abitazione. Spiegheremo loro che anche per la "prima casa" deve scattare l'allerta, per almeno tre ordini di ragioni.

1. I dati catastali influenzano l'Indicatore della situazione economica equivalente (Isee), attraverso il quale i cittadini accedono, a condizioni agevolate, alle prestazioni sociali o ai servizi di pubblica utilità.
   Tra i parametri con i quali viene determinata la situazione economica del nucleo familiare del richiedente la prestazione o il servizio rientra, infatti, il valore catastale degli immobili di proprietà, "prima casa" inclusa.
   Maggiore è il valore catastale di quest'ultima, dunque, minore possibilità vi è di ottenere la prestazione o il servizio.
2. Sui dati catastali si fondano i tributi sulle compravendite, in particolare l'imposta di registro.
   Maggiore è il valore catastale dell'immobile, maggiore è l'imposta da pagare al momento del suo acquisto.
3. L'Imu colpisce attualmente le abitazioni principali (le cosiddette "prime case") solo se sono considerate "di lusso". Con l'attuale catasto, hanno questa connotazione le unità immobiliari di categoria catastale A/1, A/8 e A/9. Al proposito, va considerato che:
   a) con i nuovi inquadramenti catastali, le modalità di individuazione delle abitazioni considerate "di lusso" potrebbero portare a risultati molto diversi dagli attuali, con l'inclusione nella tipologia "di lusso" di un numero maggiore di unità immobiliari;
   b) la Commissione europea – oltre a raccomandare all'Italia di "aggiornare" il catasto al fine di compensare con maggiore tassazione sugli immobili una minore imposizione "sul lavoro" – ha suggerito anche di reintrodurre l'Imu sull'abitazione principale in via generalizzata.

Insomma, l'intervento sul catasto previsto dal Governo è un rischio per tutti. Facciamoci sentire.

g.s.t.

da *TEMPI*, n. 3 marzo '22

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

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

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI

Rivolgersi alla Confedilizia

IN G.U.

Emergenza Covid

È stata pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'8.3.2022, n. 56, la legge 4.3.2022, n. 18, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 7.1.2022, n. 1, recante misure urgenti per fronteggiare l'emergenza Covid-19, in particolare nei luoghi di lavoro, nelle scuole e negli istituti della formazione superiore.

Crisi ucraina

È stato pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 21.3.2022, n. 67, il decreto-legge 21.3.2022, n. 21, con le misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina.

Reati contro il patrimonio culturale

È stata pubblicata sulla Gazzetta ufficiale del 22.3.2022, n. 68, la legge 9.3.2022, n. 22, contenente disposizioni in materia di reati contro il patrimonio culturale.

LA LENTE DI INGRANDIMENTO

Essere un Adone

"Essere un Adone» significa essere un uomo di grande bellezza. Secondo la tradizione greca, derivata da un preesistente culto fenicio, Adone era un giovane bellissimo il cui mito si divide in due leggende diverse. La più antica vuole che avesse fatto innamorare tanto la dea Persefone, regina degli Inferi, quanto Afrodite, dea della Bellezza, le quali, non venendo a un accordo, interpellarono Zeus. Questi stabilì che Adone avrebbe trascorso metà dell'anno agli Inferi con Persefone, e l'altra metà sulla Terra con Afrodite. Il racconto più diffuso narra, invece, che il giovane, amato da Afrodite, venne ucciso per gelosia dal dio Ares, che aveva assunto le fattezze di un cinghiale. Adone divenne il simbolo della bellezza maschile e della vita breve, come voleva la tradizione fenicia, tanto che già nell'antichità ad Atene esistevano i "Giardini di Adone", vasi di coccio in cui si seminavano piante erbacee a rapida crescita, come lattuga e finocchio, che altrettanto rapidamente avvizzivano e morivano.

Nun c'è trippa pe' gatti

Quando non c'è proprio niente da fare, quando non esistono alternative, quando non ce n'è per nessuno, spesso i romani usano dire che «Nun c'è trippa pe' gatti». L'espressione sembra essere nata agli inizi del '900 (precisamente tra il 1907 e il 1913) quando il sindaco di Roma era Ernesto Nathan. Il primo cittadino di allora operò diversi tagli al bilancio pubblico. Si racconta che, controllando il piano finanziario della città, Nathan notò una spesa che era denominata «frattaglie per gatti». Il Comune, infatti, pagava il cibo alle colonie feline di Roma perché i gatti erano preziosi per la Capitale: davano la caccia ai topi evitando, così, che questi ultimi rosicchiassero i documenti degli archivi. Il sindaco, allora, annullò tale spesa e, tracciando una linea sulla corrispondente voce di bilancio, disse: «Non c'è trippa pe' gatti".

PERSONALITÀ

Andrea Giuricin esperto di trasporti e docente

Nasce a Milano l'8 aprile 1982. Esperto di trasporti, ottiene la laurea specialistica in Economia a Milano-Bicocca, con una tesi sul mercato di trasporto aereo dopo la liberalizzazione, e un successivo dottorato, presentando una tesi sul settore aeroportuale lombardo. Insegna economia dei trasporti a Milano-Bicocca ed è docente presso vari istituti esteri. Crea l'ufficio studi per Italo (trasporti viaggiatori). Non c'è settore nei trasporti che non approfondisca, con ricerche accurate espresse poi in testi e in dibattiti, oltre che in non poche consulenze.

Problemi di primario interesse, come l'ex Alitalia e il ponte sullo stretto di Messina, sono costantemente oggetto di sue riflessioni, sviluppando analisi approfondite sui costi pubblici per l'ex compagnia di bandiera aerea. Rientra nel suo accostarsi a questioni sovente complesse la capacità di affrontare la spesa pubblica tenendo e sviluppando dati alla mano, avviando polemiche ben motivate che hanno con chiarezza ragione di considerazioni che siano astratte, prive di riflessioni sulle uscite e in grado esclusivamente di soffermarsi sul teorico numero di posti di lavoro.

Collabora con agenzie e autorità di vari Paesi, oltre che con compagnie aeree. Scrive, fra gli altri, per *Panorama*, *Il Foglio*, *El País*.

Fra i suoi libri: *Alitalia, la privatizzazione infinita* (IBL Libri); *La telefonia mobile e il laboratorio Italia: primo rapporto sulla telefonia mobile in Italia* (IBL Libri); *Dai cappi alle scope: vent'anni di Lega* (Aliberti).

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

Tavola rotonda alla Camera

Le prospettive dell'edilizia sono state il tema al centro della tavola rotonda organizzata alla Camera dall'on. Erica Mazzetti, deputata di Forza Italia e componente della Commissione Ambiente. L'evento è stato l'occasione per ascoltare una pluralità di punti di vista avanzati da rappresentanti dei proprietari, dei professionisti, dei costruttori e dei tecnici che animano il comparto immobiliare.

Il presidente Spaziani Testa, nel suo intervento, ha evidenziato come gli incentivi fiscali costituiscono uno strumento straordinario per il rilancio dell'economia tutta e per la riqualificazione degli immobili. Lo *stop and go*, sia del superbonus sia di tutti gli altri incentivi edilizi, è dovuto principalmente – ha aggiunto – alle continue modifiche normative che si sono succedute nel tempo. Serve, finalmente, una tregua normativa.

Ideologie linguistiche

La rappresentazione che i parlanti, non solo i linguisti, si formano delle lingue influenzano il loro uso, lo trasformano e aiutano alla definizione delle norme. La questione è affrontata nel corposo volume *Les idéologies linquistiques: débats, purismes et stratégies discursives*, che esce presso Peter Lang (pp. 562) a cura di Carmen Marimón Llorca, Wim Remysen e Fabio Rossi. L'interesse si appunta, attraverso una pluralità di saggi in più lingue, sulle parlate romanze, soffermandosi su argomenti come il purismo, i dialetti, una lingua comune, l'insegnamento.

Di tutto un po'

PROCESSO SULLO SCANDALO FINANZIARIO

Vaticano, parla Becciu: «Accuse mostruose»

Contro di lui, dice, sono state mosse «accuse assurde. Incredibili. Grottesche. Mostruose». Al processo sullo scandalo dell'uso dei fondi finanziari della Santa Sede interviene per la prima volta da luglio 2021 l'imputato eccellente, il cardinale Angelo Becciu, rimosso da tutti gli incarichi dal Papa nel settembre 2020 e privato delle prerogative cardinalizie. Una lunga dichiarazione in cui tra l'altro afferma che il Papa «recentemente ha dichiarato di credere alla mia innocenza». Becciu - che sarà interrogato il 6 aprile dal pm - ha parlato dei bonifici al centro dell'inchiesta diretti in Sardegna, tre per 225 mila euro, mentre sull'incarico affidato all'ex manager sarda Cecilia Marogna intende ancora avvalersi del segreto pontificio. Su questo il presidente del Tribunale Giuseppe Pignatone si è riservato di chiedere alla Segreteria di Stato se per Becciu valga ancora. Insomma, i motori del processo, finora impantanati in beghe procedurali, cominciano a scaldarsi. (Ca.Mar.)

da: *24Ore*

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

Noto (Siracusa)

Ma chi di voi ha mai sentito parlare dei crolli tremendi che stanno avvenendo, vicino Siracusa, a Noto, Patrimonio mondiale dell'umanità? Noto è diventata famosa per il matrimonio gossipparo di Chiara Ferragni e Fedez tra i palazzi barocchi di Noto. Ma basta allontanarsi un poco dal mirabile Palazzo Nicolaci, dalla cattedrale di San Nicolò, dalla strada principale ben tenuta, per scoprire un altro universo: discariche di immondizie e crolli seppelliscono l'eremo di Santa Maria della Provvidenza (sec. XVIII) e la Noto antica, incurie mai viste al teatro greco di Eloro (IV-III sec. a. C.), pattumiere a cielo aperto davanti l'eremo di San Corrado (1748).

91

Collaborano i lettori

Segnalazioni alla redazione

Il thatcherismo

Il thatcherismo diventerà una vera e propria filosofia politica, che affermerà il capitalismo popolare, la forza del ceto medio e del merito, in contrapposizione all'assistenzialismo di Stato.

Gennaro Sangiuliano

QUI ESPERANTO

La patruja amo degeneras en naciismon. Kaj la socia envio en vengeman kaj punan renversemon.

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase dello scrittore Panfilo Gentile: "L'amor patrio degenera nel nazionalismo. E l'invidia sociale nel sovversivismo vendicativo e punitivo".

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

Casa e tasse sugli affitti spunta l'ipotesi aumenti I proprietari si ribellano

Il governo valuta il ritocco della cedolare secca dal 21 al 23%. Confedilizia: «È un suicidio»

da: *il Giornale*, 25.3.'22

Attivo il nuovo portale Enea

Dall'1 aprile 2022, è operativo il nuovo portale *bonusfiscali.enea.it* dove trasmettere all'Enea i dati sugli interventi di efficienza energetica con fine lavori nel 2022 che possono beneficiare delle detrazioni fiscali.

La novità di quest'anno – come ha sottolineato l'Ente in un apposito comunicato stampa – è che si tratta di un portale unico per l'inserimento dei dati relativi sia all'ecobonus 2022 (art. 14 del D.L. n. 63/2013) per gli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica sia al bonus casa (art. 16-*bis* d.p.r. n. 917/86) per i lavori che comportano risparmio energetico e/o utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili.

L'Enea ha anche ricordato che il termine di 90 giorni per la trasmissione dei dati per gli interventi con data di fine lavori compresa tra il 1° gennaio 2022 e il 31 marzo 2022 decorre dalla data di messa *on-line* del sito (1° aprile 2022).

All'Enea devono essere inviati:

- attraverso la sezione "Ecobonus", i dati degli interventi di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente (incentivi del 50%, 65%, 70%, 75%, 80%, 85%) e i dati degli interventi di bonus facciate quando comportano la riduzione della trasmittanza termica dell'involucro opaco (detrazione del 90% per le spese sostenute fino al 31.12.2021, del 60% per le spese sostenute dall'1.1.2022);
- attraverso la sezione "Bonus Casa", i dati degli interventi di risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili che usufruiscono delle detrazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie.

È possibile accedere al servizio *online* solo dietro autenticazione tramite SPID o CIE (Carta d'Identità Elettronica).

Nel suo comunicato l'Enea ha infine ricordato che è disponibile, sul suo portale per l'efficienza energetica, alla sezione dedicata alle detrazioni fiscali, il servizio *online* "Virgilio": un assistente virtuale che sfrutta le potenzialità dell'intelligenza artificiale per rispondere in tempo reale ai quesiti sulle detrazioni fiscali relative agli interventi di efficienza energetica negli edifici.

L'eterno spettro della patrimoniale

di Roberto Italia

Nel Paese del risparmio la casa resta un bene rifugio, una salda àncora in un contesto volatile. È una fonte di reddito, anche per lo Stato. L'asset reale per eccellenza non è perciò immune dall'incertezza, per lo più alimentata dalla politica. «La confusa riforma del catasto rischia di rappresentare una spada di Damocle. Al di là della questione fiscale, con questa misura si ufficializzerebbe quanto già avviato negli anni 90, ovvero la trasformazione del catasto da reddituale a patrimoniale, come succedeva negli Stati preunitari. È incongruo e surrettiziamente espropriativo che una persona venga tassata per il valore di un bene posseduto, sempre opinabile, e non per i redditi che produce quel bene», dichiara a Milano Finanza Corrado Sforza Fogliani, presidente del centro studi di Confedilizia. L'esperto ricorda che «la Corte costituzionale in passato si era espressa per la natura provvisoria di un catasto patrimoniale». Oltre al fatto che il valore sarà accertato non con sopralluoghi ma con un algoritmo. Inoltre, «vista l'impostazione del governo Draghi, la riforma potrà condizionare anche l'accesso al Superbonus. Se viene utilizzato per migliorare l'immobile, ne aumenta il valore e il rischio è di essere soggetti a più tasse. Non mi pare che questo sia un argomento considerato a dovere in parlamento». Lo ascolteranno? (riproduzione riservata)

Corrado Sforza Fogliani

MILANO FINANZA *12 Marzo 2022*

Transizione energetica, evento al Senato

Il Presidente della Commissione Attività produttive del Senato, Gianni Pietro Girotto, ha promosso un convegno sulla transizione energetica con la partecipazione delle associazioni di categoria. All'evento, svolto alla presenza del leader del Movimento 5 Stelle Giuseppe Conte, Confedilizia – con il presidente Spaziani Testa – ha ricordato, tra l'altro, come ci siano state tante polemiche sul superbonus, ma come esso sia stato uno strumento attraverso il quale si è contribuito al rilancio dell'economia, perseguendo gli obiettivi del risparmio energetico e del miglioramento sismico delle case degli italiani. Sulle frodi – ha proseguito il presidente – si ha il sospetto che il tema sia stato alimentato ad arte per la contrarietà dell'attuale Governo a tale misura.

Il "*Fit for 55 package*" varato dalla Commissione europea, ha concluso Spaziani Testa, contiene una molteplicità di opportunità per il comparto immobiliare, ma anche diversi aspetti critici. Tra questi, *in primis*, c'è la revisione della direttiva sul rendimento energetico nell'edilizia. L'intervento di Confedilizia (cfr. *Cn* gen. 2022) ha scongiurato che nel testo vi fosse l'introduzione di uno blocco forzato, alla vendita ed alla locazione, per quegli immobili privi di determinate prestazioni energetiche. Restano però ancora nel testo della proposta di direttiva, all'esame del Parlamento europeo, una serie di norme che dispongono interventi obbligatori sugli immobili per far scomparire quelli con ridotte prestazioni energetiche.

Imu e nucleo familiare, se ne occuperà la Consulta

La Corte costituzionale, riunita in camera di consiglio, ha esaminato la questione di legittimità sollevata dalla Commissione tributaria provinciale di Napoli sull'esenzione disciplinata nel quinto periodo del secondo comma dell'articolo 13 del decreto-legge n. 201/2011, convertito nella legge n. 214/2011 e successivamente modificato. La Commissione censura la disciplina nell'interpretazione della Corte di cassazione, secondo cui l'esenzione dall'Imu per l'abitazione adibita a dimora principale del nucleo familiare va esclusa qualora uno dei suoi componenti abbia la residenza anagrafica in un immobile ubicato in un altro Comune.

L'Ufficio comunicazione e stampa della Consulta fa sapere che la Corte ha deciso di sollevare davanti a sé stessa la questione di costituzionalità sulla regola generale stabilita dal quarto periodo del medesimo articolo 13. In particolare, la Corte dubita della legittimità costituzionale – in relazione agli articoli 3, 31 e 53 Costituzione – del riferimento alla residenza anagrafica e alla dimora abituale non solo del possessore dell'immobile (com'era nella versione originaria dell'Imu) ma anche del suo nucleo familiare. In tal modo, quest'ultimo potrebbe diventare un elemento di ostacolo all'esenzione per ciascun componente della famiglia che abbia residenza anagrafica ed effettiva dimora abituale in un immobile diverso.

La Corte ha ritenuto che questa questione sia pregiudiziale rispetto a quella sollevata dalla Commissione tributaria provinciale di Napoli.

Le motivazioni dell'ordinanza di autorimessione saranno depositate nelle prossime settimane.

Al via la Consulta Confedilizia-Aspesi

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

L'iniziativa costituisce un seguito operativo della ricerca "Miseria e Nobiltà – Perché la perdita di valore degli immobili fa perdere l'Italia", realizzata dal prof. Gualtiero Tamburini e presentata a Roma lo scorso novembre. Ricerca che ha evidenziato la straordinaria importanza strutturale del "mattone" per l'economia e la società italiana, ma anche i danni causati a questo vero e proprio "petrolio italiano" da una normativa fiscale, urbanistica e contrattuale persecutoria, depressiva, miope e masochistica. A livello nazionale, regionale, locale e perfino europeo.

L'obiettivo che si pone la Consulta è di formulare proposte possibili da realizzare e idonee ad invertire un *trend* negativo. Pur formate da due "*core membership*" diverse, infatti, le due organizzazioni rappresentative dell'immobiliare italiano convergono sulla valorizzazione immobiliare come stella polare del benessere e della ripresa del Paese.

Tra i temi trattati nella prima riunione della Consulta – alla quale hanno partecipato i due Presidenti, Giorgio Spaziani Testa e Federico Filippo Oriana – quelli riguardanti i provvedimenti legislativi attualmente all'esame del Parlamento, a partire dal disegno di legge delega per la riforma fiscale e da quello sulla rigenerazione urbana.

La conclusione del primo incontro è stata di arrivare, attraverso il contributo dei partecipanti alla Consulta, a un Manifesto complessivo dell'immobiliare – da condividersi anche con altre realtà associative – che indichi in modo sintetico le misure prioritarie per il settore coniugando i diversi mondi (società, professionisti, condominii, privati) in cui esso si articola. Chiudendo le loro introduzioni, i Presidenti Spaziani Testa e Oriana hanno, quindi, formulato l'auspicio comune che questa iniziativa consenta di raggiungere finalmente l'obiettivo di stabilizzare e razionalizzare la normativa vigente in Italia afferente l'immobile. Non nell'interesse degli operatori o dei proprietari immobiliari, ma del futuro socio-economico-civile della Nazione.

INDISCRETO

"Anna Frank, forse scoperto il nome del suo delatore"

"Nel dopoguerra la magistratura olandese indagò sull'identità del delatore che il 4 agosto 1944 provocò la cattura della famiglia di Anna Frank, ad Amsterdam. Accusati e poi prosciolti diversi sospetti già negli anni Cinquanta: poi le indagini sono proseguite fuori dalle procure, portate avanti da ricercatori e storici ma senza mai giungere ad altro che ad ipotesi indiziarie. Ora un nuovo libro, scritto dalla canadese Rosemary Sullivan, «*Chi ha tradito Anne Frank*» (…) suggerisce una risposta definitiva collazionando tutte le ipotesi del passato e utilizzando anche l'intelligenza artificiale per analizzare i dati e i documenti. Dietro le conclusioni della Sullivan c'è un'*equipe*, composta da decine di ricercatori, archivisti, analisti forensi, storici, criminologi e tecnici informatici, che ha passato al setaccio migliaia di documenti, in gran parte inediti, rintracciato e intervistato i discendenti di tutte le persone che conoscevano i Frank. La squadra è arrivata alla conclusione che tra tutti gli indagati emerge la figura di Arnold van den Bergh, un notaio – anch'egli ebreo – membro del Consiglio ebraico di Amsterdam. Van der Bergh era membro della commissione del Consiglio ebraico che, su ordine degli occupanti, doveva stilare le liste di deportazione. Grazie alla sua influenza e alle sue sostanze, Arnold van den Bergh era riuscito a farsi «arianizzare» e a mantenere lo studio notarile, ma – denunciato da un collega e concorrente – venne avvisato dal suo «protettore» tedesco che rischiava la deportazione assieme alla famiglia. Van der Bergh allora riuscì prima a mettere in salvo le figlie, poi, come moneta di scambio per salvare sé stesso e la moglie, avrebbe offerto alla polizia tedesca un certo numero di indirizzi di ebrei nascosti, fra cui i Frank".

È quanto scrive la rivista mensile *Storia in Rete* sul numero di febbraio 2022.

CONFEDILIZIA notizie
tutte le novità dal mondo dell'immobiliare

di **Corrado Sforza Fogliani***

La lente sulla casa

Le unità se l'edificio è piccolo

Rispondendo all'interrogazione n. 5-06256, il ministero dell'Economia, in persona del parlamentare Claudio Durigon, ha illustrato come conteggiare le unità immobiliari residenziali ai fini della modifica alla disciplina del superbonus 110% apportata dalla legge di bilancio 2021, che ha incluso tra i soggetti beneficiari anche le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi finalizzati al risparmio energetico o antisismici realizzati su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (cioè non in condominio).

Il ministero, dopo aver sottolineato che la detrazione nella misura del 110% in questo caso si applica alle spese sostenute a partire dall'1.1.2021, ha precisato (confermando l'interpretazione dell'Agenzia delle entrate) che ai fini del computo delle unità immobiliari che compongono l'edificio non in condominio, le pertinenze non devono essere considerate autonomamente anche se distintamente accatastate. A titolo esemplificativo, può fruire del superbonus anche l'unico proprietario di un edificio composto da 4 unità immobiliari e 4 pertinenze che sostiene spese per interventi finalizzati al risparmio energetico o antisismici sulle parti comuni del predetto edificio. Le pertinenze rilevano, invece, ai fini della determinazione del limite di spesa ammesso al superbonus nel caso di interventi realizzati sulle parti comuni, qualora tale limite sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi. In sostanza, in un edificio composto da 4 unità abitative e 4 pertinenze, occorre moltiplicare per 8 il limite di spesa previsto per ciascun intervento.

*Presidente
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da: *il Giornale*, 21.3.'22

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

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.".

Alberi su suolo di proprietà singolo condòmino

"Alle spese di potatura degli alberi che insistono su suolo oggetto di proprietà esclusiva di un solo condòmino sono tenuti a contribuire tutti i condòmini, allorché si tratti di piante funzionali al decoro dell'intero edificio e la potatura stessa avvenga per soddisfare le relative esigenze di cura del decoro stesso". Nella specie – con sentenza n. 22573/'20, inedita – la Suprema Corte ha cassato la sentenza impugnata per l'omesso esame del vincolo di destinazione imposto dal Comune al costruttore circa il congruo numero di alberature da mettere a dimora, al fine di verificare se gli alberi oggetto di abbattimento e di reimpianto concorressero, in virtù del detto vincolo, a costituire il decoro architettonico dell'edificio.

Alterazione del decoro architettonico

"Costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio. La relativa valutazione spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione". Così ha deciso la Suprema Corte sul tema con sentenza n. 18928/'20, 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.".

Contratto preliminare (compromesso), applicabilità

"Il contratto preliminare, avendo superato lo stadio precontrattuale, costituisce un accordo perfettamente compiuto, benché proteso alla stipulazione di un ulteriore contratto, quello definitivo, con la conseguenza che allo stesso preliminare non è applicabile l'art. 1337 cod. civ.". Così si è espressa la Suprema Corte (sent. n. 20989/'20, inedita) e, nella specie, ha ritenuto esente da critiche la sentenza che non aveva limitato al mero interesse negativo il danno risarcibile in favore del promittente locatore, ma aveva impiegato quale parametro di riferimento l'utilità perduta dal medesimo in seguito alla mancata conclusione del contratto definitivo, individuata nel canone di locazione che sarebbe stato corrisposto per un periodo di sei mesi, lasso di tempo considerato utile per il reperimento di un nuovo conduttore sul mercato.

Delibera assemblea condominio ripartizione spese

"Qualora la ripartizione delle spese condominiali sia avvenuta soltanto con l'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore – ha detto la Corte di Cassazione con sentenza n. 20006/'20, inedita –, ai sensi dell'art. 1135 n. 3, cod. civ., l'obbligazione dei condòmini di contribuire al pagamento delle stesse sorge soltanto dal momento della approvazione della delibera assembleare di ripartizione, che i condòmini assenti o dissenzienti non potranno impugnare per ragioni di merito, perché non è consentito al singolo condòmino rimettere in discussione, al momento del bilancio consuntivo, i provvedimenti della maggioranza che, tradottisi in delibere, avrebbero dovuto essere tempestivamente impugnati".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Banca dati nazionale sull'abusivismo edilizio

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il d.m. 8.2.'22 che – in applicazione della l. n. 205 del 27.12.'17 (legge di bilancio 2018) – disciplina le modalità di funzionamento, di accesso e di gestione della banca dati nazionale sull'abusivismo edilizio ("bdnae"). Le finalità sono: "a) censire i manufatti abusivi presenti sul territorio nazionale per tutelare la corretta gestione, la sicurezza e la riqualificazione del territorio; b) rendere disponibili i dati per la consultazione da parte delle amministrazioni pubbliche competenti in materia di abusivismo edilizio; c) integrare ed omogeneizzare le informazioni e i dati anche territoriali disponibili presso le amministrazioni competenti; d) agevolare la programmazione e il monitoraggio degli interventi di demolizione delle opere abusive da parte dei Comuni e la gestione del fondo" all'uopo predisposto.

In una prima fase, tale banca dati sarà alimentata "con i dati relativi agli immobili e alle opere realizzate abusivamente oggetto delle segnalazioni" da parte dei Comuni; in un secondo momento, vi confluiranno anche le segnalazioni ricevute da altre amministrazioni pubbliche.

Il compito di definire quanto necessario al funzionamento di questo nuovo archivio informatico viene demandato ad un emanando provvedimento amministrativo.

SUPERBONUS E DINTORNI

Cessioni di credito e sconto in fattura bonus edilizi

Con Faq del 17.3.2022, pubblicata sul proprio sito Internet, l'Agenzia delle entrate ha chiarito, a seguito dell'entrata in vigore del d.l. 25.2.2022, n. 13 (cd. decreto Frodi), quante e quali cessioni possono essere effettuate da parte di coloro che antecedentemente all'entrata in vigore del citato decreto (26.2. 2022) hanno già comunicato all'Agenzia l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito.

Di seguito la risposta e le tabelle esplicative predisposte dall'Agenzia.

"L'articolo 1, comma 2, del decreto Frodi ha modificato gli articoli 121 e 122 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, reintroducendo il divieto di cessione ulteriore alla prima con riferimento al Superbonus, ai Bonus diversi dal Superbonus e ai Bonus anti-COVID (che era stato previsto dall'articolo 28 del decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4 – cd. decreto Sostegni-*ter* – poi abrogato dal medesimo decreto Frodi), prevedendo, inoltre, la possibilità – a partire dal 26 febbraio 2022 (data di entrata in vigore del decreto Frodi) – di effettuare due ulteriori cessioni a favore di banche e intermediari finanziari, società appartenenti a un gruppo bancario, nonché imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia (di seguito soggetti 'qualificati').

Evento	Tipo	Ulteriori cessioni
Prima cessione o sconto	Prima cessione o sconto comunicati all'Agenzia entro il 16 febbraio 2022	Il credito può essere ceduto una sola volta a chiunque (*jolly*) e poi due volte a soggetti "qualificati"
	Prima cessione comunicata all'Agenzia dal 17 febbraio 2022	Il credito può essere ceduto due volte a soggetti "qualificati"
	Sconto comunicato all'Agenzia dal 17 febbraio 2022	Il credito può essere ceduto una volta a chiunque e poi due volte a soggetti "qualificati"

Evento	Tipo	Ulteriori cessioni
Cessioni successive alla prima	Cessioni successive alla prima comunicate all'Agenzia entro il 16 febbraio 2022	Il credito può essere ceduto una sola volta a chiunque (*jolly*) e poi due volte a soggetti "qualificati"
	Cessioni successive alla prima comunicate all'Agenzia entro il 16 febbraio 2022 e cessione *jolly* comunicata all'Agenzia dal 17 febbraio	Il credito può essere ceduto due volte a soggetti "qualificati"

Continuano invece a trovare applicazione, non essendo stati modificati dal decreto Frodi, il comma 2 del citato articolo 28, che detta la disciplina transitoria per le comunicazioni effettuate entro il 16 febbraio 2022, e il successivo comma 3, che prevede la nullità dei contratti eventualmente stipulati in violazione del divieto delle cessioni plurime.

Al fine di tutelare l'affidamento dei contribuenti e di evitare disparità di trattamento tra gli stessi, alla luce del combinato disposto delle norme sopra menzionate, si ritiene possibile esercitare le opzioni secondo le modalità di seguito rappresentate".

Bonus edilizi: costi massimi specifici

È stato pubblicato sulla Gazzetta ufficiale 16.3.2022, n. 63, il decreto 14.2.2022 del Ministero della transizione ecologica che definisce i costi massimi specifici agevolabili, per alcune tipologie di beni, nell'ambito delle detrazioni fiscali per gli edifici.

Il decreto – in vigore dal 15 aprile – fissa i costi massimi specifici agevolabili, per alcuni beni individuati nel suo allegato A, ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese per gli interventi di efficientamento energetico relativi al superbonus e agli altri bonus edilizi di cui all'art. 119, comma 13, lettera a) e all'art. 121, comma 1-*ter*, lettera b), del decreto-legge n. 34/2020.

Le nuove disposizioni riguardano gli interventi per i quali la richiesta del titolo edilizio, ove necessario, sia stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore del decreto.

Si evidenzia che nell'allegato A viene precisato che "i costi esposti in tabella si considerano al netto di Iva, prestazioni professionali, opere relative alla installazione e manodopera per la messa in opera dei beni".

Enea sulla coibentazione del tetto non disperdente

L'Enea è tornata di recente – con una nota pubblicata il 7.3.2022 sul suo sito Internet – sulla questione della coibentazione dei tetti non disperdenti e del superbonus.

Nel suddetto documento, l'Ente ha prima ricordato che, alla luce delle modifiche introdotte dalla legge di bilancio 2021 all'art. 119, comma 1, lett. a) del d.l. n. 34 del 2020, nell'ambito degli "interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda" dell'edificio (o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente) rientrano nella disciplina agevolativa del superbonus pure "gli interventi per la coibentazione del tetto (…), senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente".

L'Enea ha poi evidenziato che, di concerto con il Ministero della transizione ecologica (Mite), poiché la definizione del concetto di superficie disperdente è contenuta nel decreto 26.6.2015, per non mettere in crisi tale concetto, da anni consolidato e applicato, la normativa anzidetta è stata interpretata nel senso che "può accedere al superbonus l'intervento di coibentazione del "tetto freddo" copertura "non disperdente" POND a condizione che si coibenti più del 25% della superficie lorda complessiva disperdente reale. Quindi, la superficie del «tetto freddo», che è appunto «non disperdente», non rientra nel calcolo dell'incidenza superiore al 25%. L'intervento «POND» è ammissibile, soltanto se si esegue l'intervento trainante di cui al comma 1, lett. a)." Tale interpretazione è stata condivisa e ripresa nella risposta n. 247 del 14.4.2021 dell'Agenzia delle entrate ("Pertanto, a seguito della modifica normativa sopra riportata riferibile all'ambito applicativo della norma e, nel presupposto che la condizione di intervenire su più del 25% della superficie disperdente sia raggiunta con la coibentazione delle superfici che, nella situazione ante intervento, delimitano il volume riscaldato verso l'esterno, vani freddi o terreno, si ritiene che, con riferimento al caso di specie, possano rientrare nel superbonus anche gli interventi di coibentazione del tetto prospettati dall'Istante").

Successivamente – a seguito di un'ulteriore riflessione, sempre di concerto con il Mite – l'Enea, con nota del 31.8.2021, ha precisato che "le spese relative ai lavori di coibentazione di una copertura (tetto) non disperdente sono ammissibili quando non si esegue contemporaneamente la coibentazione del solaio sottostante".

L'Enea ha concluso la nuova nota con la seguente indicazione: "la coibentazione del tetto non disperdente è di scarsa efficacia. La trasmissione del calore verso l'esterno viene calcolata considerando un doppio passaggio: dall'ambiente caldo all'ambiente freddo e da questo verso l'esterno (coefficienti btr della norma UNI EN 11300-1). Conserva, tuttavia, una certa validità quando non è possibile intervenire all'estradosso dell'ultimo solaio o meglio ancora quando si recupera il sottotetto".

Ricettario
di Marco Fantini

Risotto radicchio e pancetta

Ingredienti per 4 persone

3,2 etti riso vialone nano, 100 gr. pancetta affumicata, brodo vegetale, burro 50 gr., vino rosso (1 bicchiere), 40 gr. grana, olio e.v.o., radicchio.

Procedimento

Soffriggere lo scalogno con olio e.v.o. e burro, aggiungere la pancetta e farla rosolare.

Aggiungere il radicchio tagliato a striscioline e farlo appassire. Mettere il riso a pioggia, farlo tostare, indi bagnarlo con vino rosso e far evaporare; proseguire la cottura con il brodo vegetale.

A fine cottura, spegnere il fuoco, mantecare con burro e formaggio grana.

Vino obbligatorio:
"Amarone"

CINGUETTIO
La tua voce di protesta

CONTENUTI E REGOLE
su
www.confedilizia.it

Capitalismo e libertà

Nel saggio *Capitalismo e libertà*, pubblicato per la prima volta nel 1962, Friedman illustra i cardini della sua proposta economica: *deregulation*, cioè eliminazione delle sovrastrutture normative che limitano l'azione economica individuale; privatizzazioni: partendo dal presupposto che i privati sono più efficienti del pubblico (ispirato, in questo, dall'opera di Ludwig von Mises *I fallimenti dello Stato interventista*), teorizza la gestione privata di molti servizi ma non tutti; riduzione della spesa sociale. Sullo sfondo della sua visione, si avverte chiaramente la necessità di ridisegnare il ruolo dello Stato nell'economia.

Gennaro Sangiuliano

CASI CLINICI DI LOCAZIONE 78

a cura di Flavio Saltarelli

Chi paga la sostituzione della serratura della porta blindata?

Secondo i criteri generali vigenti in materia (e più volte specificati in questa stessa rubrica) la sopportazione del costo della sostituzione della serratura rotta della porta blindata dell'appartamento locato spetta al proprietario se il mancato funzionamento dipende da usura o deterioramento, rientrando l'intervento di riparazione tra le attività di manutenzione straordinaria; nelle altre ipotesi al conduttore.

Agevolazioni prima casa anche se l'immobile è concesso in locazione?

Non impedisce la richiesta di agevolazioni la circostanza che l'immobile sia concesso in locazione con contratto a terzi. Tuttavia, al fine di non perdere le agevolazioni prima casa, è possibile affittare parzialmente l'immobile a terzi, poichè ciò significherebbe non perderne completamente il possesso a favore del conduttore, determinando così il riconoscimento di tutte le agevolazioni Irpef, compresa la detrazione del mutuo, e l'esenzione dal versamento dell'Imu (in questo senso anche la recentissima Comm. trib. reg., Abruzzo, sez. VII, 25/01/2022, n. 8).

Può il conduttore sospendere il pagamento del canone se il locatore non si attiva per le riparazioni?

Il conduttore non può sospendere il pagamento del canone qualora il locatore non provveda tempestivamente alle riparazioni dell'immobile locato al medesimo proprietario spettanti. L'inquilino ha però la possibilità di attivarsi ex art. 1454 Cod. civ., norma che così recita: "*Alla parte inadempiente l'altra puo' intimare per iscritto di adempiere in un congruo termine, con dichiarazione che, decorso inutilmente detto termine, il contratto s'intendera' senz'altro risoluto. Il termine non puo' essere inferiore a quindici giorni, salvo diversa pattuizione delle parti o salvo che, per la natura del contratto o secondo gli usi, risulti congruo un termine minore. Decorso il termine senza che il contratto sia stato adempiuto, questo e' risoluto di diritto*".

Che cosa è la cedolare secca?

Per quanto attiene il reddito da locazione, la "cedolare secca" è un regime fiscale facoltativo che si sostanzia nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali. Inoltre, relativamente ai contratti sotto cedolare secca, non andranno pagate l'imposta di registro e l'imposta di bollo ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione.

La scelta del regime della cedolare secca implica la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

Possono optare per il regime della cedolare secca le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio, usufrutto) che non locano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni.

Sostituzione serratura porta blindata

Agevolazioni prima casa e locazione

Mancata riparazione e sospensione del canone

"Cedolare secca"

Rimessaggio del termosifone

Chi sopporta il costo della riparazione del termosifone?

La Corte di Cassazione ha in argomento affermato che «*In tema di locazione di immobili urbani, nella categoria delle riparazioni di piccola manutenzione, a carico del conduttore ex art. 1609 c.c., non rientrano quelle relative agli impianti interni alla struttura dell'immobile (elettrico, idrico, termico) per l'erogazione dei servizi indispensabili al suo godimento* (Cass. 14 marzo 2006, n. 5459 e Cass. 22 maggio 2014 n. 11353). Per impianti interni s'intendono quelli incassati nei muri.

Sempre la medesima Suprema Corte ha statuito che «*Tra le riparazioni a carico dell'inquilino rientrano anche quelle relative alla rottura di elementi "esterni" dell'impianto idrico per la cui sostituzione non occorre intervenire nelle opere murarie*». (Cass. 28 novembre 2007 n. 24737).

La riparazione del termosifone sembra, dunque, spettare al conduttore, a meno che la ragione della necessità di sostituzione sia imputabile a vetustà/usura dell'impianto.

ASSOCIAZIONE AMICI VERI
(aderente alla Confedilizia)

Gatto eroe avvisa i suoi proprietari che c'è un incendio ma non sopravvive al fuoco

"Micio ha salvato la vita di un'intera famiglia, ma non la sua. Questa è la storia di un gatto morto soffocato dai fumi di un incendio dopo però aver avvisato la sua famiglia di quanto stava capitando. I fatti avvengono a Gargnano nell'Alto Garda (…): sul tetto di una villa scoppia un incendio. Dentro la casa c'è un'intera famiglia che non si accorge di nulla, ma rimane a guardare la televisione in sala. Tutti, ma non il gatto di casa che ha capito che c'è qualcosa che non va e inizia a miagolare. Ma non nella solita maniera. Il suo miagolio è insistente e agitato, così tanto da attirare l'attenzione di una delle figlie della famiglia. La ragazza esce di casa e scopre che il tetto del fabbricato è completamente avvolto dalle fiamme. Così dà l'allarme e avvisa il fratello che in quel momento è in una stanza a fianco ignaro di tutto. Le fiamme si sono scatenate per motivi ancora da accertare, ma in poco tempo hanno divorato la guaina e la copertura in legno, distruggendo poi la zona giorno al pianterreno, la cucina, un bagno e la lavanderia. Inutili i primi tentativi di arginare l'incendio. In tutto questi momenti di tensione e paura, di Micio si sono perse le tracce: in un primo momento tutti erano convinti che il gatto fosse scappato in giardino, mentre invece si era rifugiato in una camera da letto e lì è rimasto intrappolato e ucciso dal fumo dell'incendio. Una morte da eroe, dopo aver salvato la sua famiglia".

Così *La Stampa*, in un articolo del 27.2.'22, 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

Decreto energia

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il d.l. n. 17 dell'1. 3.'22 ("Misure urgenti per il contenimento dei costi dell'energia elettrica e del gas naturale, per lo sviluppo delle energie rinnovabili e per il rilancio delle politiche industriali"), noto come "decreto energia".

Di seguito si segnalano le previsioni di maggior interesse per il nostro settore.

Azzeramento degli oneri di sistema per il secondo trimestre 2022 (art. 1)

Viene rinnovato – con riferimento al secondo trimestre 2022 – l'azzeramento delle "aliquote relative agli oneri generali di sistema applicate alle utenze domestiche e alle utenze non domestiche in bassa tensione, per altri usi, con potenza disponibile fino a 16,5 kW".

Riduzione dell'Iva e degli oneri generali nel settore del gas (art. 2)

Viene confermata per i mesi di aprile, maggio e giugno 2022 la riduzione al 5 per cento dell'aliquota Iva sul gas metano per usi civili e industriali. Inoltre viene rinnovato – sempre per lo stesso periodo – il compito conferito all'Autorità di regolazione per energia reti e ambiente (Arera) di ridurre "le aliquote relative agli oneri generali di sistema per il settore del gas fino a concorrenza dell'importo di 250 milioni di euro".

Rafforzamento bonus sociale energia (art. 3)

Viene previsto che "le agevolazioni relative alle tariffe per la fornitura di energia elettrica riconosciute ai clienti domestici economicamente svantaggiati ed ai clienti domestici in gravi condizioni di salute" siano rideterminate dall'Arera, al fine di "minimizzare gli incrementi della spesa per la fornitura, previsti per il secondo trimestre 2022, fino a concorrenza dell'importo di 400 milioni di euro".

Semplificazioni per l'installazione di impianti a fonti rinnovabili (art. 9)

Si stabilisce che l'installazione, con qualunque modalità, di impianti solari fotovoltaici e termici sugli edifici o su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici nonché la realizzazione delle opere funzionali alla connessione alla rete elettrica sia "considerata intervento di manutenzione ordinaria" e non venga pertanto "subordinata all'acquisizione di permessi, autorizzazioni o atti amministrativi di assenso comunque denominati", salvo che si tratti di impianti che ricadono in aree o immobili dichiarati di notevole interesse pubblico (ex art. 136, comma 1, lett. b e c, Codice dei beni culturali di cui al d.lgs. n. 42/'04).

LOCAZIONI IN PILLOLE

Durata della locazione

L'art. 1573 del codice civile vieta una durata della locazione superiore ai trent'anni, "salvo diverse norme di legge". Qualora la stipulazione preveda un tempo più lungo o in perpetuo, la durata è ridotta a trent'anni.

CARD-CONFEDILIZIA: nuove convenzioni

Gli iscritti alle Associazioni territoriali di Confedilizia hanno, tra le altre cose, la possibilità di: avvalersi dei servizi e delle consulenze da parte dell'Associazione territoriale di riferimento; ricevere il mensile *Confedilizia notizie*; accedere alle "banche dati" riservate di Confedilizia.

Inoltre, gli iscritti alle Associazioni territoriali di Confedilizia hanno la possibilità di godere anche di specifiche agevolazioni con primarie aziende presenti in tutta Italia e, in alcune città, pure di specifiche agevolazioni locali (per conoscere le quali si consiglia di rivolgersi presso la sede della propria Associazione di riferimento).

Di recente è stata attivata una convenzione con Villa Patrizi (a Roma), struttura medica che offre servizi tradizionali di diagnostica di laboratorio, incluso il servizio di prelievo e diagnostica a domicilio; visite mediche polispecialistiche e chirurgia ambulatoriale; servizi innovativi relativi ad un modello di prevenzione primaria e secondaria dedicati alle patologie croniche ed in particolare alle malattie neoplastiche, cardiovascolari, metaboliche. Il servizio di prevenzione è coordinato dalla dott.ssa Leyla Salehi (Università Tor Vergata – Roma).

Sempre di recente sono state attivate due convenzioni in Grosseto.

La prima con la struttura Hotel Granduca. albergo 4 stelle, a pochi minuti dalla stazione, dal centro storico di Grosseto e dal mare di Marina. Anche questa struttura è dotata di un nuovissimo centro benessere: 600 metri quadrati di superficie che ospitano una piscina con idromassaggi, lame d'acqua e nuoto controcorrente; a questa si aggiungono la sauna finlandese in legno di cedro, il bagno turco, le docce emozionali cromatiche ed il percorso Kneipp. La seconda con le Terme marine Leopoldo II, albergo 4 stelle direttamente sul mare in Toscana con nuovissimo centro per la cura della persona che si estende su una superficie interna complessiva di 1.150 mq con SPA, beauty center e percorsi benessere. La sorgente di acqua calda, si trova tra i pini del parco dell'hotel e possiede qualità terapeutiche riconosciute dal Ministero della Sanità. L'acqua minerale naturale denominata "Etruria" risulta avere proprietà benefiche per il trattamento delle malattie dermatologiche e vascolopatie e mediante fango-balneoterapia per le artoreumopatie.

Le convenzioni con Confedilizia garantiscono ai soci l'accesso ai servizi e alle strutture anzidette con tariffe agevolate che possono essere consultate nell'apposita sezione del sito confederale.

Uomo di intuizioni straordinarie

"È stato l'uomo di intuizioni straordinarie che ha condotto l'Unione Sovietica all'implosione. Un repubblicano, un liberale e soprattutto un presidente capace di una coraggiosa rivoluzione fiscale" (Silvio Berlusconi).

Silvio Berlusconi

La RGS stronca il ddl sulla rigenerazione urbana, ma l'Esecutivo non demorde

Giungono importanti notizie in relazione al disegno di legge sulla rigenerazione urbana.

Il provvedimento – come segnalato nelle pagine di questo notiziario – è inserito tra le riforme prioritarie previste per il raggiungimento degli obiettivi utili a svincolare le risorse finanziarie legate al Pnrr. Proprio per tale motivo, al Senato, i Gruppi parlamentari di maggioranza avevano deciso di procedere all'approvazione del testo in tempi rapidi, ritirando tutti gli emendamenti depositati.

La Ragioneria generale dello Stato (RGS), con un parere trasmesso alla Commissione Bilancio del Senato, ha bocciato il disegno di legge su tutta la linea.

Lo stop all'*iter* del provvedimento giunge dall'Ispettorato generale per gli affari economici del Dipartimento del Ministero dell'economia e delle finanze (Mef), che nella relazione esprime nove valutazioni negative su specifiche norme del nuovo testo unificato predisposto dal Ministero delle infrastrutture e delle mobilità sostenibili (Mims).

La nota della RGS si chiude con un parere contrario all'ulteriore corso del provvedimento.

A seguito delle rimostranze del Ministro delle infrastrutture, che ha ricordato l'importanza del provvedimento, sono stati programmati degli incontri con il Mef al fine di trovare i fondi necessari che potranno consentire la copertura di tutte le misure contenute nel disegno di legge, anche per evitare che lo stesso finisca su un binario morto.

Daremo conto del prosieguo dell'*iter* parlamentare.

TRAMITE
CONFEDILIZIA
PUOI COMODAMENTE
OTTENERE
VISURE
CATASTALI
ANCHE IPOTECARIE

Informazioni presso tutte le Associazioni e le Delegazioni territoriali

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.

MARZO

LUNEDÌ 7
1-2) Denuncia a Torino: «I vigili multati pagano in ritardo e con lo sconto». Spacciatore marocchino gira la città con la bici rubata all'assessore. Fermato con la cocaina, assale gli agenti (La Verità 9.10.'21)

MARTEDÌ 8
1-2) La prova in un documento. Il mondo sapeva delle foibe dal 1946. E taceva. Trovato un articolo pubblicato su una rivista belga che documentava, con foto, le persecuzioni dei titini contro gli italiani (Libero 18.2.'22)

MERCOLEDÌ 9
1-2) I trent'anni di Mani Pulite. «De Benedetti sapeva già tutto pochi mesi prima» (il Giornale 15.2.'22)

GIOVEDÌ 10
1-2) Diktat inutili e prolungati. Il governo mantiene i divieti pure nelle regioni "bianche". Il ministro Gelmini promette: «Presto alleggeriremo le misure». Ma tra i virologi è ancora scontro. Per Galli sospendere il Green Pass sarebbe un "condono" e i consulenti di Speranza sono con lui (Libero 20.2.'22)

VENERDÌ 11
1-2) Una tassa da 80 miliardi. Così l'inflazione si mangia il risparmio degli italiani. Sileoni (Fabi): «Chi tiene i soldi sul conto perde il 4,8% del potere d'acquisto». Manca la fiducia (il Giornale 21.2.'22)

LUNEDÌ 14
1-2) Fine pena mai. Speranza gela Draghi. Divieti e mascherine resteranno per mesi. Il ministro boccia i piani di allentamento del premier: «Ne parleremo nelle prossime settimane, ci vuole cautela. Iniziamo a pensare ai richiami di vaccino in autunno» (Libero 21.2.'22)

MARTEDÌ 15
1-2) Giuliano Pisapia. «A giudicare i magistrati siano prof e avvocati». Il penalista ed ex sindaco di Milano: «L'Alta corte indipendente sarebbe una garanzia per i cittadini. Le toghe che sbagliano devono pagare. Sì ai referendum sulla giustizia» (Libero 21.2.'22)

MERCOLEDÌ 16
1-2) Multate chi ci fa le multe. Metà degli incassi dalle sanzioni devono essere spesi per la sicurezza. Molti Comuni non se ne preoccupano. Ma continuano a farla franca (La Verità 21.2.'22)

GIOVEDÌ 17
1-2) L'ex consigliere Tallini massacrato da Gratteri. Il politico accusato di mafia assolto dopo 2 anni di calvario. (Libero 19.2.'22)

VENERDÌ 18
1-2) Massimo Cacciari. "Questo sistema politico è morto così i partiti non servono a niente". Il filosofo: "Folle quel no alla cannabis, sul fine vita nessuno può ergersi a giudice di un altro. Non ci sono poteri neutri, Amato è un politico. Senza Mattarella, Draghi faceva saltare il banco" (La Stampa 18.2.'22)

LUNEDÌ 21
1-2) Indagine a Palermo, perquisizioni in tutta Italia. Trecento euro in criptovaluta per un green pass illegale. La banda forniva ai clienti certificati falsi o appartenenti ad altre persone e "aggiustati". Fra gli acquirenti anche minori che i genitori non volevano sottoporre alla vaccinazione (Libero 2.3.'22)

MARTEDÌ 22
1-2) Gas da record, borse a picco. Russia a un passo dalla bancarotta. Il debito sovrano del Paese declassato al livello di "spazzatura". Mosca ha risorse finanziarie per appena tre settimane (Libero 5.3.'22)

MERCOLEDÌ 23
1-2) Spremuta di mattone. Ecco chi rischia di più con il nuovo catasto. A Milano gli aumenti saranno del 174% (Libero 5.3.'22)

GIOVEDÌ 24
1-2) Il costo dei fertilizzanti. Agricoltori dissanguati dalla guerra in Ucraina. Dall'inizio dell'anno i russi non esportano più concimi e il costo è salito del 170%. L'ennesimo aumento che si aggiunge a quelli di carburanti, energia e cereali (Libero 5.3.'22)

VENERDÌ 25
1.2) L'odissea di un imprenditore farmaceutico. Carcere, gogna e condanna. Sette anni dopo è innocente. Nel 2015 Giacomo Parolo fu arrestato con l'accusa di aver lucrato su medicinali rubati. Nel 2017 la pena di otto anni. Ora la Cassazione l'ha assolto. Ma lui ha perso tutto (Libero 5.3.'22)

LUNEDÌ 28
1-2) Il primo a speculare sui carburanti è lo Stato. Se togliessimo Iva e accise, nel nostro Paese il prezzo di benzina e diesel sarebbe inferiore alla media europea. Non è tutto: il prodotto raffinato da noi aumenta meno che all'estero. Si scarica la colpa su guerra e Covid quando siamo vessati dal Fisco (La Verità 19.3.'22)

MARTEDÌ 29
1-2) I danni del Coronavirus. All'estero i divieti sono spariti da un pezzo. Da noi, la riconquista dei diritti sarà una via crucis. Al contrario, la Francia ha cancellato foglio verde e mascherine già 5 giorni fa. In Inghilterra e Danimarca le limitazioni non esistono da mesi. E l'Austria ha sospeso l'obbligo vaccinale (che qui sarà allungato) (La Verità 19.3.'22)

MERCOLEDÌ 30
1-2) La trappola del gas può scattare a giorni. L'Italia è autonoma soltanto per due mesi. Il G7: «Non paghiamo in rubli». Ma Mosca dal 31 marzo non farà «beneficenza». Anche se chiudere i rubinetti costa una fortuna (La Verità 29.3.'22)

GIOVEDÌ 31
1-2) Venerdì cessa l'emergenza pandemia, non le restrizioni. E si contano i danni. I divieti di Speranza hanno ucciso 45.000 locali (La Verità 31.3.'22)

APRILE

VENERDÌ 1
1-2) Si dice pollo alla Kiev e lo scoprì Marchesi. Il rivoluzionario chef ne fece un personale cavallo di battaglia. È uno dei piatti delle inaspettate meraviglie della cucina ucraina. Honorè de Balzac nei suoi diari annotò che essa contemplava 80 tipi di pani diversi, tra cui la pampuska: una focaccia identitaria (La Verità 19.3.'22)

COSTO CORSI *ON LINE*
200 EURO E 40 EURO

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

telefono verde
800 400 762 in orari di ufficio
E-mail
corsiamministratori@confedilizia.it

Agevolazioni "prima casa"

La titolarità di un'abitazione, già acquistata con l'agevolazione "prima casa", ma oggetto di decreto di sequestro *ex* art. 253 c.p.p. e di dichiarazione di inagibilità da parte dell'Autorità competente in quanto «sono venuti meno i requisiti igienico sanitari, strutturali, impiantistici e di sicurezza antincendio, in misura tale da pregiudicare l'incolumità pubblica e privata», non osta all'applicazione del beneficio anzidetto su un nuovo acquisto, in presenza delle altre condizioni richieste dalla legge. È quanto ha affermato l'Agenzia delle entrate con il "Principio di diritto" n. 1 del 17.3.2022.

L'Agenzia ha rammentato nel documento alcune delle condizioni richieste dalla Nota II-*bis* all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al d.p.r. n. 131/86 per accedere all'agevolazione prima casa, che consente di applicare, agli atti di trasferimento a titolo oneroso di abitazioni "non di lusso" (diverse da A/1, A/8 o A/9):

- l'imposta di registro al 2% (e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna) se l'atto sconta l'imposta di registro proporzionale;
- l'Iva al 4% (e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna) se si tratta di atti "soggetti ad Iva" (ai sensi dell'art. 40 del d.p.r. n. 131/86).

L'amministrazione finanziaria, in special modo, ha colto l'occasione per ricordare che l'agevolazione può trovare applicazione a condizione che: nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare; nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni prima casa.

Dunque, costituiscono condizioni ostative al beneficio "prima casa", tanto la titolarità di un'altra casa di abitazione nello stesso Comune in cui si trova il nuovo acquisto, quanto la titolarità di un'altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni, indipendentemente dal luogo in cui essa è ubicata.

Occorre altresì precisare che la norma non esclude, in maniera assoluta, che un soggetto possa applicare più volte l'agevolazione, ma esclude che il contribuente possa nuovamente godere del beneficio se è ancora titolare di diritti reali sull'immobile già acquistato con l'agevolazione. Pertanto, se egli vende l'immobile agevolato (anche entro 1 anno dal nuovo acquisto *ex* comma 4-*bis* nella Nota II-*bis* citata), può comprarne un altro con il beneficio.

L'Agenzia ha rilevato inoltre che il beneficio non può essere negato ove si realizzi un impedimento oggettivo, assoluto, indipendentemente dal contribuente, che non gli consenta di utilizzare come abitazione l'immobile già acquistato con l'agevolazione.

Pertanto, hanno concluso le Entrate, se l'immobile acquistato fruendo dell'agevolazione "prima casa" sia stato oggetto "di un decreto di sequestro ai sensi dell'articolo 253 c.p.p. e di dichiarazione di inagibilità da parte dell'Autorità competente in quanto 'sono venuti meno i requisiti igienico sanitari, strutturali, impiantistici e di sicurezza antincendio, in misura tale da pregiudicare l'incolumità pubblica e privata', è possibile beneficiare dell'agevolazione in argomento per l'acquisto di un nuovo immobile fino a quando permanga la dichiarazione di inagibilità dell'immobile 'pre posseduto', indisponibile per il proprietario".

La parola

BURLESQUE

Espressione simile all'italiano burlesco, in realtà ha origini nell'Inghilterra dell'Ottocento. Si tratta di uno spettacolo basato su un tipo di intrattenimento sensuale e malizioso. Un vero e proprio soft striptease bilanciato da una verve parodistica, che sul palcoscenico dà voce ad una tipo di femminilità fuori dagli schemi

da *Corriere della Sera*, 1.3.'22

BREVI

"I segnali che annunciano l'Alzheimer 10 anni prima"

"Depressione, ansia, stipsi, perdita dell'udito, di peso e della memoria, artrosi cervicale, disturbi di adattamento allo stress, stanchezza e malessere, cadute: sono i segnali premonitori che annunciano il rischio di Alzheimer con dieci anni di anticipo. È il risultato dello studio di alcuni ricercatori francesi che hanno osservato l'insorgenza di queste patologie nei 15 anni antecedenti la diagnosi di demenza grazie a una metodologia originale. Lo studio è stato pubblicato online, il 23 febbraio in *The Lancet Digital Health*. In particolare, lo studio ha osservato 10 patologie associate all'Alzheimer presenti in maniera statisticamente rilevante già dieci anni prima della diagnosi della malattia. Tanto da poter essere indicate come i dieci segnali precursori dell'Alzheimer fino a due anni prima che venga diagnosticata. L'Alzheimer tocca oggi oltre 50 milioni di malati nel mondo che saranno oltre 150 milioni entro il 2050 (…). Gli scienziati si sono basati su due database, anonimi, relativi a pazienti di medicina generale in Francia e Regno Unito e ne hanno estratto i casi di demenza (20mila in ciascun Paese) e poi verificato il legame tra la comparsa dell'Alzheimer e 123 patologie, arrivando fino a 15 anni prima della diagnosi".

È quanto scrive *ItaliaOggi* del 3.3.'22.

Cani e gatti fanno bene al cervello degli anziani

"Gli animali domestici come cani e gatti riducono il declino cognitivo negli anziani. È quanto emerge dai dati preliminari di uno studio che sarà presentato al 74esimo Congresso annuale della *American Academy of Neurology* in programma ad aprile a Seattle. Lo studio ha analizzato le capacità cognitive di 1.369 anziani, somministrando loro test di valutazione e osservando che, a distanza di sei anni, i punteggi sono diminuiti a un ritmo più lento tra i proprietari di animali domestici. A mostrare il maggiore vantaggio erano gli anziani che avevano accanto un animale domestico da più di 5 anni. «Studi precedenti hanno suggerito che il legame uomo-animale può avere benefici sulla salute, come la diminuzione della pressione sanguigna e dello stress. Poiché lo stress può influenzare negativamente la funzione cognitiva, è possibile che la ragione dei nostri risultati sia proprio nei potenziali effetti di assorbimento dello stress tra chi ha vicino un animale domestico», spiega Tiffany Braley, dell'*University of Michigan Medical Center* in *Ann Arbor* e membro dell'*American Academy of Neurology*. «Un animale da compagnia può anche aumentare l'attività fisica e anche questo potrebbe giovare alla salute cognitiva»".

Così *La Stampa*, in un articolo del 23.2.'22, pubblicato sul suo sito internet (*www.lastampa.it*).

Insonnia in vecchiaia, "colpa di certi neuroni"

"Si sa, l'invecchiamento è accompagnato da un peggioramento della qualità e della quantità del sonno, sia per gli uomini che per gli animali. Uno studio recente sui topi, pubblicato sulla rivista *Science* (…), ha chiarito come l'ipereccitabilità di certi neuroni contribuisce, con l'avanzare dell'età, a peggiorare il sonno notturno (…). I ricercatori guidati da Luis de Lecea della *Stanford University* sono partiti dall'ipotesi che il declino della qualità del sonno potrebbe essere dovuto a un cattivo funzionamento dei circuiti neuronali associati al controllo del passaggio tra sonnolenza e veglia. Lo studioso aveva già dimostrato che una piccola classe di neuroni detti «ipocretina» (…) erano critici per indurre o mantenere il risveglio. La narcolessia è caratterizzata proprio da una perdita di neuroni cosiddetti «ipocretina». Al contrario, una classe di molecole che bloccano nel cervello l'azione di questi neuroni «ipocretina» viene prescritta negli Stati Uniti per combattere contro l'insonnia. La conclusione dello studio è che se l'invecchiamento si accompagna a una perdita progressiva di questa popolazione neuronale, quelli che restano diventano ipereccitabili perturbando il sonno dei topi, e anche quello degli uomini".

Così *ItaliaOggi* del 10.3.'22.

PAGINA MENSILE *ItaliaOggi*

38 *Mercoledì 6 Aprile 2022* CONFEDILIZIA ItaliaOggi

Iniziative in piazza contro la riforma degli estimi voluta dal governo

Catasto, allerta 1^ casa

Isee e Imu: incontri per spiegare cosa cambia

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA

Nel corso del mese di aprile, Confedilizia aggiungerà un altro strumento ai tanti che sta già utilizzando per contrastare la revisione del catasto contenuta nel disegno di legge delega per la riforma fiscale. Saremo in piazza in diverse città d'Italia per spiegare che cosa prevede il famigerato articolo 6, perché è pericoloso, quali partiti lo osteggiano, quali lo sostengono, quali propongono una soluzione di compromesso (ad esempio, approvare il comma 1 ma non il comma 2).

Inviteremo a prestare attenzione al tema, in particolare, coloro che finora se ne sono disinteressati, ritenendo di essere al riparo da qualsiasi rischio: i proprietari, o i prossimi acquirenti, della sola casa di abitazione.

Spiegheremo loro che anche per la prima casa deve scattare l'allerta, per almeno tre ordini di ragioni. Prima: i dati catastali influenzano l'Indicatore della situazione economica equivalente (Isee), attraverso il quale i cittadini accedono, a condizioni agevolate, alle prestazioni sociali o ai servizi di pubblica utilità.

Tra i parametri con i quali viene determinata la situazione economica del nucleo familiare del richiedente la prestazione o il servizio rientra, infatti, il valore catastale degli immobili di proprietà, prima casa inclusa.

Maggiore è il valore catastale di quest'ultima, dunque, minore possibilità vi è di ottenere la prestazione o il servizio.

Seconda: sui dati catastali si fondano i tributi sulle compravendite, in particolare l'imposta di registro.

Maggiore è il valore catastale dell'immobile, maggiore è l'imposta da pagare al momento del suo acquisto.

Terza: l'Imu colpisce attualmente le abitazioni principali (le cosiddette prime case) solo se sono considerate di lusso.

Con l'attuale catasto, hanno questa connotazione le unità immobiliari di categoria catastale A/1, A/8 e A/9.

Al proposito, va considerato che: a) con i nuovi inquadramenti catastali, le modalità di individuazione delle abitazioni considerate di lusso potrebbero portare a risultati molto diversi dagli attuali, con l'inclusione nella tipologia di lusso di un numero maggiore di unità immobiliari; b) la Commissione europea, oltre a raccomandare all'Italia di aggiornare il catasto al fine di compensare con maggiore tassazione sugli immobili una minore imposizione sul lavoro, ha suggerito anche di reintrodurre l'Imu sull'abitazione principale in via generalizzata.

Insomma, l'intervento sul catasto previsto dal governo è un rischio per tutti. Facciamoci sentire.

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

DALL'1 APRILE

Bonus fiscali, portale unico Enea per i dati

Dall'1 aprile 2022, è operativo il nuovo portale bonusfiscali.enea.it dove trasmettere all'Enea i dati sugli interventi di efficienza energetica con fine lavori nel 2022 che possono beneficiare delle detrazioni fiscali.La novità di quest'anno è che si tratta di un portale unico per l'inserimento dei dati relativi sia all'ecobonus 2022 (art. 14 del D.L. n. 63/2013) per gli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica sia al bonus casa (art. 16-bis d.p.r. n. 917/86) per i lavori che comportano risparmio energetico e/o utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili. L'Enea ha anche ricordato che il termine di 90 giorni per la trasmissione dei dati per gli interventi con data di fine lavori compresa tra il 1° gennaio 2022 e il 31 marzo 2022 decorre dalla data di messa on-line del sito (1° aprile 2022).

All'Enea devono essere inviati i seguenti dati:attraverso la sezione «Ecobonus», i dati degli interventi di riqualificazioni energetica del patrimonio edilizio esistente (incentivi del 50%, 65%, 70%, 75%, 80%, 85%) e i dati degli interventi di bonus facciate quando comportano la riduzione della trasmittanza termica dell'involucro opaco (detrazione del 90% per le spese sostenute fino al 31.12.2021, del 60% per le spese sostenute dall'1.1.2022);attraverso la sezione «Bonus Casa», i dati degli interventi di risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili che usufruiscono delle detrazioni fiscali relative per le ristrutturazioni edilizie.

È possibile accedere al servizio online solo con autenticazione Spid o Cie (Carta d'identità elettronica). Inoltre, è disponibile, il servizio online «Virgilio»: l'assistente virtuale che grazie all'AI risponde ai quesiti sulle detrazioni fiscali relative agli interventi di efficienza energetica negli edifici.

Entrate: l'agevolazione prima casa non si può negare a chi ha già acquistato un immobile poi sequestrato o inagibile

La titolarità di un'abitazione, già acquistata con l'agevolazione «prima casa» ma oggetto di decreto di sequestro ex art. 253 c.p.p. e di dichiarazione di inagibilità da parte dell'Autorità competente in quanto «sono venuti meno i requisiti igienico sanitari, strutturali, impiantistici e di sicurezza antincendio, in misura tale da pregiudicare l'incolumità pubblica e privata», non osta all'applicazione del beneficio anzidetto su un nuovo acquisto, in presenza delle altre condizioni richieste dalla legge. È quanto ha affermato l'Agenzia delle entrate con il «Principio di diritto» n. 1 del 17.3.2022.

L'Agenzia ha rammentato nel documento alcune delle condizioni richieste dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al d.p.r. n. 131/86 per accedere all'agevolazione prima casa, che consente di applicare, agli atti di trasferimento a titolo oneroso di abitazioni «non di lusso» (diverse da A/1, A/8 o A/9): l'imposta di registro al 2% (e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna) se l'atto sconta l'imposta di registro proporzionale; l'Iva al 4% (e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna) se si tratta di atti «soggetti ad Iva» (ai sensi dell'art. 40 del d.p.r. n. 131/86).

L'amministrazione finanziaria, in special modo, ha colto l'occasione per ricordare che l'agevolazione può trovare applicazione a condizione che: nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare; nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni prima casa.

Dunque, costituiscono condizioni ostative al beneficio «prima casa», tanto la titolarità di un'altra casa di abitazione nello stesso comune in cui si trova il nuovo acquisto, quanto la titolarità di un'altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni, indipendentemente dal luogo in cui essa è ubicata.

Occorre altresì precisare che la norma non esclude, in maniera assoluta, che un soggetto possa applicare più volte l'agevolazione, ma esclude che il contribuente possa nuovamente godere del beneficio se è ancora titolare di diritti reali sull'immobile già acquistato con l'agevolazione. Pertanto, se egli vende l'immobile agevolato (anche entro 1 anno dal nuovo acquisto ex comma 4-bis nella Nota II-bis citata), può comprarne un altro con il beneficio.

L'Agenzia ha rilevato inoltre che il beneficio non può essere negato ove si realizzi un impedimento oggettivo, assoluto, indipendentemente dal contribuente, che non gli consenta di usare come abitazione l'immobile già acquistato con l'agevolazione.

Pertanto, hanno concluso le Entrate, se l'immobile acquistato fruendo dell'agevolazione «prima casa» sia stato oggetto «di un decreto di sequestro ai sensi dell'articolo 253 c.p.p. e di dichiarazione di inagibilità da parte dell'Autorità competente in quanto 'sono venuti meno i requisiti igienico sanitari, strutturali, impiantistici e di sicurezza antincendio, in misura tale da pregiudicare l'incolumità pubblica e privata, è possibile beneficiare dell'agevolazione in argomento per l'acquisto di un nuovo immobile fino a quando permanga la dichiarazione di inagibilità dell'immobile 'pre posseduto', indisponibile per il proprietario».

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

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

DIRITTO & ROVESCIO

Il reddito di cittadinanza con il quale l'intera dirigenza M5s del primo governo ***Conte****, affacciandosi entusiasta dal balcone di Palazzo Chigi, aveva annunciato al popolo italiano di avere "sconfitto la povertà" (e si è poi visto che cosa è successo) si è rivelato un colossale pateracchio, un bancomat irresponsabile per distribuire soldi a pioggia senza verificare se chi li riceve, li merita. Una recentissima indagine dell'Inapp (ente per l'Analisi e lo sviluppo delle competenze nella pubblica amministrazione) ha rilevato, sulla base di dati ineccepibili, il fallimento dei Centri per l'impiego nel collocare i disoccupati con reddito di cittadinanza. In questi centri operano i navigator che sono dei disoccupati (spesso senz'arte né parte) che avrebbero dovuto trovare il lavoro a chi non ce l'ha. Però solo il 39,3% dei disoccupati è stato contattato. Di questi, solo il 40%, ha sottoscritto il Patto di lavoro. Solo la metà di questi ultimi ha ricevuto un proposta di lavoro che è stata rifiutata dal 56% dei casi. Prosit.*

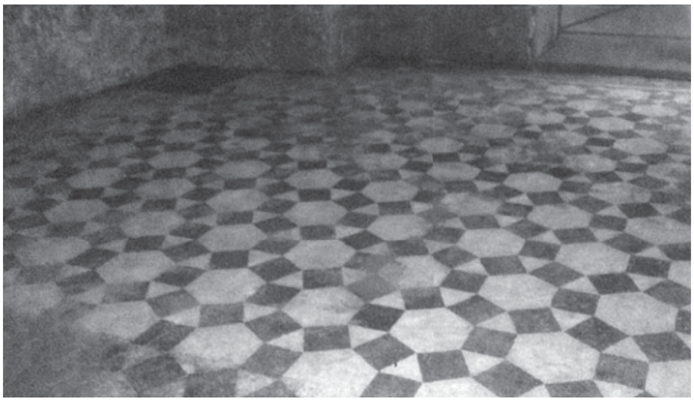
da *ItaliaOggi*, 26.2.'22

GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

Michele Zippitelli

Classe 1966, laureato in giurisprudenza (con corso annuale post laurea di GDL-Graduate diploma in law a Londra), svolge la professione di avvocato in Bari. È presidente dell'Associazione della proprietà edilizia di Bari (fondata nel 1904), e consigliere Confedilizia ed Assindatcolf-Associazione sindacale nazionale dei datori di lavoro domestico). Per Confedilizia ha collaborato all'accordo per il rinnovo dei contratti collettivi nazionali di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati e per colf, badanti e baby sitter. Appassionato di informatica, in tutte le sue molteplici applicazioni, ha approfondito lo studio del CAD (Codice dell'Amministrazione Digitale), e segue con attenzione il lavoro che l'AgID (Agenzia per l'Italia Digitale) svolge dal 2012 per contribuire a innovazione e crescita economica attraverso la diffusione dell'utilizzo delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione. È presidente del Club dell'Automobile antica e della carrozza di Bari, fondato dal padre, l'avv. Franco Zippitelli, nel 1966 (l'Associazione, nata prima ancora dell'A.S.I.-Automotoclub storico italiano, sostiene e sprona la tutela del mondo storico motoristico, valorizzandone l'aspetto culturale, che deriva dal fatto che questi mezzi sono stati protagonisti attivi e insostituibili della storia del ventesimo secolo, esprimendone l'evoluzione tecnica, di costume e sociale). Avvocato della Pontificia Basilica di San Nicola in Bari, della Arcidiocesi di Bari Bitonto e di diversi Enti ecclesiastici. Socio del Rotary club e membro dell'Ordine equestre del Santo Sepolcro di Gerusalemme (che sostiene le opere e le istituzioni cultuali, caritative, culturali e sociali della Chiesa Cattolica in Terra Santa). Fidanzato per 15 anni e sposato da 17 anni (sempre con la stessa donna), ha tre figli (i 'cespiti' più preziosi del suo 'patrimonio').

La portineria nell'epoca imperiale



Nella *Domus aurea*, una maestosa residenza imperiale fatta edificare da Nerone nel 64 d.C. per collegare le tenute imperiali che insistevano su tre dei sette colli dell'Urbe, è perfettamente conservata una grande e sontuosa portineria.

Costituita da un'ampia sala posizionata in un'ala della *Domus,* la portineria ha una volta alta 11 metri. La pavimentazione, rimasta completamente intatta, è realizzata con un mosaico a tessere di colore bianco e nero. Sulle pareti sono in parte visibili i decori a "grottesche" (così chiamati perché ritrovati in un ambiente che richiamava le grotte), sistemi decorativi ripresi nel Cinquecento da Raffaello e successivamente da molti altri artisti.

BREVIARIO #L'ALTRA GUANCIA

di **Gianfranco Ravasi**

» *Non bisogna mai restituire ingiustizia, né si deve far male a nessun uomo, neppure se, per opera sua, patisci qualsiasi cosa. Purtroppo so che soltanto pochi sono e saranno di questa opinione.*

Forse alcuni si sorprenderanno che questo appello è pronunciato da Socrate nei confronti di Critone nell'omonimo dialogo di Platone: le parole sembrano, infatti, riflettere lo spirito evangelico. Gesù, nel suo *Discorso della montagna*, esorterà così i suoi discepoli: «Avete inteso che fu detto: Occhio per occhio, dente per dente. Ma io vi dico di non opporvi al malvagio» (*Matteo* 5,38), aggiungendo il celebre invito a «porgere piuttosto l'altra guancia» a chi ti ha già schiaffeggiato. È interessante notare che Critone era stato amico e discepolo di Socrate a cui aveva offerto i mezzi per fuggire dal carcere.

La replica del maestro era stata netta nella linea della citazione sopra proposta; anzi, egli aveva continuato dicendogli: «In nessun modo è giusto né fare ingiustizia, né rendere ingiustizia, né, ricevendo male, vendicarsi rendendo male per male». Certo, la prospettiva di fondo è diversa: Socrate si mostra magnanimo per rispetto alla dignità e alla nobiltà morale della sua persona che detesta la vendetta; Cristo, invece, lo esigerà secondo la norma dell'amore per il prossimo, chiunque egli sia, anche nemico.

Comunque sia, entrambe le lezioni dovrebbero essere meditate nei nostri giorni così segnati dall'arroganza e prepotenza, soprattutto verso i deboli, gli stranieri, i miserabili.

da: *24Ore*

IL Governo è il problema

"Nella crisi presente, il governo non è la soluzione ai nostri problemi; il governo è il problema".

Ronald Reagan

TASSE CERTE

Draghi si infuria poi però ammette: la riforma del catasto serve alla stangata

Il premier alla Camera insiste sulla revisione: «Applicare imposte su valori vecchi non ha senso». Confedilizia: «Ma non aveva detto che non c'entrava il fisco?»

da: *Libero*, 10.3.'22

Il Sole 24 Ore Venerdì 18 Marzo 2022 – N.76

Norme & Tributi

Nuovo bonus prima casa se l'abitazione è inidonea

Immobiliare

Sequestro penale, incendio, terremoto e inagibilità le cause ammesse dal Fisco

Ma deve esserci una causa oggettiva altrimenti il beneficio non è applicabile

Angelo Busani

Può acquistare la "prima casa" il contribuente che sia già proprietario di un'abitazione, acquistata con il medesimo beneficio fiscale, nel caso in cui vi sia una «oggettiva ed assoluta inidoneità dell'immobile "pre posseduto"... indipendente dalla volontà del contribuente». Lo afferma l'agenzia delle Entrate nel "principio di diritto" 1/2022 del 17 marzo 2022 (con riguardo al caso di un edificio oggetto di sequestro penale e di un decreto di inagibilità) dal quale possono dunque derivarsi due principali considerazioni:

❶ l'evidente consolidazione della tesi per la quale, in caso di inidoneità "oggettiva" dell'abitazione prepossedeuta, il contribuente può avvalersi nuovamente dell'agevolazione, se acquista un'ulteriore abitazione; questa posizione era già stata sostenuta dalle Entrate nella risoluzione 107/E/17 (per il caso di un terremoto) e nella risposta a interpello 956-2920/2021 (incendio);

❷ le perdurante implicita chiusura dell'Agenzia sul tema della inidoneità "soggettiva" che, invece, ha avuto una pluralità di riconoscimenti in Cassazione (decisioni 21289/2014, 2278/2016, 27376/2017, 2565, 18098, 19989 e 20300 del 2018, 13118 e 18091 del 2019, 13531/2020, 5051 e 20981 del 2021).

Occorre rammentare che, dopo aver dato luogo a molte decisioni riferite alla legislazione vigente dal 1993 al 1995 (ove l'inidoneità dell'abitazione prepossedeuta era espressamente contemplata), la questione dell'abitazione divenuta inidonea è rimasta sopita per 15 anni, per poi riemergere con le decisioni di Cassazione 18128/2009 e 100/2010. Analizzando queste decisioni (senza dimenticare quelle che – in non pochi casi – hanno negato l'avvalimento dell'agevolazione ritenendo irrilevante la sopravvenuta inidoneità della prepossidenza: 25646/2015, 25521/2016, 14740/2017, 19255/2017, 8429/2021, 22560/2021), si può affermare che appare consolidarsi questo orientamento:

❶ l'inidoneità della casa prepossedeuta permette un nuovo acquisto agevolato qualora si tratti di una prepossidenza (non acquistata con l'agevolazione "prima casa" e) ubicata nel medesimo Comune nel quale è ubicata la casa oggetto del nuovo acquisto;

❷ l'inidoneità della casa prepossedeuta non permette, invece, un nuovo acquisto agevolato qualora si tratti di una prepossidenza, ovunque ubicata, che sia stata acquistata con l'agevolazione "prima casa" (derivando la differenza, con il caso del punto precedente, dalla considerazione che la prepossidenza di un diritto di nuda proprietà, non acquistato con l'agevolazione "prima casa", non impedisce un nuovo acquisto agevolato, mentre lo impedisce la "prepossidenza" di un diritto di nuda proprietà acquistato con l'agevolazione "prima casa");

❸ l'inidoneità di cui sopra al punto 1 può essere conseguente sia a fattori soggettivi che a fattori oggettivi di qualsiasi natura e specie e, tra questi ultimi, sarebbe ricompresa anche la fattispecie della "inidoneità giuridica" (come indisponibilità per usufrutto o locazione).

da: *24Ore*, 18.3.'22

Il decreto "Sostegni-ter" è legge

È stata pubblicata sul S.O. alla Gazzetta Ufficiale 28.3.2022, n. 73, la legge n. 25 del 28.3. 2022, di conversione del decreto-legge 27.1.2022, n. 4, noto come "Sostegni-*ter*". Tale provvedimento, in particolare, assorbe il decreto-legge n. 13 del 25.2.2022, cosiddetto "decreto Antifrodi" (che viene di conseguenza abrogato), confermando tutte le misure in tema di cessioni di crediti fiscali ivi previste.

Di seguito le disposizioni di nostro interesse.

Credito d'imposta in favore di imprese turistiche per canoni di locazione di immobili (art. 5)

Si prevede che il credito d'imposta per i canoni di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo, di cui all'art. 28 del decreto "Rilancio", spetti alle imprese del settore turistico e – a seguito delle modifiche introdotte nel corso della conversione in legge dal Parlamento – a quelle operanti nel settore della gestione delle piscine (codice ATECO 93.11.20), con le modalità e alle condizioni ivi indicate in quanto compatibili, in relazione ai canoni versati con riferimento a ciascuno dei mesi di gennaio, febbraio e marzo 2022. Tale credito spetta alle imprese che abbiano subìto una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento dell'anno 2022 di almeno il 50% rispetto allo stesso mese dell'anno 2019. Il tutto, nel rispetto dei limiti e delle condizioni previsti dalla comunicazione della Commissione europea del 19.3.2020 C (2020) 1863 final «Quadro temporaneo per le misure di aiuto di Stato a sostegno dell'economia nell'attuale emergenza del COVID-19», e successive modifiche.

La norma prevede, inoltre, che gli operatori economici debbano presentare un'apposita autodichiarazione all'Agenzia delle entrate attestante il possesso dei requisiti e il rispetto delle condizioni e dei limiti previsti dalle Sezioni 3.1 «Aiuti di importo limitato» e 3.12 «Aiuti sotto forma di sostegno a costi fissi non coperti» della predetta Comunicazione. Le modalità, i termini di presentazione e il contenuto delle autodichiarazioni anzidette saranno stabiliti con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate da adottarsi entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore del decreto-legge.

L'efficacia della misura è subordinata all'autorizzazione della Commissione europea.

Proroga del termine di comunicazione dell'opzione di cessione del credito o sconto in fattura e del termine per la messa a disposizione della dichiarazione precompilata 2022 (art. 10-quater)

Relativamente alle spese sostenute nel 2021, nonché per le rate residue non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2020, viene prorogato al 29 aprile 2022 (dal 7 aprile 2022) il termine entro il quale trasmettere all'Agenzia delle entrate la comunicazione per l'esercizio delle opzioni di sconto sul corrispettivo o cessione del credito di cui all'art. 121 del decreto-legge n. 34/ 2020, come convertito, relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici, sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici.

Proroga delle esenzioni dal pagamento dell'Imu per gli immobili inagibili (art. 22-bis)

Viene prorogata fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati interessati, e comunque non oltre il 31 dicembre 2022, l'esenzione dall'Imu prevista dal secondo periodo del comma 3 dell'art. 8 del decreto-legge n. 74/2012, come convertito, per i Comuni delle Regioni Emilia-Romagna, Lombardia e Veneto individuati ai sensi dell'art. 1, comma 1, del decreto-legge n. 74/2012, come convertito e dall'art. 67-*septies* del decreto-legge n. 83/2012, come convertito, come eventualmente rideterminati dai Commissari delegati ai sensi dell'art. 2-*bis*, comma 43, secondo periodo, del decreto-legge n. 148/2017, come convertito.

Misure di contrasto alle frodi nel settore delle agevolazioni fiscali ed economiche (art. 28)

Si prevede che in caso di sconto in fattura o in caso di opzione della cessione dei crediti di cui all'art. 121 del decreto "Rilancio", il fornitore che abbia effettuato l'operazione di sconto e il beneficiario della detrazione possano cedere il corrispondente credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di "banche e intermediari finanziari iscritti all'albo previsto dall'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del predetto testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia ovvero imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia ai sensi del decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209". Ciò, ferma restando l'applicazione dell'articolo 122-*bis*, comma 4, del decreto "Rilancio" per ogni cessione intercorrente tra i predetti soggetti, anche successiva alla prima.

Stessa disciplina viene prevista per la cessione dei crediti di cui all'art. 122 sempre del decreto "Rilancio", tra i quali figura anche il credito d'imposta per gli affitti commerciali.

Infine si dispone che i crediti derivanti dall'esercizio delle opzioni di cui all'art. 121, comma 1, lettere a) e b), non possano formare oggetto di cessioni parziali successivamente alla prima comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle entrate e che, a tal fine, al credito sia attribuito un codice identificativo univoco da indicare nelle comunicazioni delle eventuali successive cessioni; tali disposizioni si applicano alle comunicazioni della prima cessione o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate a partire dal 1° maggio 2022.

Misure sanzionatorie contro le frodi in materia di erogazioni pubbliche (art. 28-bis)

Vengono inasprite le misure sanzionatorie contro le frodi in materia di erogazioni pubbliche. Si prevede inoltre – con una nuova modifica all'art. 119 del decreto "Rilancio", al quale viene aggiunto il comma 13-*bis*.1 – che il tecnico abilitato il quale, nelle asseverazioni di cui al comma 13 (relative al superbonus) e all'art. 121, comma 1-*ter*, lettera b) (relative agli altri bonus edilizi cedibili), esponga informazioni false o ometta di riferire informazioni rilevanti sui requisiti tecnici del progetto di intervento o sulla effettiva realizzazione dello stesso ovvero attesti falsamente la congruità delle spese, sia punito con la reclusione da due a cinque anni e con la multa da 50.000 euro a 100.000 euro. Se il fatto è commesso al fine di conseguire un ingiusto profitto per sé o per altri, la pena è aumentata.

Viene anche modificato il massimale dell'assicurazione prevista dall'art. 119, comma 14, che deve essere, "per ogni intervento comportante attestazioni o asseverazioni", "pari agli importi dell'intervento oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni".

Sequestro penale dei crediti di imposta (art. 28-ter) e applicazione dei contratti collettivi (art. 28-quater)

Vengono dettati i termini di utilizzo dei crediti d'imposta sottoposti a sequestro penale. Inoltre, "al fine di assicurare una formazione adeguata in materia di salute e sicurezza, nonché incrementare i livelli di sicurezza nei luoghi di lavoro", si prevede – aggiungendo il comma 43-bis all'art. 1, legge n. 234/2021 – che per i lavori edili di cui all'allegato X al decreto legislativo n. 81/2008, di importo superiore a 70.000 euro, i benefici previsti dagli artt. 119 (superbonus), 119-ter (eliminazione barriere edilizie al 75%), 120 (credito d'imposta per l'adeguamento degli ambienti di lavoro) e 121 (sconto in fattura e cessione crediti superbonus e altri bonus edilizi) del decreto-legge n. 34/2020, come convertito, nonché quelli previsti dall'art. 16, comma 2 (bonus mobili), del decreto-legge n. 63/2013, come convertito, dall'art. 1, comma 12 (bonus verde), della legge n. 205/2017 e dall'art. 1, comma 219 (bonus facciate), della legge n. 160/2019, possano essere riconosciuti "solo se nell'atto di affidamento dei lavori è indicato che i lavori edili sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale" ai sensi dell'art. 51 del decreto legislativo n. 81/2015.

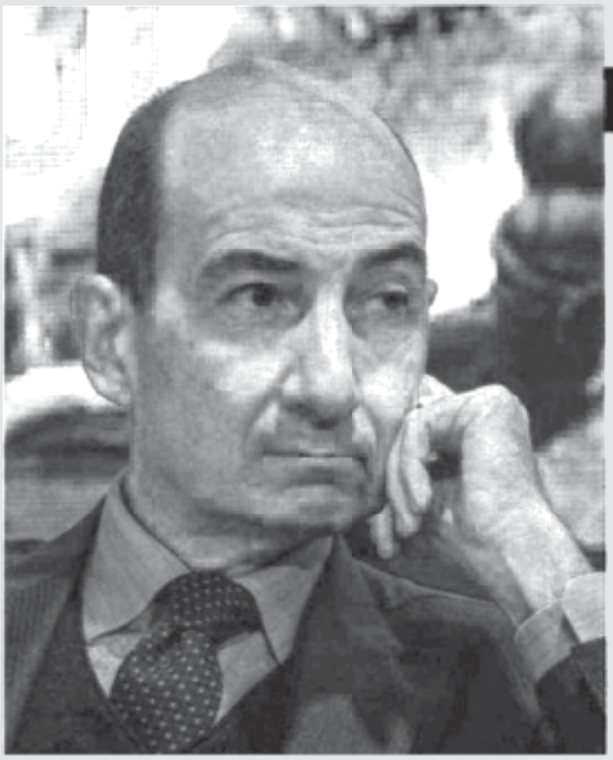
Il contratto collettivo applicato, indicato nell'atto di affidamento dei lavori, deve essere riportato nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori.

Il nuovo comma 43-*bis* acquista efficacia dal 27 maggio 2022 e si applica ai lavori edili ivi indicati avviati successivamente a tale data.

La grande riforma fiscale

La grande riforma fiscale, a lungo agognata, prende il nome di *Economic Recovery Tax Act*. Viene sancita una riduzione generalizzata delle aliquote dell'imposta sul reddito a livello federale, e varato un sistema di indicizzazione – cioè un meccanismo di adeguamento automatico – legato all'inflazione. La cosa importante da sottolineare è che dal provvedimento di riduzione sono interessate sia le aliquote alte (dal 70 al 50 per cento) sia quelle basse (dal 14 all'11 per cento). Inoltre, le tasse sui redditi da capitale scendono di un terzo e anch le tasse di successione vengono ridotte.

Gennaro Sangiuliano



«Ma nonostante la dottrina Draghi le imposte sulla casa cresceranno»

Parla **Giorgio Spaziani Testa**, presidente di Confedilizia, che rappresenta i proprietari di immobili.

Presidente, lei è un malfidente.
«Non so, vediamo se è la definizione giusta» risponde Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, l'organizzazione che rappresenta i proprietari di immobili.
Ma sì, c'è Mario Draghi che le dice che la riforma del catasto non farà aumentare le tasse sulle case e lei non si fida?
Vuole una risposta secca? No, non mi fido.
Perché?
Perché se Draghi fosse anche un santo in terra, non può garantire per chi arriva dopo di lui. Quello che dice il presidente del Consiglio è tecnicamente corretto: il provvedimento non fa aumentare le tasse. Ma predispone una pericolosa e incontrollata crescita della tassazione sugli immobili. Un meccanismo a rubinetto basato sul valore delle case, azionabile facilmente, per alzare o abbassare le imposte. E la prima azione è più verosimile della seconda.
Quindi lei era favorevole all'emendamento presentato martedì 8 marzo da opposizione e firmato da Lega e Forza Italia?
Mi sembrava un buon compromesso: mantenimento del comma 1 che prevede la mappatura degli immobili ed eliminazione del comma 2 che prevede la trasformazione del catasto reddituale in patrimoniale, che secondo noi è la cosa più pericolosa. Il fatto che il governo si sia opposto mostra che l'obiettivo vero è aumentare le tasse. Come del resto ammise lo stesso ministero dell'Economia nella relazione che accompagna il provvedimento.
Ma scusi, se lo Stato dice che mi riduce la tasse sul lavoro e mi aumenta quelle sulla casa io posso anche essere contento. Del resto è quello che chiede la Commissione europea, di tassare di più gli immobili e meno il lavoro...
Io non sono d'accordo. E anche se il ragionamento fosse corretto, bisogna ricordare che un forte aumento della tassazione sugli immobili c'è stato di recente con il governo Monti che ha portato nel 2011 l'Ici e l'Imu dai 9 miliardi di entrate all'anno agli attuali 22 miliardi.
In altri Paesi la tassazione sulla casa è più alta, lo dice l'Ocse.
Spesso i dati non sono confrontabili. E comunque l'Italia è un Paese particolare, dove la proprietà immobiliare è molto più diffusa e popolare.
Voi difendete i più abbienti?
Non è così: i proprietari, anche quelli che danno in affitto, hanno redditi medio-bassi. Altro che ricchi. *(G.F.)*

da: *Panorama*, 16.3.'22

Pagamento dell'imposta di registro sugli atti giudiziari

Attribuire l'assolvimento dell'imposta di registro, per gli atti giudiziari, alla parte soccombente potrebbe non essere più un tabù.

Sembra che si sia finalmente giunti ad un accordo politico per concludere l'esame di un disegno di legge, a prima firma della senatrice Gaudiano (M5S), volto a risolvere tale problematica.

Il provvedimento – in discussione, in sede redigente, presso la Commissione Finanze del Senato – tratta una materia particolarmente complessa e delicata, ed ha avuto un'improvvisa accelerazione con la presentazione, da parte del relatore, di un emendamento sostitutivo dell'articolo unico del disegno di legge.

Fino ad ora, nonostante i molteplici tentativi che si sono succeduti nel corso delle legislature, nessuna proposta avanzata sul tema ha tagliato il traguardo finale, sebbene l'iniziativa sia di buon senso e costituisca un principio di civiltà.

La novella normativa presentata a Palazzo Madama, interviene sull'articolo 57 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (d.p.r. n. 13/'86) e mira, da una parte, a garantire l'invarianza finanziaria dell'intervento, sulla base di criteri ispirati al principio di ragionevolezza nel ripartire le spese tra le parti in causa, dall'altra, a superare alcune obiezioni sollevate dal Governo, aggiungendo una previsione espressa in base alla quale, solamente in caso di soccombenza parziale, l'imposta grava solidalmente sulle parti in causa.

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

BELLITALIA

L'azienda dei rifiuti della Capitale "spende 12.000 euro per sapere se Roma è pulita"

"L'Ama, la municipalizzata di Roma incaricata dell'igiene ambientale, spenderà 12.000 euro per sapere se la città è pulita. Dopo la conclusione del piano di pulizia straordinario (...) sostanzialmente fallito, l'azienda si chiede se i 40 milioni di euro stanziati per l'operazione siano stati ben spesi. Perciò ha incaricato una società di sondaggi di verificare il grado di soddisfazione tra i cittadini".

(*La Verità* 15.3.'22)

Incassa dall'Inps 189mila euro fingendosi per 13 anni cieco totale

"Per tredici anni, dal 2007 al 2020, si è finto cieco totale, incassando dall'Inps 189mila euro di indennità di accompagnamento. Un uomo di 60 anni, residente in un centro dell'hinterland sassarese, è stato denunciato dalla Guardia di Finanza di Sassari che, dopo una serie di verifiche, con pedinamenti e osservazioni, ha appurato che il 60enne usciva di casa da solo, passeggiava e svolgeva le sue commissioni quotidiane sempre da solo".

(*Ansa.it* 15.3.'22)

"Non paga 40 centesimi di una multa, riceve una cartella da 78,43 euro"

"Per una multa pagata entro i termini nell'aprile 2019, alla quale però mancavano 40 centesimi (il versamento era stato di 29 euro anziché 29,40), un automobilista di Roma è stato iscritto nei ruoli esattoriali e ha ricevuto una cartella di Equitalia di 78,43 euro. In questi tre anni il cittadino non ha ricevuto nessun avviso bonario, né per raccomandata né via pec, che segnalasse l'importo errato. In percentuale, Equitalia ora gli chiede di versare quasi il 20.000% in più del dovuto".

(*La Verità* 15.3.'22)

"Può un attore fare il Presidente"?

"Può un attore fare il presidente?" gli chiede un intervistatore. Replica: "Può un presidente non fare l'attore?".

Ronald Reagan

IL CATASTO PATRIMONIALE, CON LA RIFORMA, DIVENTEREBBE DEFINITIVO

di Corrado Sforza Fogliani

I catasti preunitari erano patrimoniali (colpivano, cioé, il valore dei beni). Lo stato liberale portò con sé il catasto reddituale: non si può colpire più di ciò che un bene produce o è atto a produrre. Così è anche oggi, per dettato costituzionale, in Germania.

Il nostro catasto peraltro è, attualmente, reddituale di diritto, ma di fatto patrimoniale. La storia di questo inghippo è strana e va raccontata.

Con decreti del Ministro delle Finanze in data 20.1.'90 e 27.9.'91 venne dunque disposta la revisione generale delle tariffe d'estimo, ponendo a base di tale revisione il "valore unitario di mercato" anziché il "canone annuo di fitto ordinariamente ritraibile". Il provvedimento venne impugnato dalla Confedilizia ed il TAR Lazio, con decisione del 6 maggio 1992, dichiarò fondata la denuncia di alterazione del sistema fiscale, nel senso della avvenuta trasformazione della natura delle imposte sugli immobili, le quali non sarebbero più state determinate su base reddituale bensì su base patrimoniale.

Venute meno le tariffe a seguito del citato annullamento delle stesse da parte del giudice amministrativo, le tariffe in questione vennero comunque legificate a mezzo di un decreto legge varato in data 23.1.'93 (n. 16), convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75. Contro quest'ultimo provvedimento normativo insorse la Commissione tributaria di Piacenza, sollevando eccezione di costituzionalità avanti la Corte costituzionale. La Consulta si pronunciò, nel 1994, con sentenza la quale consentì la permanenza in vigore delle tariffe basate sul valore e, specificatamente, sulla "media dei valori riscontrati nel biennio 1988-1989", sottolineando peraltro che "è importante rilevare la transitorietà della disciplina denunciata".

Le tariffe d'estimo, illegittime per il TAR e transitoriamente in vigore per la Corte costituzionale, sono invece quelle – come ha detto il Presidente del Consiglio – tutt'ora in vigore (da trent'anni circa, quindi) e sulle quali è destinata ad operare (art. 6, rubrica, secondo periodo, legge delega fiscale) la "revisione del catasto dei fabbricati" che si intende varare. Il provvedimento è calendarizzato per il prossimo futuro e l'Aula se ne occuperà ove vengano superate (come è avvenuto in Commissione) le richieste di stralcio che verranno verosimilmente presentate da Lega, Fratelli d'Italia e Forza Italia. L'art.6 della legge delega fiscale interviene dal canto suo a modificare la disciplina relativa al sistema di rilevazione catastale, correggendo in particolare il classamento degli immobili o provvedendo fra l'altro allo stesso, in carenza (1° comma). Il Governo viene altresì delegato a prevedere (2° comma) "l'integrazione delle informazioni presenti nel catasto dei fabbricati", stabilendo tra l'altro che tali informazioni "non siano utilizzate per la determinazione della base dei tributi la cui applicazione si fonda sulle risultanze catastali né, comunque, per finalità fiscali".

Premesso che il catasto fabbricati verrebbe dunque integrato – come ha evidenziato Confindustria in audizione il 17 novembre 2021 – "con una serie di informazioni sul valore patrimoniale e di mercato degli immobili (attualmente il nostro sistema catastale è uniformato a criteri reddituali)", la precisazione di natura tributaria "risulta poco chiara – è sempre Confindustria che parla – perché non si comprendono, allora, le ragioni che spingono il Governo a tale aggiornamento (ai soli fini statistici), tenendo in considerazione che le raccomandazioni espresse dalla Commissione europea sull'aggiornamento del catasto immobiliare erano ovviamente finalizzate al recupero di gettito, in quanto espresse nell'ambito di una procedura per disavanzo eccessivo". La Confindustria prosegue evidenziando che "il rischio è che, qualora non siano utilizzati per la tassazione locale, tali lavori previsti possano essere strumentali alla introduzione di nuove imposte patrimoniali a livello nazionale". Sul punto "Confindustria ha più volte evidenziato come in realtà sussistano già nel nostro ordinamento diverse imposte patrimoniali su singoli cespiti (redditi finanziari, immobili, beni di lusso) e che si dovrebbe, piuttosto, ragionare su una loro razionalizzazione e non disegnare nuovi incrementi". Non vi è poi chi non veda che la previsione del non utilizzo del nuovo catasto per fini tributari è stabilita semplicemente con una legge ordinaria, che potrebbe quindi in qualsiasi momento essere superata con legge dello stesso rango da qualunque Governo volesse farlo, volta che avesse disponibile il nuovo impianto catastale, che si profila, costruito d'altra parte su una legge delega che – ha rilevato sempre Confindustria – "risulta alquanto scarna, configurandosi quasi come una delega in bianco al Governo, senza esplicitare i criteri che guideranno tale attività". In sostanza la delega all'esame del Parlamento rende ad ogni effetto ufficiale e, soprattutto, definitiva, la trasformazione – come visto – del nostro catasto in catasto patrimoniale, a differenza della sua transitorietà odierna, con la conseguenza che – come si sa – tassare ogni anno il valore di un bene anziché quanto il bene produce, rappresenta un esproprio surrettizio inammissibile, proprio per le ragioni di cui alle decisioni esplicitate e sopra riferite. E sempre a proposito della legge delega e della parte, in particolare, nella quale essa sembra stabilire che verranno eliminate storture ed altro dell'attuale catasto è ancora una volta da sottolinearsi che un ragguardevole *corpus* di norme catastali, implementate notevolmente negli ultimi tempi, già consente di eliminare assurdità ed ogni tipo di incongruenza là dove ancora esse sussistano (perché tutti parlano di migliaia e migliaia di stranezze, ma nessuno mai rende noto un solo indirizzo nel quale le incongruenze si manifesterebbero!).

Va poi sfatata la generalizzata convinzione che senza revisione del catasto l'Italia non potrebbe usufruire dei finanziamenti del PNRR. Infatti, il collegamento con il PNRR viene operato esclusivamente dal documento dell'Italia che illustra le riforme di accompagnamento che il Governo si propone di fare: l'accostamento della revisione catastale al PNRR è dunque fatto dal nostro Governo e non dall'Unione europea. Che, comunque, chiede pur sempre una maggiore tassazione delle case senza distinzione alcuna fra di esse e comprendendovi dunque anche la prima casa, con gli aumenti che anche per essa si profilano sulla base della legge delega fiscale all'esame del Parlamento.

TRAMITE CONFEDILIZIA
PUOI COMODAMENTE OTTENERE
VISURE CATASTALI ANCHE IPOTECARIE

Informazioni presso tutte le Associazioni
e le Delegazioni territoriali

CATAS

Che cosa pre

Due cose molto diverse fra loro, ben differenziate già nella rubrica dell'articolo.

1. Il **COMMA 1** prevede la **modernizzazione** degli strumenti di **mappatura** degli immobili.

In particolare, la norma mira a facilitare e accelerare l'**individuazione** e, eventualmente, il **corretto classamento** di:

- immobili attualmente non censiti (c.d. "immobili fantasma");
- immobili che non rispettano la reale consistenza di fatto;
- immobili che non rispettano la relativa destinazione d'uso;
- immobili che non rispettano la categoria catastale attribuita;
- terreni edificabili accatastati come agricoli;
- immobili abusivi.

Il comma 1 è condiviso dall'intero Parlamento.

Il **COMMA 2** prevede la **revisione del catasto** dei fabbricati.

La novità principale della revisione è l'introduzione di una qualificazione **patrimoniale** del catasto italiano, tradizionalmente di natura reddituale perché teso a considerare quale indice di capacità contributiva la capacità dell'immobile di produrre reddito e non il suo mero possesso.

Il comma 2 non è condiviso da 5 forze politiche: 3 di maggioranza (Lega, Forza Italia, Coraggio Italia), 2 di opposizione (Fratelli d'Italia, Alternativa).

Perché c'è grande attenzione al tema catasto?

Perché sui dati catastali si basano diversi tributi, il principale dei quali è l'**IMU**, vera e propria **patrimoniale annuale sugli immobili**, che ha un gettito di circa 22 miliardi di euro l'anno, frutto dell'aumento dei moltiplicatori catastali e delle aliquote disposto con la manovra Monti (prima l'ICI pesava per circa 9 miliardi l'anno).

Dall'IMU è attualmente esclusa l'abitazione principale (la cosiddetta "**prima casa**"), a meno che non si tratti di un'unità immobiliare di categoria catastale A/1, A/8 e A/9. Tuttavia, va sottolineato che la Commissione europea – oltre a raccomandare all'Italia di "aggiornare" il catasto al fine di compensare con maggiore tassazione sugli immobili una minore imposizione "sul la-

STO, COME STANNO LE COSE

evede l'ARTICOLO 6 del disegno di legge delega per la riforma fiscale?

voro" – ha suggerito anche di reintrodurre l'IMU sull'abitazione principale.

Gli altri tributi fondati sulle risultanze catastali sono, principalmente, l'**Imposta di registro**, che si paga in caso di acquisto di un immobile, l'**Imposta sulle successioni e sulle donazioni** e l'**Irpef** dovuta per le abitazioni ulteriori a quella principale che si trovino nello stesso Comune di quella di residenza e che non siano locate.

Peraltro, i dati catastali influenzano anche l'Indicatore della situazione economica equivalente (**ISEE**), attraverso il quale i cittadini accedono, a condizioni agevolate, alle **prestazioni sociali** o ai **servizi di pubblica utilità**. Tra i parametri con i quali viene determinata la situazione economica del nucleo familiare del richiedente la prestazione o il servizio rientra, infatti, il valore catastale degli immobili di proprietà, "**prima casa**" inclusa. Maggiore è il valore catastale di quest'ultima, dunque, minore possibilità vi è di ottenere la prestazione o il servizio.

In ogni caso, **è stato il Governo stesso a dichiarare esplicitamente la finalità di incremento di tassazione sugli immobili dell'intervento normativo**. La relazione del Ministero dell'economia e delle finanze sull'articolo 6 del disegno di legge delega 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". Dal canto suo, il Presidente del Consiglio – rispondendo alla Camera a un'interrogazione parlamentare – ha affermato, parlando dell'Imu, che "gli estimi su cui sono basati i gettiti di oggi sono dell'88-89, son passati più di 33 anni!".

È appena il caso di rilevare che la bizzarra precisazione circa le finalità non fiscali del nuovo catasto (una norma priva di finalità fiscali in una riforma fiscale è un inedito…), contenuta nel comma 2 dell'articolo 6, è stata inserita al mero scopo di (tentare di) tranquillizzare qualche osservatore superficiale, risolvendosi in realtà in un'ulteriore (e un po' goffa) ammissione degli ovvi obiettivi della revisione catastale.

Il Centro Studi della **CISL** ha elaborato e diffuso alcune stime relative ai possibili aumenti della base imponibile e dell'IMU nelle maggiori città d'Italia: Roma + 52%; Milano +151,2% in centro e + 87% in periferia; Napoli + 119% in centro e + 59,8% in periferia; Bologna + 55%; Genova +27,7% in centro e + 12,2% in periferia; Bari + 32,7% in centro e +23,7% in periferia.

Per il Servizio Lavoro, Coesione e Territorio della **UIL**, le rendite catastali aumenterebbero del 128,3% con punte del 189% a Trento, del 183% a Roma, del 164% a Palermo, del 155% a Venezia, del 123% a Milano.

I rischi della revisione del catasto prevista dal comma 2 dell'articolo 6 sono stati evidenziati dall'intero mondo immobiliare. Oltre che la rappresentanza dei proprietari (**Confedilizia**), si sono pronunciate – fra l'altro – quelle degli agenti immobiliari (**Fiaip**), delle imprese immobiliari (**Aspesi**), degli amministratori di condominio (**Gesticond**, fra le altre).

Catasto reddituale e catasto patrimoniale

Il catasto italiano nacque con funzioni perequative, allo scopo di recare uniformità di valutazioni all'interno della Penisola. E ha avuto una costante caratteristica: essere un catasto di redditi e non di valori. La sua funzione, in sintesi, è tradizionalmente stata quella di indicare il reddito medio ordinariamente ritraibile da un terreno o da un immobile. La stessa Corte costituzionale ha ritenuto di "salvare" la trasformazione del catasto reddituale in catasto patrimoniale, inopinatamente attuata con decreto ministeriale e dichiarata illegittima dalla magistratura amministrativa, sul presupposto della sua provvisorietà. In tale contesto, peraltro, la Consulta fece significativamente rilevare che "*nel momento in cui, per determinare tariffe di estimo e rendite catastali, si abbandona il tradizionale ancoraggio al reddito ritraibile e si privilegia il valore di mercato del bene, si opera una scelta procedimentale alla quale non è logicamente estraneo il rischio di determinazione di rendite catastali tali da superare per la loro misura il reddito effettivo, sicché imposte ordinarie, che a tali rendite si rifacessero, porterebbero ad una sostanziale progressiva erosione del bene*".

Quali sono le posizioni politiche in campo?

Il Governo e parte della maggioranza sostengono la necessità di giungere all'approvazione dell'articolo 6 del disegno di legge.

Il **Centrodestra** – sia quello di maggioranza (Lega, Forza Italia, Coraggio Italia, Noi con l'Italia), sia quello di opposizione (Fratelli d'Italia) – ha proposto la **soppressione dell'intero articolo 6**, anche in coerenza con quanto convenuto dall'intera maggioranza il 30 giugno 2021, in occasione dell'approvazione del documento di indirizzo per la riforma fiscale, che lo stesso Governo – nella Nota di Aggiornamento del Documento di Economia e Finanza (NADEF) – ha indicato come testo alla base della sua proposta.

Vista l'insistenza del Governo sul proprio testo, il Centrodestra di maggioranza ha promosso **due proposte di mediazione**, che avevano come tratto distintivo il mantenimento di tutte le previsioni contenute nell'attuale **comma 1** e che erano finalizzate alla **mappatura** degli immobili, al loro **corretto classamento**, all'**emersione** degli **immobili fantasma** e alla **regolarizzazione** di quelli **abusivi**. Entrambe sono state rifiutate dal Governo e dagli altri partiti della maggioranza, evidentemente più interessati a introdurre il catasto patrimoniale, con tutti i pericoli connessi.

4 Giovedì 10 Marzo 2022 PRIMO PIANO ItaliaOggi

La riforma del catasto non serve a recuperare gli immobili non censiti ma a spremere fiscalmente ancora di più le case

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA *

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 (anche) patrimoniale e la conseguente predisposizione di un aumento incontrollato della tassazione sugli immobili. Un testo approvato, va segnalato, per un solo voto.

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 a sostenere la tesi della innocente «mappatura» o del semplice «aggiornamento statistico».

Anzi, il bluff è apparso ancora più palese quando, martedì sera, il Governo e parte 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 di conseguenza a predisporre l'aumento delle imposte sugli immobili.

Ieri, peraltro, è arrivata un'ulteriore conferma del disegno dell'Esecutivo. Rispondendo al question time di Fratelli d'Italia alla Camera, il Presidente del Consiglio ha, infatti, di fatto ammesso la finalità fiscale, finora da egli stesso negata, della riforma del catasto. Tra le varie imposte sugli immobili basate sui dati catastali, ha citato l'Ici, l'Imu e la Tasi, delle quali ha contestato la base imponibile (ha parlato di «valori senza senso»).

Per il resto, il Premier ha descritto alcune attività (regolarizzazione di immobili mal censiti, abusivi o fantasma) che potrebbero essere svolte già ora e che, come detto, erano comunque previste dall'emendamento di compromesso rifiutato ieri dal Governo. Insomma, si puntava al catasto patrimoniale per preparare il bancomat pronto all'uso. E così è stato.

L'auspicio è che il tema non venga archiviato e la metà del Parlamento che si oppone a questo intervento normativo prosegua la sua battaglia anche nell'aula della Camera e in Senato, altresì 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 principi e dei criteri direttivi da seguire per una riforma legislativa, in questo caso rilevantissima come quella fiscale.

Presidente Confedilizia

SISTEMA CONFEDILIZIA

ASSINDATCOLF
ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Lavoro domestico: secondo report Censis-Assindatcolf

Lo scorso 24 marzo è stato presentato il secondo report del programma "Welfare familiare e valore sociale del lavoro domestico in Italia", realizzato dal Censis per Assindatcolf. Dall'indagine, che analizza l'offerta dei servizi familiari in Italia, emerge che il 79,5% delle famiglie datrici di lavoro domestico con regolare contratto ricorre ad una colf, il 20,4% ad una badante e il 7,1% si avvale delle baby sitter, con costi mensili variabili tra 650 e 1.200 euro, una spesa irrinunciabile ma che non tutti possono permettersi.

Nel dettaglio, le colf sono prevalentemente di origine straniera (nell'83,1% dei casi) e assunte a ore (89,9%), comportano una spesa media mensile intorno ai 650 euro per famiglia. Il ricorso all'aiuto domestico è motivato soprattutto (per il 43,3%) dall'impossibilità di occuparsi direttamente della cura della casa.

Anche nel caso delle badanti nell'84,9% dei casi si tratta di persone di origine straniera che, nel 67,1% dei contratti, lavora in regime di convivenza con la famiglia. Quanto alle baby sitter, in questo caso la quota di personale italiano impiegato arriva a quasi la metà del totale: il 47,8%.

L'impegno delle "tate" è prevalentemente su base oraria (86,1%). La conciliazione degli impegni professionali con quelli familiari è in testa alle motivazioni di chi assume una baby sitter (55,8%).

"I risultati dell'indagine ci offrono importanti spunti di riflessione, soprattutto relativamente all'aspetto della sostenibilità della spesa per colf, badanti e baby sitter", ha detto Andrea Zini, presidente di Assindatcolf. "Quando è la famiglia a modulare la richiesta di assistenza in base alla propria capacità economica, il costo risulta per la maggior parte sostenibile. Al contrario, quando si deve far fronte a una condizione di non autosufficienza, soprattutto quando questa si manifesta improvvisamente, viene meno la possibilità di organizzare il servizio in base alle disponibilità economiche, poiché la domanda di assistenza diventa direttamente proporzionale alle necessità. È a questo punto che le famiglie entrano in affanno economicamente e il costo diventa insostenibile. Considerato che il lavoro domestico è diventato a tutti gli effetti un vero e proprio pilastro del welfare di questo Paese, riteniamo necessario e urgente un intervento da parte dello Stato affinché siano previste agevolazioni alla regolare assunzione che permettano alle famiglie di risparmiare sui costi. Allo stesso tempo è importante che i bisogni di assistenza domestica entrino a pieno titolo nelle valutazioni per la formulazione dei progetti di assistenza individuale integrati (Pai)", ha concluso Zini."

Limite pagamento in contanti

Con il d.l "Milleproroghe" 2022 (cfr. *Cn* mar. '22) è ritornato a 2.000 euro il limite del pagamento in contanti, con effetto retroattivo dal 1° gennaio 2022, in quanto precedentemente era stato fissato a 1.000 euro.

Assindatcolf raccomanda ai propri associati di retribuire i dipendenti domestici solo con pagamenti tracciati: operazioni on line, bonifici o assegni. Solo in questo modo è, infatti, possibile accedere alle agevolazioni fiscali (quando previste) e provare l'avvenuto pagamento delle cifre spettanti al lavoratore, mettendosi al riparo da eventuali future rivendicazioni sindacali.

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

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

Ad Atene riunione del Comitato esecutivo

Si sono svolte ad Atene, secondo la oramai, purtroppo, consolidata formula ibrida (in presenza per alcuni e in videoconferenza per altri) le riunioni del Comitato esecutivo, della Commissione per i servizi ai soci e del Comitato per gli affari europei dell'Uipi.

Il lungo e serrato confronto tra le Associazioni aderenti all'Unione si è concentrato, soprattutto, sull'individuazione di una posizione comune per tutte le proposte di direttive contenute nel famigerato "*Fit for 55 package*".

Il dibattito è stato acceso e il confronto, in alcuni casi, aspro in quanto non è semplice contemperare le esigenze di Paesi con significative difformità sia da un punto di vista climatico sia per la differente composizione dello *stock* immobiliare interessato dalle disposizioni europee. Dalla tabella di marcia diffusa dal Parlamento europeo si comprende che ci sarà ancora molto da lavorare, considerato che l'esame di una delle principali direttive per il settore (quella sull'efficienza energetica nell'edilizia) si protrarrà fino al mese di dicembre.

ASSOTRUSTS
COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Testamento e legge "Dopo di noi"

La dotazione di un "fondo speciale", gestito mediante un contratto di affidamento fiduciario, con un'attribuzione *mortis causa* (e cioè per mezzo di una disposizione testamentaria), beneficia delle agevolazioni della legge sul "Dopo di noi" (n. 112/2016); dunque, queste agevolazioni sono applicabili sia alle attribuzioni tra vivi sia a quelle *mortis causa*.

In questi termini l'Agenzia delle entrate, con la risposta all'interpello 103 dell'11 marzo 2022. In particolare, il quesito posto all'Agenzia aveva ad oggetto un caso nel quale i genitori di una ragazza disabile avevano programmato di fornirle il supporto necessario anche mediante l'istituzione di un fondo speciale da gestire in ossequio a un contratto di affidamento fiduciario. I genitori, a tal fine, avevano anche dotato il fondo speciale, sia con attribuzioni durante la loro permanenza in vita, sia con attribuzioni a causa di morte.

La legge 112/2016, in particolare, al fine di "favorire il benessere, la piena inclusione sociale e l'autonomia delle persone con disabilità", specialmente "in vista del venir meno del sostegno familiare" alla persona disabile, ha previsto che:

1) vengano istituiti un *trust*, un vincolo di destinazione in base all'articolo 2645-*ter* del codice civile oppure un "fondo speciale, composto da beni sottoposti a vincolo di destinazione e disciplinato con contratto di affidamento fiduciario";
2) la "strumentazione" sia istituita "in favore di persone con disabilità grave" e persegua "come finalità esclusiva l'inclusione sociale, la cura e l'assistenza delle persone con disabilità grave".

Al ricorrere di questi presupposti, la sottoposizione di beni al vincolo del *trust*, al vincolo di destinazione di cui all'articolo 2645-*ter* c. c., e al vincolo del fondo speciale disciplinato con contratto di affidamento fiduciario, gode delle seguenti agevolazioni:

a) è esente da imposta di successione e donazione, nonché da imposta di bollo;

b) le imposte di registro, ipotecaria e catastale si applicano in misura fissa.

Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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

SISTEMA CONFEDILIZIA

gesticond

LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Tenuta del registro anagrafe condominiale e successione *mortis causa*

La tenuta del registro di anagrafe condominiale è uno dei nuovi compiti assegnati all'amministratore a seguito della riforma del condominio (legge 220 del 2012).

In tale registro, in particolare, vanno annotati i dati dei comproprietari delle unità immobiliari che costituiscono il fabbricato, i riferimenti dell'immobile e l'identità dei titolari di diritti di godimento.

Non è peregrina l'ipotesi che, periodicamente, possa verificarsi il decesso di un proprietario.

Nella prassi, qualora dovesse accadere, le possibili soluzioni sono due.

Nel primo caso, i chiamati all'eredità, genericamente, prendono contatto con l'amministratore per comunicare la nuova intestazione del/degli immobile/i in conseguenza del deposito della denuncia di successione (avente, però, finalità meramente fiscale) e, soprattutto, dell'accettazione dell'eredità, ossia l'atto che determina il trasferimento della proprietà dell'/degli immobile/i.

Nell'attesa dell'accettazione dell'eredità, sino ad un anno dalla morte del condòmino, le comunicazioni relative all'immobile del *de cuius*, in attesa della formalizzazione della modifica di intestazione, devono essere indirizzate, collettivamente ed impersonalmente, agli "eredi del condòmino …", all'ultimo indirizzo di residenza dello stesso.

Nel secondo caso, invece, nell'eventualità in cui, invece, nessuno prendesse contatto con l'amministratore, quest'ultimo, in genere, viene a conoscenza del decesso del condòmino solo con la conclamata morosità delle quote condominiali. L'amministratore quindi si attiverà, normalmente con l'ausilio di un legale, per accertare l'intestazione dell'immobile e la residenza del nuovo proprietario.

A questo punto, le ipotesi innanzi alle quali ci si potrebbe trovare, sono due:

- l'individuazione dei chiamati all'eredità può portare all'attivazione della procedura *ex* art. 481 c.c. per cui il Tribunale, su ricorso del condominio, fissa un termine per i chiamati ai fini dell'accettazione dell'eredità. L'intervenuta accettazione determina il passaggio in proprietà agli eredi;
- qualora i chiamati all'eredità non accettino, ovvero non si riescano a rinvenire (anche se potrebbero esserci) si apre l'ipotesi dell'eredità giacente.
  In questa ultima ipotesi, a seguito di ricorso del condominio, il Tribunale nomina un curatore dell'eredità giacente al fine di poter far fronte al pagamento di debiti ed incasso crediti, con l'obiettivo della liquidazione finale dell'eredità stessa.

CNR casa

COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia residenziale pubblica e giurisdizione del giudice ordinario

In tema di edilizia residenziale pubblica, la controversia introdotta da chi si opponga ad un provvedimento dell'Amministrazione di rilascio di immobile ad uso abitativo occupato senza titolo "rientra nella giurisdizione del giudice ordinario, essendo contestato il diritto di agire esecutivamente e configurandosi l'ordine di rilascio come un atto imposto dalla legge" e non come "esercizio di un potere discrezionale dell'Amministrazione, la cui concreta applicazione richieda, di volta in volta, una valutazione del pubblico interesse". Tale principio, peraltro, trova attuazione "anche qualora sia dedotta l'illegittimità di provvedimenti amministrativi (diffida a rilasciare l'alloggio e successivo ordine di sgombero), dei quali è eventualmente possibile la disapplicazione da parte del giudice ordinario, chiamato a statuire sull'esistenza delle condizioni richieste dalla legge per dare corso forzato al rilascio del bene».

Così il Tar della Campania (Napoli, Sez. V), con pronuncia n. 196 dell'11.1.'22.

FIAIP FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

La riforma del catasto porterà più tasse

"Siamo fortemente preoccupati per il testo di riforma degli estimi catastali approvato in Commissione Finanze alla Camera che, così come formulato, ovvero con la previsione di un meccanismo di aggiornamento periodico delle rendite catastali anche su base patrimoniale, non solo non garantirà una reale equità dei valori, ma determinerà un sicuro aumento della tassazione immobiliare, già a livelli insopportabili (oltre 50 miliardi annui), ed effetti preoccupanti sulla determinazione dell'Isee, con un inevitabile gravoso, quanto mai inopportuno, aumento del costo di accesso ai servizi sociali a danno della collettività. Dopo le gravi conseguenze economiche date dagli effetti della pandemia, dall'impennata dell'inflazione e dall'aumento dei costi energetici e del gas destinato ad aggravarsi con il conflitto militare in Ucraina ancora in corso, il nostro Paese non ha certo bisogno di una riforma catastale che, così come impostata, alimenta fondati timori e reali incertezze che minano la fiducia nel mercato da sempre elemento fondamentale per la vitalità di un settore, quello immobiliare che, anche nel 2021, si è confermato essere il vero motore dell'economia nazionale".

Così Gian Battista Baccarini, Presidente della Fiaip.

ASPESI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

No al catasto patrimoniale

Federico Filippo Oriana, Presidente di Aspesi, intervistato da Immobiliare.it, ha espresso un'opposizione ferma alla realizzazione della riforma del catasto da parte del Governo. "L'immobiliare è il grande malato italiano. Da questa convinzione si deve partire per comprendere la nostra opposizione alla riforma del catasto. In un momento in cui – a un declino prolungato e strutturale dell'immobiliare italiano (che vede solo il Comune di Milano andare bene, a fronte di quasi 9.000 Comuni italiani) – si sono aggiunti Covid e guerra, legislatori saggi dovrebbero evitare mosse che possano portare a ulteriori disastri, fosse anche solo per motivi psicologici. Perché non si vede una sola ragione al mondo per cui proprio ora e con tanta insistenza si dovrebbe por mano a un catasto che è rimasto sostanzialmente invariato dal 1939, se non quello di aumentare le entrate fiscali, per lo meno da dopo le elezioni del 2023.

Ha aggiunto Oriana: "Se Mario Draghi vuole convincere, invece, Parlamento e opinione pubblica che l'obiettivo è solo quello di aggiornare un catasto assai obsoleto e non di incrementare il gettito tributario – nemmeno a medio termine – una strada ce l'ha: trasformare il catasto da patrimoniale a reddituale. Oggi il catasto esprime per ciascuno dei nostri alloggi o uffici dei valori che – nati per fissare un reddito (virtuale) dell'immobile (di qui il loro nome di "rendite catastali") – vengono usati invece per attribuire un valore complessivo al bene, una specie di prezzo virtuale. Di qui le inevitabili distorsioni dei valori attribuiti che nessuna nuova legge attuativa della riforma potrà mai evitare. Per cui la soluzione migliore sarebbe lasciare tutto com'è, o al contrario cambiare tutto per transitare ad un sistema di catasto reddituale".

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

SISTEMA CONFEDILIZIA

CORAM Coordinamento Registri Amministratori Condominiali

I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Proroga di termine per gli amministratori

Con un apposito provvedimento (il cui testo è scaricabile dalla sezione "Banche dati" del sito Internet confederale, riservata agli associati), l'Agenzia delle entrate ha prorogato dal 16.3.2022 al 7.4.2022 il termine entro cui gli amministratori di condominio debbono trasmettere all'Agenzia delle entrate i dati relativi al 2021 delle spese sostenute dal condominio per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni e per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici per l'arredo di parti comuni dell'edificio ristrutturato.

Agli amministratori iscritti al Coram è stata inviata la segnalazione della proroga e il testo del provvedimento il giorno stesso della sua emanazione. Chi volesse iscriversi al Coram, può chiedere maggiori informazioni presso la sede della Confedilizia della sua città (recapiti su www.confedilizia.it oppure telefonando al numero 06.679.34.89).

La crescita del PIL

La crescita del PIL reale in otto anni fa segnare la media del 3,4 per cento, con una punta straordinaria dell'8,6 nel 1983, mentre la crescita di quello nominale risulterà essere in media del 7,4 per cento, con una punta del 12,2 per cento nel 1982. Il PIL reale risulterà essere cresciuto di oltre un terzo durante il mandato presidenziale con un aumento di oltre 2 trilioni di dollari.

Gennaro Sangiuliano

PROPRIETÀ FONDIARIA

Agliardi: "L'affitto in agricoltura può aprire il mondo agricolo ai giovani"

Il cibo italiano, e quindi la nostra agricoltura, mietono continui successi sui mercati esteri: record di esportazioni, record di valore aggiunto, bilancia dei pagamenti in crescente attivo ma per continuare a sostenere questa tendenza, ed incrementarla, dobbiamo aiutare le aziende agricole a diventare grandi ed efficienti. La superficie media delle aziende agricole italiane si aggira sugli 11 ettari, poco più di un orto, non possiamo pensare di creare un sistema agricolo vincente costruito su micro aziende con fatturati che possiamo definire più hobbistici che imprenditoriali, ma dobbiamo puntare ad un loro aumento dimensionale capace di rendere la nostra agricoltura forte. L'unica soluzione è quella di convincere le aziende marginali ad affittare le loro terre ai vicini più efficienti. E quando dico affittare, e non vendere, lo dico sulla base della mia esperienza concreta, di una persona che con le aziende agricole si interfaccia spesso e vede come i migliori imprenditori non sono interessati ad acquistare terra, che è un impiego poco redditizio del denaro, ma preferiscono affittare la terra ed investire sul capitale agrario, animali, trattori, impianti che sono i soli investimenti capaci di remunerare adeguatamente i loro capitali o capaci di ripagare i finanziamenti bancari. L'affitto agrario è la forma di finanziamento più economica, quella che richiede meno garanzie, che permette alle aziende agricole di ampliare le loro dimensioni, senza strozzarsi con i finanziamenti bancari, che permette l'accesso al mondo agricolo a giovani che non hanno l'azienda agricola di famiglia. L'attività agricola, quasi sempre, si eredita dai genitori, dai nonni, dagli zii, difficilmente un estraneo al settore agricolo ha le risorse per acquistare la terra ed iniziare un'attività agricola. Quando succede, quasi sempre, è grazie all'affittanza agraria, che permette di partire con un piccolo capitale anche a chi non viene dal mondo agricolo. La mia richiesta, al mondo politico, è di guardare l'affittanza agraria come uno strumento fondamentale per rafforzare le aziende agricole e permettere nuovi accessi di giovani al nostro mondo che ha tanto bisogno di forze giovani ed innovative

da: *Proprietà Fondiaria*, n. 11-12/'21

SEGNALAZIONI

Øyving Torseter, *Mule Boy e il Troll dal cuore strappato*, trad. dal norvegese di Alice Tonzig, Beisler ed., s.n.p.

Storia fantastica delle avventure di Mule Boy alla ricerca di sei fratelli, con un viaggio periglioso e l'impegno finale per salvare una principessa e i fratelli da uno spietato Troll che si era strappato il cuore per vincere qualsiasi assalitore.

Romana Bogliaccino, *Scuola negata*, Biblion ed., pp. 442 con ill.

L'applicazione delle leggi razziali nel 1938 al liceo "Visconti" di Roma, con accurate analisi archivistiche (e interviste) sull'espulsione degli studenti ebrei, all'interno della politica condotta in sede nazionale dal fascismo.

Gabriele Albertini con Sergio Rotondo, *Rivoglio la mia Milano*, pref. di Francesco Alberoni, postfaz. di Vittorio Feltri, De Ferrari ed., pp. 442 con ill.

Il popolare sindaco meneghino negli anni 1997- 2006 rievoca la propria attività, la "discontinuità" attuata da Letizia Moratti, svariati episodi di politica nazionale, l'impegno nei rapporti con la magistratura: tratta pure della propria correttezza, non sempre premiata.

Clemente Solaro della Margarita, *Questioni di Stato*, intr. di Alessandro De Pedys, Gingko ed., pp. 134

L'autore, simbolo della reazione, resse per una dozzina d'anni gli Esteri per Carlo Alberto: queste riflessioni, stese nel 1854, dimostrano chiaramente la sconfitta storica che subì dall'accortezza diplomatica di Cavour.

Pierluigi Moressa, *Caterina Sforza*, Diarkos ed., pp. 284

Personaggio scarsamente considerato nella storia italiana fra l'ultimo Quattrocento e il primo Cinquecento, Caterina Sforza impersona invece con signorilità potere e bellezza nella sua vita ricchissima di nomi, di parenti, di rapporti politici e personali.

Gaetano Mosca, *Elementi di scienza politica*, Aragno ed. (pp. XX + 596)

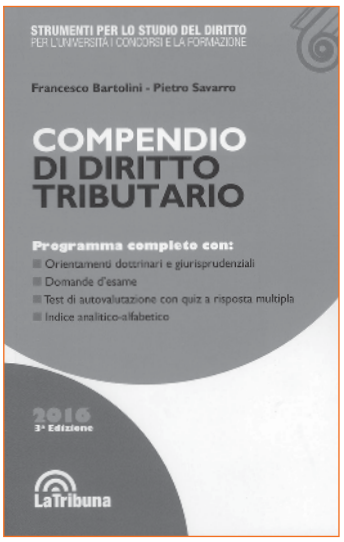
Testo classico della scienza politica, dovuto a un maestro della scuola elitistica, esercitò un'influenza profonda su studiosi non soltanto italiani: l'autore, solida figura di conservatore, analizza i problemi in profondità, con accortezza scientifica e conoscenza dei fatti.

Ogni azione del governo vincolatrice dei contratti (di locazione) si risolve in danno de' bisognosi

MELCHIORRE GIOIA
Discussione economica sul dipartimento d'Olona (1803)

UN PO' DI TRIBUTARIO

Giudizio di cassazione



Il giudizio di cassazione è esperibile avverso la sentenza dei giudici tributari in attuazione del principio per il quale la Suprema corte attua e assicura l'unità delle giurisdizioni. L'impugnazione è consentita unicamente per i **motivi in diritto**: la Corte non è giudice del fatto, che deve essere accertato dal giudice del merito con criteri di logicità, correttezza e adeguata motivazione.

Il ricorso è proponibile per i soli motivi specificati nell'art. 360 cpc e la tassatività dell'indicazione attribuisce all'impugnazione natura di **impugnazione a critica vincolata**. Essi sono:

- motivi attinenti alla giurisdizione;
- violazione delle norme sulla competenza;
- violazione o falsa applicazione di norme di diritto (e dei contratti collettivi nazionali di lavoro);
- nullità della sentenza o del procedimento;
- omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti.

Il ricorso deve essere sottoscritto, a pena di inammissibilità, da un avvocato iscritto allo speciale albo dei patrocinatori presso le giurisdizioni superiori e munito di procura speciale. Il giudizio si svolge con discussione in una unica udienza, prima della quale le parti possono depositare memorie scritte. Recenti riforme hanno inserito nel procedimento fasi di vaglio preliminare dell'ammissibilità e della fondatezza dei ricorsi. Se la valutazione in proposito risulta nel senso dalla manifesta inammissibilità o infondatezza ne viene fatta dichiarazione in tempi e con adempimenti ridotti.

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

da: *L'Espresso*, 27.3.'22

da *L'ESPRESSO*, 3 aprile '22

GIUSTIZIA NEGATA

Ci scrive Carlo da Firenze e ci parla dell'ennesima ingiustizia a carico di un proprietario. Di seguito la sua storia.

"È da febbraio 2020 che non mi viene versato il canone di locazione del mio immobile situato a Firenze. Il locatore aveva regolare contratto di affitto e il primo anno pagava quasi regolarmente, ritardando ogni mese qualche giorno in più. Da febbraio 2020 però ha smesso completamente, andando a vivere in Egitto e subaffittando la casa. Quindi lui, pur avendo lo sfratto esecutivo dal 5 gennaio 2021, vive agiatamente in Egitto subaffittando il mio immobile, su cui io ho ancora 10 anni di mutuo da pagare. Inoltre non ha pagato l'acqua per diversi mesi e, per evitare che venisse staccata a tutto il condominio, l'ho dovuta pagare io. Quindi sono 15 mesi da quando è stato reso esecutivo lo sfratto, io rischio di perdere la casa perché faccio fatica a pagare il mutuo pur lavorando 12 ore al giorno, lui vive agiatamente in Egitto con un affitto irregolare e nessun ufficiale giudiziario si degna di andare a bussare alla porta. Viviamo in uno stato in cui si tutela chi delinque e si abbandona chi lavora onestamente. Nessuno ci aiuta! Che vergogna".

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

CORBEILLE

Il 22enne che tiene in casa più di 200 ossa umane

"Ci vuole un certo gusto dell'orrido per vivere in una casa, da soli, in compagnia di ben più di 200 ossa umane e, come se non bastasse, un'intera parete coperta di colonne vertebrali. Ma l'arredatore e inquilino si trova perfettamente a suo agio: Jon Pichaya Ferry che abita a New York è uno studente di 22 anni che, per mantenersi, ha avviato un commercio di ossa umane da destinarsi agli studi medici e scientifici. Anche se la natura dei suoi affari può suscitare qualche dubbio a livello etico, Jon assicura che la sua collezione viene utilizzata solo per scopi educativi: «Lavoro solo con ossa da far usare a medici e osteopati per i loro studi» ha riferito al *Mirror*, aggiungendo anche che i pezzi che ha in casa sono appartenuti a persone morte ormai da generazioni. Jon in casa ha 13 scheletri completamente interi, più di 100 colonne vertebrali e un centinaio di teschi che tiene in uno speciale *showroom* allestito nel suo appartamento".

Così *Today.it* del 15.2.'22.

Pappagalli domestici, la moda dei pannolini

"Sì, i pannolini per pappagalli esistono: su Internet ci sono dozzine di fornitori. C'è pure chi preferisce chiamarli più elegantemente «tute da volo», anche se pare improbabile che il volatile possa staccarsi da terra così impacchettato. Questi accessori vengono incontro a una certa necessità di evitare che gli uccellini da casa sporchino troppo durante i loro momenti di libertà. Uno dei rivenditori spiega i benefici del suo prodotto: «Semplice ed elegante, bello da indossare. Presenta cuciture squisite e pregevole fattura. Lascia che i tuoi uccelli vaghino per tutto il giorno senza che la casa venga completamente distrutta». Della moda «aviaria» si potrebbe fare a meno. Com'è possibile che prenda piede? Molto sinteticamente, perché qualcuno, una microscopica fetta della popolazione, la vuole".

È quanto riporta *ItaliaOggi* del 9.3.'22.

Si presenta al Palazzo Reale con le valigie: «È casa mia, sono l'erede dei Savoia»

"«Sono l'erede del Regno d'Italia questa è casa mia»: con questa frase un uomo di origini australiane si è presentato all'ingresso del Palazzo Reale di Milano, pretendendo di entrare per prenderne possesso. Il presunto erede del Regno d'Italia, giunto a Milano con tanto di bagagli, è riuscito ad arrivare fino al primo piano della struttura, prima che gli increduli dipendenti decidessero di chiamare vigili del fuoco e polizia. Infatti, lo strano proprietario non aveva alcuna intenzione di andare via".

È quanto scrive *Today.it* del 17.2.'22.

Dopo 11 anni un inglese recupera la dentiera persa in Spagna da ubriaco

"Un turista inglese ha ritrovato dopo 11 anni la dentiera che aveva perso durante una vacanza in Spagna. Paul Bishop, 63 anni, ha raccontato di essersi sbronzato nel 2011 a Benidorm, sulla costa iberica meridionale, perdendo i denti. La protesi è stata recuperata in una discarica e affidata alle autorità spagnole, che utilizzando i dati del dna hanno individuato, dopo tanto tempo, il proprietario a Stalybridge, un sobborgo di Manchester, e gli hanno spedito i denti a casa. Bishop si è detto «meravigliato» della vicenda, non si sa se abbia deciso di usare ancora la protesi".

Così *La Verità* del 23.2.'22.

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

16 Maggio – Lunedì

Imposte e contributi

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

Addizionali Irpef

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

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 – MAGGIO 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

La proposta economica

In economia, la proposta forte di Reagan è la riduzione delle tasse per stimolare la ripresa della domanda interna, un "taglio generalizzato delle imposte sul reddito delle persone fisiche che avrebbe dovuto raggiungere il 30 per cento nel corso di tre anni". È il cuore del cosiddetto *Supply Side Program*, la teoria che guarda l'economia dal lato dell'offerta e vuole aumentare la crescita attraverso la riduzione fiscale e la riduzione della burocrazia, puntando a una maggiore disponibilità di beni e servizi a prezzi inferiori e all'aumento dell'occupazione.

Gennaro Sangiuliano

TUTTOCONDOMINIO

Ultimissime di giurisprudenza

Ripartizione delle spese condominiali e approvazione del bilancio

Qualora la ripartizione delle spese condominiali sia avvenuta soltanto con l'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1135, n. 3, cod. civ., l'obbligazione dei condòmini di contribuire al pagamento delle stesse sorge al momento della approvazione della delibera assembleare di ripartizione, che i condòmini assenti o dissenzienti dovranno impugnare nei termini di legge e non per ragioni di merito, perché non è consentito al singolo condòmino rimettere in discussione, al momento del bilancio consuntivo, i provvedimenti della maggioranza che, tradottisi in delibere, avrebbero dovuto essere tempestivamente impugnati.

Cass. ord. n. 4710 del 14.2.'22

Milton Friedman

Gli studiosi di storia del pensiero economico concordano nel qualificare Friedman come una delle più rilevanti figure della seconda metà del Novecento, definito talvolta "l'Adam Smith del XX secolo".

Gennaro Sangiuliano

IL VIAGGIO DI PIOVENE (89)

Urbino (PU)

Il Palazzo Ducale di Urbino contiene due tra le più alte opere di Piero della Francesca, la *Flagellazione di Cristo*, la *Madonna di Senigallia*, dipinte nello stesso spirito dell'architettura, su cui forse ebbero influenza; e l'unica pittura di Raffaello conservata dalla città che gli diede i natali, un ritratto di gentildonna detta *La Muta*. Ma tra i Paolo Uccello ed i Tiziano, i Signorelli ed i Verrocchio della pinacoteca, voglio ricordarmi del Cristo di Melozzo da Forlì, tutto di faccia, con lo sguardo fisso nel nostro, un fatto più religioso che artistico, forse la più alta e inquietante immagine di Cristo trasmessaci dalla pittura.

Il Palazzo Ducale ospita una "scuola del libro" tra le prime d'Italia, con oltre duecento allievi. Nel corso inferiore si insegna anche legatoria e tipografia. Ma lo scopo principale è quello di formare incisori. I giovani, anche di nascita contadina, vi accorrono con passione. In compagnia del direttore, Luigi Carnevali, pure ottimo incisore, ho girato i laboratori, vasti, sotto ampie volte, come quelli nei quali i grandi incisori antichi rappresentavano sé stessi ed i loro allievi. Ho trovato la scuola ben attrezzata ed ordinata; ho ammirato le prove degli allievi, alle prese con tutte le tecniche e tutti gli stili, tra cui si sbizzarriscono liberamente. È un piccolo museo scolastico, che arriva fino ad esporre libri compiuti.

Urbino è una città in forte pendìo, color ocra chiaro, ventosa, con vedute sulla campagna che s'aprono da ogni parte. Vi è un'antica università.

L'amministrazione è rossa, specie a causa della campagna, perché, come in Emilia e in Toscana, la campagna trascina la città. Ma già qui, come in tutte le Marche, paese di contrasti che sfociano nell'equilibrio, si sente forte la presenza della parte opposta. Il circolo giovanile comunista si apre accanto al caffè della piazza, ma non v'è strada in cui non si veda passare una monaca o un prete, accanto alla donnetta che cammina, a piccoli passi per non versare la minestra di cui ha una scodella piena. Gli avvisi nelle chiese per la decenza del vestire sono i più perentori ch'io abbia letto. Le viuzze tortuose, percorse fino in fondo, riconducono piano piano al punto di partenza; e molte vie conservano i nomi di un tempo, *Volta della morte*, ad esempio, cui fa riscontro un'altra, *Balcone della vita*; caratteristica, come si è già visto a Perugia, dell'Italia del Centro.

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

da *L'ESPRESSO*, 27 febbraio '22

CONFEDILIZIA

l'organizzazione storica della proprietà immobiliare

dal 1883, a difesa del proprietario di casa

Presidenza e Segreteria generale
Uffici operativi e amministrativi
Via Borgognona, 47 (2° piano) - 00187 Roma
tel. 06.6793489 (r.a.)

Centro studi
Via Borgognona, 47 (3° piano) - 00187 Roma
tel. 06.69942495 (r.a.)

Uffici Organizzazioni collegate
Via Principessa Clotilde, 2 - 00196 Roma
tel. 06.32650952 (r.a.)

Uffici Enti bilaterali
Corso Trieste, 10 - 00198 Roma
tel. 06.44251191 (r.a.)

www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu

di **Corrado Sforza Fogliani***

La lente sulla casa

Il lastrico solare

Una questione sulla quale sorgono spesso discussioni in ambito condominiale riguarda le spese di spettanza del condòmino che abbia l'uso esclusivo del lastrico solare, e ciò, in particolare, allorché tali spese concernano elementi che non svolgano funzione di copertura dell'edificio come le ringhiere: in tal caso, infatti si pone il dubbio se vadano comunque applicati i criteri di riparto di cui all'articolo 1126 codice civile.

Precisato che per lastrico solare è da intendersi la superficie piana orizzontale di copertura dell'edificio (e che le relative riparazioni sono da porsi a carico dei condòmini ai quali detto lastrico serva da copertura, in proporzione dei due terzi, e a carico del titolare della proprietà superficiaria o dell'uso esclusivo nella misura del terzo residuo), occorre sapere, con riguardo al tema di interesse, che secondo la giurisprudenza sono da ritenersi «a completo carico dell'utente o proprietario esclusivo soltanto le spese attinenti a quelle parti del lastrico solare del tutto avulse dalla funzione di copertura», mentre «tutte le altre spese, siano esse di natura ordinaria o straordinaria, attinenti alle parti del lastrico solare svolgenti comunque funzione di copertura vanno sempre suddivise tra l'utente o proprietario esclusivo del lastrico solare ed i condòmini proprietari degli appartamenti sottostanti», in base alla proporzione di cui al citato articolo 1126 cod. civ. (cfr., ex multis, Cass. sent. n. 2726 del 25.2.'02).

Venendo al caso che ci occupa deriva che spese collegate a elementi non finalizzati alla copertura dell'edificio, quali le ringhiere, non possano che gravare unicamente in capo al condòmino che abbia l'uso esclusivo del lastrico. Ciò sempreché – ben inteso – un regolamento di origine contrattuale non preveda diversamente in punto.

**Presidente*
Centro studi Confedilizia
@SforzaFogliani

da: *il Giornale*, 28.3.'22

Mercato delle abitazioni, sondaggio congiunturale

Dall'indagine periodicamente condotta presso 1.560 agenti immobiliari nell'ambito del "sondaggio congiunturale" di Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle entrate, è risultato che si sono rafforzati i segnali di pressioni al rialzo sui prezzi delle abitazioni nel IV trimestre del 2021.

La quota di agenzie che ha venduto almeno un immobile nel IV trimestre dello scorso anno è tornata a crescere, raggiungendo il suo massimo dall'inizio della rilevazione nel 2009. I giudizi sulle condizioni della domanda sono migliorati, mentre si è accentuata la flessione dei nuovi incarichi a vendere.

I tempi delle transazioni sono lievemente diminuiti, a fronte di uno sconto medio sul prezzo richiesto dal venditore mantenutosi costante. Le prospettive degli operatori, in riferimento sia al proprio mercato sia a quello nazionale, sono lievemente peggiorate per il trimestre in corso, ma rimangono favorevoli su un orizzonte biennale. Resta diffusa tra gli agenti la percezione che l'epidemia eserciti nel complesso un effetto espansivo sulla domanda di abitazioni e al rialzo dei prezzi, che si potrebbe prolungare fino alla fine del 2022.

Il 56,9% degli immobili compravenduti ha una metratura compresa fra 80 e 140 mq, mentre per il 37% la superficie è inferiore agli 80 mq.

La quasi totalità delle case vendute era libera; circa tre quarti risultava parzialmente da ristrutturare, contro poco meno del 20% di abitazioni nuove o in ottimo stato. La classe energetica degli immobili si conferma mediamente bassa, con il 64% delle unità vendute di classe F o G. In linea con l'anno precedente.

Secondo gli agenti il 46,3% dei potenziali acquirenti intendeva acquistare una prima casa di proprietà per sé o per i propri familiari e circa il 30 cambiare abitazione; è lievemente aumentata, al 16,9%, la quota di coloro che hanno ricercato una seconda casa a fini di investimento.

Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è mantenuto costante rispetto alla rilevazione precedente (al 9,7%); i tempi di vendita si sono lievemente accorciati (a 6,2 mesi da 6,4).

Il divario fra prezzi richiesti e domandati si conferma la causa prevalente di cessazione dell'incarico: più della metà degli agenti riporta che le offerte ricevute sono state ritenute troppo basse dal venditore oppure che i prezzi offerti sono stati giudicati troppo elevati dai compratori. È aumentata di tre punti percentuali (al 29,85) la quota di agenzie che segnalano una momentanea rinuncia alla vendita da parte dei proprietari in attesa di un rialzo dei prezzi.

La quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario è salita al 73% (dal 71,3), avvicinandosi ai valori dell'estate del 2019. Il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile è rimasto pressoché stabile intorno al 78%.

Per il testo integrale dell'indagine: https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2021-sondaggio-abitazioni/04/statistiche_SAB_20220301.pdf

Chi vive di sussidi

Molta gente preferisce vivere di sussidi piuttosto che lavorare, o lavorare in nero in modo da introitare l'assegno sociale e una paga nascosta.

Gennaro Sangiuliano

TUTELARE IL PATRIMONIO IMMOBILIARE PRIVATO

Celebrati a Roma i 45 anni dell'Adsi

"Il patrimonio immobiliare privato – di cui quello culturale è una parte importante – muove l'economia, crea sviluppo, fa crescere l'occupazione. A patto, naturalmente, che non venga ostacolato da una legislazione eccessivamente vincolistica e da una tassazione troppo elevata". Lo ha detto il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, intervenendo a Roma – presso la Galleria Doria Pamphilj – alle celebrazioni del quarantacinquesimo anniversario dell'Associazione dimore storiche italiane (Adsi).

"Il Rapporto sul patrimonio culturale privato – alla cui realizzazione collaboriamo – ha fornito quest'anno preziose indicazioni. Significativi, ad esempio, sono i dati relativi al crollo degli interventi di manutenzione ordinaria sulle dimore storiche. Occorre varare un sistema di incentivi stabile, equilibrato e duraturo, in modo da fornire certezze a proprietari, imprese e professionisti e da perseguire efficacemente l'obiettivo di rendere il nostro patrimonio immobiliare più efficiente dal punto di vista energetico, più sicuro in termini di difese antisismiche e, obiettivo non meno importante, più bello. In questo quadro – ha rilevato il presidente della Confedilizia – la riforma fiscale varata dal Governo presenta ulteriori elementi di sfiducia per l'intero comparto immobiliare, sia per via dell'annunciata revisione del catasto in senso patrimoniale, contrastata da circa la metà del Parlamento, sia per un'eccessiva genericità del proposito di 'riordino' di deduzioni e detrazioni fiscali".

"Un tema sul quale Confedilizia e Adsi stanno proficuamente lavorando insieme – ha aggiunto Spaziani Testa – è quello dei borghi. Una tale ricchezza si preserva con un'attenzione continua e concreta, finalizzata a cogliere tutte le opportunità che si presentano: da quelle legate al turismo a quelle generate dal maggiore ricorso al lavoro a distanza. Al di là di quanto previsto dal Piano nazionale di ripresa e resilienza, del quale beneficeranno una minima parte dei centri che lo necessiterebbero, occorrono interventi generalizzati e decisi. Rilanciamo, al proposito, la nostra proposta di esentare dall'Imu per almeno un triennio – con oneri a carico dello Stato – gli immobili situati nei piccoli Comuni. Il sacrificio per l'Erario sarebbe minimo, il segnale di attenzione e fiducia, al contrario, sarebbe rilevante".

CONDOMINIO IN PILLOLE

Princìpi deontologici

La delicatezza del compito e la diffusione dell'attività implicano che l'amministratore rispetti utili princìpi deontologici. Nel silenzio della legge la Confedilizia ha provveduto a elaborarne una stesura, suggerendone ai condòmini interessati l'approvazione in una con il compenso e il mansionario, il tutto firmato dall'amministratore.

La storia monetaria

I contributi di Friedman abbracciano un'ampia prospettiva, a cominciare dai suoi imponenti studi, condotti in tandem con Jacob Schwartz, sulla storia monetaria, nei quali l'economista americano giunge a riformulare la teoria quantitativa. Anche per questo viene considerato il padre del "monetarismo", termine coniato da Karl Brunner nel 1968 per indicare la teoria che auspica il controllo dell'offerta della moneta allo scopo di limitare l'inflazione e garantire una stabilità complessiva che agevoli lo sviluppo.

Gennaro Sangiuliano

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

Ronald Wilson Reagan

Ronald Wilson Reagan è vissuto dall'altra parte dell'oceano, molti di noi nemmeno se lo ricordano all'opera, eppure è riuscito a condizionare e ispirare intere generazioni di giovani che, al di là di ogni divisone partitica, si sono sentiti prima di tutto reaganiani.

Gennaro Sangiuliano

Verba volant...

La riforma del catasto. La mappatura va aggiornata e resa più trasparente e moderna. Draghi ha detto che l'impianto risale al 1939 e che nessuno pagherà più tasse. Perché lei è così battagliera?

«Perché nei documenti del governo è scritto il contrario. Non si sta dicendo tutta la verità. Nella relazione dell'esecutivo si dice che la disposizione è coerente con il Pnrr e che risponde alla raccomandazione della Ue sulla politica fiscale: si chiede di ridurre la tassazione sul lavoro compensando con la riforma catastale. Chiaro? Il governo vuole rivedere il fisco sul lavoro e il catasto servirà per recuperare le tasse. L'hanno scritto loro. *Verba volant, scripta manent*. Surreale che, tra tutte le materie possibili, la fiducia si ponga su questa materia. Lo dobbiamo fare perché altrimenti non ci arrivano i soldi europei? Più tasse sulla casa adesso che aumenta tutto? Sarebbe una follia, io lo dico».

La leader di Fratelli d'Italia, Giorgia Meloni, a proposito della riforma del catasto, sul *Corriere della Sera* dell'11.3.2022.

Sorvoliamo sulla domanda.

CONTATTI

Presidente SPAZIANI TESTA
@gspazianitesta

Presidente SFORZA FOGLIANI
@SforzaFogliani

ASSOCIAZIONI

Soleterre Onlus

Soleterre è una Fondazione Onlus che lavora per il riconoscimento e l'applicazione del diritto alla salute nel suo significato più ampio. Dal 2002 si occupa di bambini e adolescenti malati di tumore: ogni bambino malato deve poter diventare grande, sconfiggendo il cancro. Per aumentare le possibilità di guarigione, oltre a migliorare la diagnosi e le terapie mediche, la Fondazione, il cui attuale presidente è Damiano Rizzi, si prende cura del benessere emotivo, psicologico e relazionale del bambino e della sua famiglia. Il supporto psicologico aiuta a gestire pensieri, emozioni e relazioni interpersonali. Ma soprattutto per i bambini e gli adolescenti è sano ogni tanto staccare la mente dall'ansia e dalle preoccupazioni della malattia, aiutandoli a recuperare tempi e spazi di vita più normali e sereni.

Inoltre, oggi in Italia il tema della povertà legata al cancro è sempre più urgente: sono migliaia i minori che ogni anno per curarsi affrontano ricoveri e terapie oncologiche lontano da casa. Oltre al dramma della malattia, spesso le loro famiglie sono costrette a trasferirsi temporaneamente per le cure: i genitori, per stare al fianco del figlio malato, devono rinunciare al lavoro, sostenere spese impreviste di alloggio e di viaggio, perdere il sostegno emotivo della famiglia di origine. Nella maggior parte dei casi questi spostamenti avvengono dal Sud al Nord Italia, eppure anche all'interno dello stesso Sud sono numerosi i viaggi per motivi sanitari, che comportano grandi sforzi economici e inevitabilmente espongono le famiglie al rischio della povertà. Inoltre i periodi di permanenza lontano da casa, nel caso di minori malati di cancro, sono difficilmente prevedibili e mediamente non inferiori ai 6/8 mesi. La maggior parte dei genitori dei piccoli pazienti oncologici che svolge un'attività lavorativa dichiara di aver subito pesanti riduzioni del reddito durante il periodo di malattia del proprio bambino. Molti hanno dovuto fare assenze prolungate e hanno avuto un calo non voluto del loro rendimento, arrivando così in alcuni casi anche a perdere il lavoro. Soleterre vuole essere di sostegno a queste famiglie durante il dramma della malattia, dando una risposta alla questione dei viaggi sanitari e della povertà oncologica affinché tutti i bambini, indipendentemente dalla disponibilità economica, abbiano accesso alle cure.

L'associazione è presente su Internet
https://soleterre.org/

Fisco: Unarma, riforma catasto e' preludio aumento imposte

ZCZC1691/SXA
XEF22069018198_SXA_QBXB
R ECO S0A QBXB
Fisco: Unarma, riforma catasto e' preludio aumento imposte
Entrera' in vigore alla vigilia delle restituzioni fondo Pnrr

(ANSA) - ROMA, 10 MAR - La decisione del Governo di non modificare l'articolo 6 della delega fiscale sul catasto "avra' ripercussioni significative sui risparmi degli italiani, sulla capacita' di spesa, sia sul valore del patrimonio immobiliare". E' quanto afferma Antonio Nicolosi, segretario generale di Unarma, tra i piu' antichi sindacati dei carabinieri, che ha da poco lanciato un osservatorio per la tutela dei redditi finanziari dell'Arma.

"Secondo il nostro Centro studi politico-economico e' fin troppo evidente che l'adeguamento delle rendite catastali ai prezzi di mercato anticipera' un aumento delle imposte sugli immobili. Infatti la riforma entrerebbe in vigore nel 2026, giusto un anno prima che il nostro Paese inizi a restituire i fondi del Pnrr, in questo modo il Governo italiano sara' in grado di aumentare il gettito fiscale proprio a ridosso di una scadenza cosi' delicata".

TUTTOCONDOMINIO

di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Condominio e come dividerlo

Un'eventualità che può verificarsi in ambito condominiale è che alcuni condòmini intendano sciogliere l'originario unico condominio per formarne di distinti e separati. La materia è regolata dagli articoli 61 e 62 delle Disposizioni attuative del Codice civile. L'articolo 61 contiene, al primo comma, una previsione secondo la quale «qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato». Al secondo comma, la stessa disposizione prevede, poi, che tale scioglimento venga «deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'articolo 1136 del Codice civile» ovvero «disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione».

L'articolo 62 stabilisce che la previsione del primo comma dell'articolo 61 si applichi anche se restano in comune alcune parti comuni con gli originari partecipanti e che, «qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorrano opere per la sistemazione diversa dei locali lo scioglimento del condominio» sia deliberato dall'assemblea con la maggioranza dei voti degli intervenuti e che rappresentino almeno due terzi del valore dell'edificio.

È evidente, pertanto, che, per porre in essere l'indicata operazione, occorrerà che si verifichino, in concreto, le condizioni («caratteristiche di edifici autonomi») e si rispettino le procedure.

**Presidente Centro Studi Confedilizia*

twitter: @SforzaFogliani

da: *il Giornale*, 1.2.'21

di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Condominio e regole

Spesso, parlando di condominio, si è fatto riferimento ai regolamenti assembleari e a quelli contrattuali e alla loro differente incidenza. Occorre sottolineare che il regolamento assembleare – ai sensi dell'art. 1136, secondo comma cod. civ. - è approvato, sia in prima sia in seconda convocazione, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio. Questo tipo di regolamento – per giurisprudenza consolidata – non può incidere sui diritti dominicali (cioè, sui diritti proprietari) dei singoli condòmini (cfr. Cass. sent. n. 1195 del 6.2.'87). Diversamente, il regolamento contrattuale è un regolamento formato con il consenso unanime di tutti i condòmini (anche in assemblea) ovvero predisposto dal costruttore e accettato dagli stessi condòmini nei loro atti di acquisto. A differenza di quello assembleare, può contenere limitazioni ai poteri dei condòmini e ai loro diritti sui beni comuni o individuali.

Va poi evidenziato che le clausole dei regolamenti contrattuali hanno natura convenzionale soltanto se si tratta di pattuizioni limitatrici dei diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive o comuni, ovvero attributive ad alcuni condòmini di maggiori diritti rispetto ad altri; diversamente, qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, esse vanno considerate di natura regolamentare. Ciò significa che clausole di quest'ultimo tipo, ancorché inserite in un regolamento contrattuale, non necessitano – per essere modificate – del consenso totalitario dei condòmini. Allo scopo, quindi, è sufficiente una semplice delibera adottata con la maggioranza prescritta dal citato art. 1136, secondo comma, cod. civ. In ogni caso occorre tener presente che qualsiasi tipo di regolamento non può derogare a determinate previsioni e agli artt. 63, 66, 67, 69 delle disposizioni di attuazione.

**Presidente Centro studi Confedilizia*

@SforzaFogliani

da: *il Giornale*, 22.11.'21

Niente portineria, condominio risarcito

Cassazione

Inadempimento della ditta costruttrice ritenuto grave vista l'utilità del locale

Annarita D'Ambrosio

Spetta un risarcimento al condominio da parte dell'impresa costruttrice qualora fossero comprovati vizi nella realizzazione di parti comuni dell'edificio, come ad esempio la mancanza del locale portineria. Lo ha stabilito l'ordinanza della Cassazione 7520/2022 depositata l'8 marzo.

A rivolgersi alla Suprema corte era stata l'impresa edile che aveva realizzato l'edificio, rilevando anzitutto la carenza di legittimazione attiva dell'amministratore costituitosi, poi eccependo la nullità dell'appello per errata identificazione del soggetto passivo, essendo stata l'originaria ditta costruttrice incorporata da un'azienda più grande. Omettendo i ragionamenti procedurali, è utile soffermarsi, in ambito condominiale, su due aspetti dell'ordinanza. Il primo riguarda la legittimazione. I vizi costruttivi dovevano essere impugnati dai singoli condòmini acquirenti degli immobili o può agire il condominio? La risposta corretta è la seconda perché i vizi sollevati erano tutti relativi all'utilizzo dei beni comuni.

Il secondo aspetto è relativo invece alla richiesta di risarcimento incidentale sollevata per l'inadempimento all'obbligo di adibire un'unità immobiliare di circa 50mq ad alloggio del portiere. L'impresa in realtà aveva messo a disposizione un gabbiotto di 11 metri quadrati e riteneva dunque di aver adempiuto l'obbligo.

Ha ragione il condominio anche in questo caso però - precisano i giudici di legittimità - perché il risarcimento da inadempimento contrattuale deve essere parametrato all'utilità che il creditore avrebbe conseguito nell'ipotesi in cui il contratto fosse stato correttamente adempiuto. Senza locale portineria, quindi, sentenza di appello cassata.

da: *24Ore*, 23.3.'22

TUTTOCONDOMINIO

Condominio e sopraelevazione

Il diritto di sopraelevazione, o meglio di costruire "sopra l'ultimo piano dell'edificio", è disciplinato dall'art. 1127 cod. civ.: una norma non toccata dalla legge di riforma che si compone di quattro commi. Il primo dispone che "il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo", aggiungendo che "la stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare". Il secondo precisa che "la sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono". Il terzo prevede che "i condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti". L'ultimo comma stabilisce, infine, che "chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante". Inoltre, che chi sopraeleva è "tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare".

In proposito, le Sezioni Unite della Cassazione, dopo aver chiarito che è "indiscussa l'inapplicabilità della norma in esame nell'ipotesi di pura e semplice ristrutturazione interna, tale da non comportare alcuna alterazione nella superficie e nella volumetria degli spazi interessati", hanno precisato che la fattispecie dalla stessa regolata va ravvisata, invece, "in ogni ipotesi d'incremento delle dette superficie e volumetria", indipendentemente dal fatto che ciò dipenda o meno dall'innalzamento dell'altezza del fabbricato ("ad esempio, ferma l'altezza del colmo del tetto, ove l'incremento di superficie effettivamente utilizzabile e di volumetria si realizzino mediante la trasformazione dello spiovente da rettilineo con pendenza unica a spezzato con pendenze diverse": cfr. sent. n. 16794 del 30.7.'07).

Sempre la giurisprudenza ha anche osservato che il medesimo diritto che l'art. 1127 cod. civ. attribuisce tanto al proprietario dell'ultimo piano quanto al proprietario esclusivo del lastrico solare spetta pure al proprietario della terrazza a livello (per la medesima funzione di copertura che questa struttura svolge in relazione all'edificio: cfr. Cass. sent. n. 2924 del 28.4.'86 e Cass. sent. n. 7678 del 19.7.'99).

In dottrina è stato posto l'accento sul fatto, invece, che il diritto di sopraelevazione può formare oggetto autonomo di trasferimento a favore di terzi, con la conseguenza che il proprietario dell'ultimo piano (o del lastrico solare) può conservare la sua proprietà e vendere il diritto stesso, ovvero riservarsi tale diritto e vendere la proprietà del piano (o del lastrico). L'acquirente, comunque, assumerà la qualità di condòmino nel momento in cui realizzerà la costruzione in sopraelevazione, giacché solo in quell'istante diverrà proprietario di un piano o una porzione di piano del fabbricato condominiale (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 295).

Venendo ai limiti che l'art. 1127 cod. civ. pone al diritto di sopraelevazione, è stato sottolineato, in punto, come il divieto di sopraelevare (ove le condizioni statiche dell'edificio non lo consentano), di cui al secondo comma, abbia carattere assoluto, con la conseguenza che neppure il consenso unanime della totalità della compagine condominiale avrebbe il potere di rimuovere questo vincolo (cfr. AA. VV., in *op. cit.*, 302). Quanto, invece agli altri due limiti (pregiudizio dell'aspetto architettonico e notevole diminuzione dell'aria o della luce dei piani sottostanti) previsti al successivo terzo comma, è stato evidenziato, in particolare, come l'opposizione dei condòmini, ove si ritenga violato uno di questi limiti, possa avvenire non solo prima dell'inizio dei lavori ma anche dopo che la nuova opera sia stata terminata (cfr. Cass. sent. n. 10334 del 19.10.'98).

Muovendo, infine, dalla premessa che il diritto di sopraelevazione è strettamente connaturato alla proprietà del bene, si è affermata la natura reale di tale diritto; ciò che è valso anche a caratterizzarlo, secondo la prevalente dottrina, come imprescrittibile, al contrario del diritto all'indennità, ritenuto invece suscettibile di estinzione per prescrizione (cfr. R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2013, 378).

AMMINISTRATORE PREPARATO
CONDÒMINO ALLEATO

di **Corrado Sforza Fogliani***

La lente sulla casa

Condominio, sanzioni e assemblea

La legge prevede che "per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino a 800".

Inoltre "la somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie" Infine "l'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del codice" La formulazione attuale della norma è diversa da quella prevista originariamente dalla legge di riforma della disciplina condominiale, la quale – contemplando i soli due periodi iniziali – non prevedeva a chi competesse l'applicazione della sanzione e né la maggioranza utile. In relazione alla suddetta iniziale formulazione i commentatori avevano evidenziato come l'organo deputato allo scopo, così come alla quantificazione della sanzione medesima, fosse senz'altro da ritenersi l'assemblea. L'integrazione non ha fatto altro, quindi, che legificare questa tesi. Si conferma, così, che l'organo deputato ad ogni decisione circa l'irrogazione delle sanzioni e la quantificazione delle stesse è l'assemblea, sia pure tramite il provvedimento dell'amministratore che ne recepisce la volontà.

Tutto ciò, con il duplice positivo effetto, da un lato di valorizzare il ruolo dell'assemblea come organo decisionale del condominio (in linea, all'evidenza, con l'impianto codicistico); dall'altro, di non esporre l'amministratore (in particolare, a causa della graduazione della sanzione prevista dalla norma) al rischio di essere coinvolto in azioni giudiziarie avviate dai condòmini che si ritenessero a torto o a ragione ingiustamente sanzionati.

**presidente Centro studi Confedilizia*

da: *il Giornale*, 3.1.'22

Diploma che viene rilasciato a tutti gli iscritti al Registro nazionale amministratori, firmato in originale dal Presidente confederale e dal responsabile del CORAM-Coordinamento Registro Amministratori delle Confedilizie locali.
Informazioni presso tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia

Ultimissime di giurisprudenza

Costruzione di una tettoia privata sul muro perimetrale condominiale

La costruzione da parte di uno dei condòmini di una tettoia, appoggiata al muro perimetrale condominiale, al servizio della sua proprietà esclusiva, non integra violazione delle norme che regolamentano l'uso della cosa comune, se tale costruzione non contrasti con la destinazione del muro e non impedisca agli altri condòmini di farne uso secondo la sua destinazione, non rechi danno alle parti comuni e non determini pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

Cass. ord. n. 5809 del 22.2.'22

Lavori condominiali e azione nei confronti dell'appaltatore

L'assemblea dei condòmini, avendo il potere di autorizzare l'amministratore ad agire in giudizio per l'esercizio di diritti che, pur riferentesi alle parti comuni dell'edificio condominiale, non rientrino nella rappresentanza giudiziale attiva del condominio attribuita all'amministratore dall'art. 1131 cod. civ., è legittimata a rinunciare all'azione nei confronti dell'appaltatore che abbia eseguito opere di manutenzione dell'edificio per eliminare i vizi ed i difetti riscontrati. Tuttavia tale delibera non può invadere la sfera dei diritti riservati ai singoli condòmini, i quali possono liberamente fare valere nei confronti dell'appaltatore il diritto al risarcimento di eventuali danni ad essi derivanti dalla cattiva esecuzione dell'appalto.

Cass. ord. n. 5645 del 21.2.'22

Le politiche economiche

L'insieme delle politiche economiche varate sotto la presidenza di Ronald Reagan presero poi il nome di *reaganomics* ma, secondo *l'Enciclopedia Treccani*, furono messe in cantiere "sulla scia di un'impostazione della politica economica adottata in quegli anni in Gran Bretagna dal Governo Thatcher".

Gennaro Sangiuliano

PARLIAMO DI CONDOMINIO

Ogni primo lunedì del mese, dalle 17 alle 18

CALENDARIO 2022

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**

Diretta web su:

facebook YouTube 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 in calce, 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 sono fruibili per tutti, collegandosi al sito Internet confederale, alla pagina Facebook oppure al canale Youtube di Confedilizia.

Il prossimo 2 maggio si tratterà del tema: "Il regolamento".

Nella seconda parte di ciascun evento, si risponderà a quesiti di carattere generale sul tema di volta in volta trattato che potranno essere inviati esclusivamente dagli associati (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

Assemblea di condominio e comproprietari

In ambito condominiale la circostanza che un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più soggetti pone, in genere, alcuni interrogativi. Fra questi, due, in particolare, sono ricorrenti. Il primo: chi partecipa alla riunione di condominio in rappresentanza degli altri comproprietari necessita di specifica delega? Il secondo: il comproprietario che partecipi all'assemblea è portatore dell'intera quota millesimale dell'unità immobiliare indivisa?

Vediamo di approfondire questi aspetti iniziando dal primo quesito.

In proposito si evidenzia che, sebbene sia da condividersi l'orientamento assertore del fatto che chi partecipa alla riunione di condominio in rappresentanza degli altri comproprietari non necessiti di specifica delega da parte di questi ultimi (in tal senso si veda: A. Cirla e G. Rota, *La riforma del condominio*, ed. *Gruppo 24Ore*, 2013, 137) essendo egli stesso un condòmino, va anche evidenziato come il principio introdotto dal legislatore della riforma in ordine alla necessità della forma scritta per la partecipazione del delegato all'assemblea condominiale, porti a ritenere, analogamente, che l'intervento in qualità di rappresentante della comunione vada comunque comprovato da idonea documentazione (quale può essere il verbale della riunione dei comunisti recante la designazione in questione o uno scritto di designazione del rappresentante firmato da tutti i comproprietari). E, conseguentemente, che la mancanza di detta documentazione legittimi l'esclusione di colui che si qualifica come rappresentante dalla partecipazione all'assemblea.

Del resto, la giurisprudenza, in passato, ha avuto modo di osservare che, dal principio contenuto nell'art. 67, secondo comma, disp. att. cod. civ., (secondo cui allorché un'unità immobiliare appartenga "in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea"), si desume che gli eventuali contrasti fra comproprietari sull'assemblea condominiale vadano "risolti all'interno del gruppo, di modo che la volontà del rappresentante valga quale espressione irretrattabile della volontà comune, per tutti, e, cioè, sia per i proprietari dissenzienti della minoranza, sia per i rimanenti condòmini" (Cass. sent. n. 590 del 24.1.'80). Un orientamento, questo, che può ritenersi ancora attuale (ponendo la previgente formulazione del predetto art. 67 gli stessi problemi interpretativi che reca l'attuale formulazione circa la volontà espressa in assemblea da chi è designato a parteciparvi) e che, nel rimarcare il carattere vincolante delle determinazioni assunte dal rappresentante, avvalora la tesi della necessità di comprovare da parte di quest'ultimo, con apposita documentazione, la sua qualifica.

Quanto invece al secondo quesito, precisato che per calcolare il numero dei condòmini occorre aver riguardo al numero delle unità immobiliari che siano in proprietà separata e distinta rispetto alle altre, con la conseguenza che il proprietario di più unità immobiliari è da conteggiarsi sempre in ragione di un condòmino e che eventuali comproprietari della stessa unità immobiliare sono da calcolarsi, anch'essi, come un solo condòmino, è di tutta evidenza che il comproprietario che partecipi all'assemblea non potrà che essere portatore dell'intera quota millesimale dell'unità immobiliare indivisa.

Il comunitarismo

Il comunitarismo reaganiano assume un tratto distintivo, somiglia a un'alleanza di donne e uomini che condividono i medesimi valori della tradizione, in opposizione non solo al modello comunista, ma anche a quello delle socialdemocrazie europee e della loro tendenza a svilire il ruolo del singolo individuo.

Gennaro Sangiuliano

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

CONDOMINIO

Amministratore, una nomina sospetta

L'assemblea può votare la fiducia dell'amministratore durante una qualsiasi assemblea (ordinaria o straordinaria)? E' necessario comunicare all'amministratore questa intenzione o basta chiedere il voto durante l'assemblea? Nel maggio scorso l'amministratore non ha avuto i 500 millesimi per essere rieletto e nella riunione successiva di giugno invece sì.

Lettera firmata — via email

Se la nomina dell'amministratore non è stata indicata nell'ordine del giorno, ci si trova di fronte alla situazione di incompletezza dell'ordine del giorno. La nomina dell'amministratore è stata probabilmente decisa al momento delle «Varie ed eventuali», ma questa «sessione» dell'assemblea può soltanto preludere a delibere da adottarsi in una successiva riunione, previa comunicazione del relativo ordine del giorno. La Corte d'Appello di Genova, per esempio (20/2/1988), ha escluso che questa dizione sia sufficiente a legittimare la delibera riguardante la stipulazione di un contratto di assicurazione contro gli incendi. A maggior ragione non può legittimare la nomina dell'amministratore, con conseguente annullabilità della relativa delibera. È ovviamente fatta salva l'ipotesi in cui siano presenti tutti i condomini, qualora risulti dal verbale della seduta che essi sono tutti d'accordo nel procedere alla nomina dell'amministratore nonostante la circostanza non risulti indicata nell'ordine del giorno, purché la designazione avvenga con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, in rappresentanza di almeno millesimi. La nomina dell'amministratore può intervenire sia nell'assemblea ordinaria che nell'assemblea straordinaria, l'importante che venga inserita nell'ordine del giorno e approvata con la prevista maggioranza.

Con la consulenza di Germano Palmieri

da: *Corriere della Sera*, 21.3.'22

Quorum deliberativi e costitutivi

Il condominio è un istituto a democrazia perfetta, in cui le deliberazioni adottate dall'assemblea non possono prescindere, per la loro validità, dalla partecipazione di un certo numero di condòmini rappresentativo di un determinato numero di quote, e ciò con riferimento sia ai *quorum* costitutivi (espressione del numero dei condòmini che devono presenziare alla riunione) sia ai *quorum* deliberativi (espressione del numero dei presenti che devono concorrere a formare la volontà dell'organo assembleare) previsti dall'art. 1136 cod. civ.

Ciò posto – e precisato anche che "*quorum*" significa "dei quali" e che il termine, comunemente usato in ambito condominiale, è mutuato dalla formula latina "*quorum maxima pars*", la massima parte dei quali (cfr. *Cn* ott.'21) – è bene sempre aver presente in materia che, ai fini dei *quorum* deliberativi, si considerano condòmini "intervenuti" in assemblea anche i conferenti deleghe, mentre il condòmino proprietario di più unità immobiliari è da conteggiarsi in ragione di un intervento (cfr. Cass. sent. n. 6671 del 9.12.'88). Con riguardo, invece, ai *quorum* costitutivi, è da sottolinearsi che essi devono sussistere al momento della costituzione delle assemblee, essendo ininfluente che alcuni condòmini si allontanino nel corso delle stesse, fino anche ad abbattere il *quorum* necessario per il loro inizio (cfr. Cass. sent. n. 89 del 9.1.'67).

Per un quadro completo dei *quorum* costitutivi e deliberativi necessari ad assumere validamente le delibere si veda la *Tabella delle maggioranze assembleari* consultabile sul sito della Confedilizia (*www.confedilizia.it*).

TUTTOCONDOMINIO

Ultimissime di giurisprudenza

Regolamento di condominio e trascrizione

La previsione, contenuta in un regolamento condominiale convenzionale, di limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, va ricondotta alla categoria delle servitù atipiche; ne consegue che l'opponibilità di tali limiti ai terzi acquirenti va regolata secondo le norme proprie delle servitù e, dunque, avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso, mediante l'indicazione, nella nota di trascrizione, delle specifiche clausole limitative, *ex* art. 2659, primo comma, n. 2, cod. civ., e art. 2665 cod. civ. In assenza di trascrizione, peraltro, queste disposizioni del regolamento, che stabiliscono limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, valgono soltanto nei confronti del terzo acquirente che nel medesimo contratto d'acquisto prenda atto in maniera specifica del vincolo reale gravante sull'immobile, manifestando tale presa d'atto con una dichiarazione di conoscenza comprendente la precisa indicazione dello *ius in re aliena* gravante sull'immobile oggetto del contratto.

Cass. sent. n. 6357 del 25.2.'22

Rimborso delle spese sostenute da un condòmino per la gestione delle parti comuni

Al condòmino cui non sia riconosciuto il diritto al rimborso delle spese sostenute per la gestione delle parti comuni, per essere carente il presupposto dell'urgenza all'uopo richiesto dall'art. 1134 cod. civ., non spetta neppure il rimedio sussidiario dell'azione di arricchimento ex art. 2041 cod. civ., non potendo essa essere esperita in presenza di un divieto legale di esercitare azioni tipiche in assenza dei relativi presupposti.

Cass. ord. n. 2995 del 23.2.'22

L'appuntamento con il destino

"Voi e io abbiamo un appuntamento con il destino"

Ronald Reagan

CASI CLINICI DI CONDOMINIO 35

a cura di Flavio Saltarelli

Spese condominiali e separazione coniugi - Amministratore e appello - Scelta fornitori del condominio - Delega all'amministratore - Installazione videosorveglianza - Dati personali condòmini

Spese condominiali: cosa succede in caso di separazione?

Nella fattispecie di coniugi separati occorre distinguere due ipotesi: se il coniuge residente nel condominio è anche proprietario a costui fanno carico tutte le spese condominiali relative all'immobile di cui trattasi; mentre, se il coniuge residente nel condominio non è proprietario, ma mero assegnatario dell'appartamento, egli dovrà versare le spese per la gestione e l'uso ordinario; le spese straordinarie, invece, saranno – anche in questo secondo caso – sempre a carico del proprietario. Ciò salva diversa disposizione della sentenza di separazione.

L'amministratore è autorizzato a proporre appello senza specifica delibera?

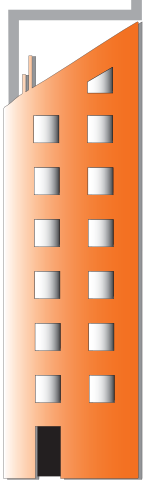
Le Sezioni Unite della Cassazione, con la sentenza n. 18331/10, hanno affermato il principio per cui, nel caso in cui il condominio sia convenuto in giudizio o intenda proporre appello contro una sentenza di soccombenza, l'amministratore deve ottenere la preventiva autorizzazione a coltivare il giudizio da parte dell'assemblea o, quantomeno, deve ottenere la successiva ratifica del suo operato. La sentenza non fa distinzione tra vertenze con oggetto rientrante nei poteri ordinari dell'amministratore e quelle invece riguardanti materie che esulano dalle sue competenze.

Chi sceglie i fornitori del condominio?

L'amministratore solitamente sceglie i fornitori del condominio; l'assemblea ha il compito di vigilare approvando o meno l'operato e le scelte dell'amministratore in sede di meri incombenti connessi al bilancio.

L'amministratore può rappresentare per delega uno o più condòmini?

È vietato all'amministratore rappresentare i condòmini in assemblea, le deleghe all'amministratore sono da considerarsi nulle e quindi inutili anche ai fini dei *quorum* assembleari.



Quale *quorum* deliberativo per installare un sistema di videosorveglianza condominiale?

La riforma del condominio ha colmato un vuoto normativo – più volte segnalato dal Garante della privacy a Parlamento e Governo – relativo al *quorum* richiesto per poter installare un sistema di videosorveglianza condominiale. L'assemblea può ora deliberare l'installazione di un sistema di videosorveglianza sulle parti comuni con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Quali sono i dati personali che possono essere trattati amministrando un condominio?

Possono essere trattate soltanto le informazioni personali pertinenti e non eccedenti le finalità di gestione e amministrazione delle parti comuni, ad esempio i dati anagrafici, gli indirizzi dei condòmini, le quote millesimali di proprietà, eventuali ulteriori dati necessari al calcolo delle spese condominiali, ecc. Non possono essere trattati, invece, dati che non siano correlati ad attività di gestione e amministrazione delle parti comuni.

Decreto ingiuntivo all'ex condòmino

Come si ricorderà, sull'ultimo numero di *Confedilizia notizie* abbiamo trattato della controversa questione circa l'imputazione dei contributi condominiali, tra vecchio e nuovo proprietario, in caso di compravendita dando conto, in particolare, delle pronunce della Cassazione con cui i giudici hanno cercato di trovare una soluzione di compromesso fra i due opposti indirizzi formatisi in materia (cfr. sent. n. 24654 del 3.12.'10 e, più recentemente, sent. n. 15547 del 22.6.'17).

Per completezza precisiamo, ora, che la giurisprudenza è invece concorde nel ritenere che, una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà immobiliare, non può trovare applicazione, nei confronti dell'alienante, la previsione di cui all'art. 63, primo comma, disp. att. cod. civ., in virtù della quale, com'è noto, "per la riscossione dei contributi condominiali in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione". Questo perché tale disposizione, avendo carattere eccezionale, è – per i giudici – applicabile "soltanto nei confronti di colui che riveste la qualità di condòmino" nel momento in cui viene proposto il ricorso monitorio (cfr., *ex multis*, Cass. sent. 23345 del 9.9.'08).

Alla luce di quanto precede si può affermare, dunque, che l'amministratore può agire ai sensi del predetto art. 63, e quindi ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, solo nei confronti del nuovo proprietario, il quale, in applicazione del secondo comma della stessa disposizione, è obbligato, solidalmente con l'alienante, "al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente" (dove "anno" – si badi bene – è da intendersi come "anno di gestione" e non "anno solare"). Nei confronti dell'ex proprietario, invece, l'amministratore non può avvalersi della clausola di provvisoria esecutività di cui alla norma in questione, sicché – limitando il discorso al procedimento monitorio – per recuperare gli oneri non ricadenti nell'ambito temporale di applicazione del secondo comma del più volte citato art. 63 (si pensi al caso di contributi deliberati e maturati al di fuori dell'"anno in corso" e di "quello precedente" la compravendita), deve agire con un ordinario decreto ingiuntivo.

CONFEDILIZIA

REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI

DALLA PARTE DELLA PROPRIETÀ

L'ISCRIZIONE AL

REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI

- CHE AVVIENE A RICHIESTA DEI SINGOLI ISCRITTI AI REGISTRI LOCALI -

DÀ DIRITTO, SENZA ALCUNA SPESA

A CARICO DEGLI INTERESSATI:

- ad avvalersi del Servizio quesiti predisposto da Confedilizia, ottenendo le risposte anche via e-mail
- ad avvalersi del servizio di informazioni tramite sms
- a ricevere il periodico mensile "Confedilizia notizie"
- ad ottenere il rilascio di un diploma attestante l'avvenuta ammissione al Registro nazionale amministratori firmato in originale dal Presidente di Confedilizia e dal Presidente del Coram
- a partecipare alle iniziative del Centro Studi del Coram
- a specifica richiesta dell'interessato, a vedere inserito il proprio nome e recapito nello spazio del sito Internet di Confedilizia (www.confedilizia.it) con l'elenco degli iscritti al Registro nazionale amministratori
- ad ottenere dalla Sede centrale di Confedilizia la *password* per l'accesso del sito Internet della Confederazione
- all'invio, a richiesta, delle pubblicazioni curate da Confedilizia edizioni
- a ricevere mensilmente il numero di Italia Oggi contenente la pagina riservata a Confedilizia
- ad avvalersi della possibilità di apporre sulla propria carta intestata la dizione "Iscritto al n. ... del Registro nazionale amministratori Confedilizia"
- a dotarsi di timbro, da utilizzarsi nella corrispondenza ed altro, con la dizione "Iscritto al n. ... del Registro nazionale amministratori Confedilizia"
- ad avvalersi dei servizi delle Giunte di conciliazione costituite presso le Associazioni territoriali di Confedilizia
- a partecipare ai lavori del Coordinamento condominiale Confedilizia
- a partecipare ai lavori del Coordinamento legali Confedilizia

TUTTOCONDOMINIO

GIURISPRUDENZA CONDOMINIALE

Opposizione a decreto ingiuntivo emesso nei confronti di un supercondominio

Cassazione civile, 20 Dicembre 2021. Pres. Di Virgilio. Est. Scarpa.

Gli amministratori di più condomìni di edifici compresi in un supercondominio non sono legittimati ad opporsi, in rappresentanza dei partecipanti ex art. 1131 c.c., al decreto ingiuntivo intimato da un creditore al supercondominio per ottenere il pagamento di un'obbligazione contratta dall'amministratore dello stesso, né possono fare valere l'obbligo di manleva assolto da quest'ultimo nei confronti e a beneficio del supercondominio garantito, non operando tra l'amministratore del supercondominio e gli amministratori dei condomìni alcuna «rappresentanza reciproca» o «legittimazione sostitutiva»

Il singolo condòmino è dotato di legittimazione attiva a proporre l'opposizione ex art. 645 c.p.c. avverso il decreto ingiuntivo pronunciato nei confronti del condominio, giacché tale provvedimento può estendere i propri effetti ed essere posto in esecuzione anche contro i singoli condòmini, la cui responsabilità, in proporzione delle rispettive quote, deriva dall'esistenza dell'obbligazione assunta nell'interesse dello stesso condominio.

Legittimazione ad impugnare le delibere assembleari

Cassazione civile, 8 Luglio 2021. Pres. Di Virgilio. Est. Scarpa.

Per le unità immobiliari in regime di comunione legale tra coniugi, la legittimazione ad impugnare le delibere assembleari spetta a ciascun coniuge separatamente, trovando applicazione l'art. 180, comma 1, c.c., secondo cui la rappresentanza in giudizio per gli atti relativi all'amministrazione dei beni della comunione spetta ad entrambi i coniugi; rientrano, infatti, in tale disposizione, non solo, le azioni di carattere reale o con effetti reali, dirette alla tutela della proprietà o del godimento dell'immobile, ma anche le impugnazioni delle deliberazioni condominiali che si assumono pregiudizievoli alla sicurezza o al decoro del fabbricato o all'uso delle parti comuni.

Lunedì 2 maggio, dalle 17 alle 18

Diretta web su:

facebook

YouTube

www.confedilizia.it

PARLIAMO DI CONDOMINIO

Il regolamento

CONFEDILIZIA

SEGNALAZIONI

La seconda Repubblica, a cura di Francesco Bonini, Lorenzo Ornaghi, Andrea Spiri, Rubbettino ed., pp. 200

Andando alla ricerca di origini e aporie dell'Italia bipolare, un robusto nucleo di studiosi analizza scomposizioni e ricomposizioni di poteri, ideologie, politica, istituzioni e risultati elettorali: si rileva l'originalità del contributo di Andrea Ungari dedicato alle destre.

Michael Schuman, *L'impero ininterrotto*, Utet ed., pp. 430 con ill.

Millenaria storia di un Paese grande quanto un continente, ricco di filosofia e arte, viaggi e guerre, dinastie e battaglie, personaggi di vertice dominatori su un vasto popolo soggetto: dalla guerra dell'oppio a Mao, dalla muraglia a Deng.

Paolo Cesaretti, *Teodora*, Bolis ed., pp. 376 con ill.

Dai primi anni, bollati da una tradizione che ne ha tramandata un'immagine di dissoluta e sfrenata sensualità, fino all'ascesa sul trono di Bisanzio, al fianco di Giustiniano, si rievoca la vita di Teodora, variamente giudicata da scrittori e storici di tanti secoli.

Paolo Armaroli, *Mattarella 1&2. L'ombrello di Draghi. Ritratti a matita dei 12 Presidenti*, La Vela ed., pp. 216 con ill.

L'autore, affermato costituzionalista, tratta delle recenti elezioni quirinalizie, del duplice settennio di Sergio Mattarella, del governo con l'anomala maggioranza in atto, tratteggiando infine ritratti dei presidenti della Repubblica.

Cesare Catalananti, *La scomunica ai comunisti*, pref. di Andrea Riccardi, San Paolo ed. (pp. 384)

Storia, personaggi e retroscena della scomunica fulminata nel 1949 ai comunisti, seguendo soprattutto carte recentemente desecretate del Sant'Offizio, che lavorò a lungo nel predisporre documenti e rapporti sul fenomeno sotto più aspetti: religione, politica, economia.

Sergio Rizzo, *Potere assoluto*, Solferino ed., pp. 254

Ritratti scanzonati e polemici dei consiglieri di Stato, delle loro nomine governative, del potere unico di cui dispongono, delle infiltrazioni nell'alta burocrazia, della straordinaria presenza nel seguitissimo mondo dello sport, della reale funzione di comando esercitata.

Fausto Tanzarella, *Prigionieri del sangue*, Pascal ed., pp. 282

Nuova puntata dedicata a Bernardino Cristofori, eccellente criminalista, il quale agisce nella ricca e conflittuale Siena a metà del Trecento, che fa da sfondo a vicende anche dense di sangue sulle quali viene fatta luce con strumenti investigativi.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

L'istituzione della Giornata nazionale dei diritti degli utenti e dei consumatori è contenuta in una proposta di legge a prima firma del deputato Baldelli (FI).

Disposizioni concernenti la compensazione delle variazioni di prezzo dei prodotti energetici usati come carburanti o combustibili per il riscaldamento attraverso la modulazione delle aliquote di accisa vengono promosse, con una proposta di legge, dal deputato Trano (Misto).

Il deputato Bitonci (Lega) è il primo firmatario di una proposta di legge volta ad introdurre modifiche all'articolo 11 della legge 27 luglio 2000, n. 212, in materia di termini ed effetti della risposta dell'amministrazione finanziaria all'interpello del contribuente.

Agevolazioni fiscali per gli interventi di restauro e risanamento conservativo di immobili dell'architettura rurale sono il tema di una proposta di legge della deputata Silvestri (FdI).

Misure di sicurezza antincendio per le facciate di edifici di civile abitazione sono contenute in un disegno di legge della senatrice Pergeffi (Lega).

Il deputato Gusmeroli (Lega) è il primo firmatario di una proposta di legge costituzionale per modificare l'articolo 53 della Costituzione in materia di principii generali della legislazione tributaria per la garanzia dei diritti del contribuente.

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 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 febbraio	2021	- febbraio	2022	5,6 %	4,200%

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.

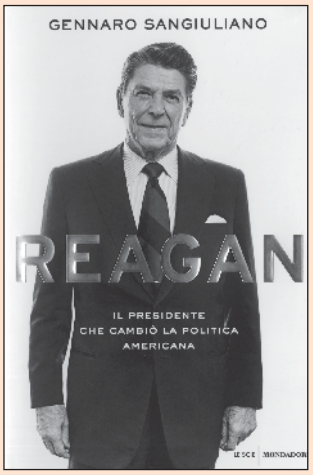
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qua pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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 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%
Variazione febbraio	2021	- febbraio	2022	6,2%

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 *REAGAN Il Presidente che cambiò la politica americana* di Gennaro Sangiuliano, edito da *Le Scie - Mondadori*.

Gli anni Ottanta

Se oggi gli anni Ottanta sono ricordati come una stagione felice di benessere, lo si deve a quella spinta di ottimismo, di pragmatismo e di modernizzazione che Reagan seppe imprimere agli Stati Uniti e di conseguenza a tutte le nazioni industrializzate dell'Occidente.

Gennaro Sangiuliano

CONFEDILIZIA notizie

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

Anno 32
Numero 4

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 l'8 aprile 2022

Il numero di marzo 2022 è stato postalizzato il 22.3.2022