Anno 32 - luglio 2022 - n. 7

CONFEDILIZIA notizie

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

All'interno

EDITORIALE

- L'incredibile accanimento contro gli affitti turistici (pag. **2**)
- CINGUETTII (**4**)
- SUPERBONUS E DINTORNI (**7**)
- I TEMI DEL CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI (**9**)
- Tabella retribuzioni dipendenti proprietari (**11**)
- BIBLIOTECA DELLA PROPRIETÀ: *UN MATTONE DOPO L'ALTRO* (**13**)
- Reddito di cittadinanza, meglio del lavoro (**15**)
- I FOCUS DI CONFEDILIZIA (**16-17-18**)
- Superbonus, troppi limiti (**21**)
- Feste condivise e regole condominiali (**23**)
- Attestazioni di rispondenza (**24**)
- Rappresentante supercondominio (**25**)
- Eccesso di ascensori: l'elogio delle scale (**25**)

TUTTOCONDOMINIO (pagg. **26-31**)

Parliamo di condominio - Condominio in Fiera - Sottosuolo edificio condominiale - Destinazioni d'uso parti comuni - Condominio e mediazioni - Varie ma non eventuali - Conduttore e giustificativi spese - Casi clinici - Debiti del condominio - Liti condominiali - Revoca giudiziale amministratore - Assemblea condominiale e convocazione via pec

Auguri a tutti per una Buona estate

TORNANO I TURISTI?

STOP

AGLI AFFITTI TURISTICI

Editoriale a pag. 2

EDITORIALE

L'incredibile accanimento contro gli affitti turistici

È incredibile. Ora che finalmente sono tornati i turisti in Italia, dopo la pandemia e le restrizioni, la principale preoccupazione di una parte della politica è quella di limitare il più possibile, fino addirittura ad impedirla, una specifica forma di ospitalità, quella degli affitti brevi. E il paradosso è che si tratta dell'unico comparto che – nonostante abbia sofferto l'assenza di qualsiasi reddito per due anni (mantenendo però il contestuale obbligo di pagamento della patrimoniale Imu) – non ha ricevuto alcuna forma di ristoro.

Prima la legge della Regione Lazio, che "ai fini della salvaguardia ambientale e paesaggistica e del patrimonio storico, artistico, archeologico e monumentale, nonché della sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica, della mobilità e della vivibilità necessaria alla fruizione dei luoghi da parte della collettività", ha attribuito al Comune di Roma il potere di "individuare criteri specifici in riferimento a determinati ambiti territoriali per lo svolgimento di attività di natura non imprenditoriale di locazione di immobili ad uso residenziale per fini turistici, nel rispetto dei princìpi di stretta necessità, proporzionalità e non discriminazione".

Poi, l'iniziativa del Sindaco di Firenze, che ha iniziato a raccogliere firme su una proposta di legge che mira a "combattere la rendita immobiliare passiva e parassitaria" (il linguaggio da sinistra sudamericana è il suo), rappresentata naturalmente da chi concede in locazione i propri immobili per finalità turistiche.

Infine, l'approvazione alla Camera di una disposizione con la quale si concede al Comune di Venezia il potere di stabilire se, come e quando un cittadino possa esercitare il diritto di proprietà sulla sua casa, decidendo di affittarla a chi ritenga.

Mentre chiudiamo in tipografia questo numero di *Confedilizia notizie*, quest'ultima norma sta per essere esaminata dall'Aula della Camera, dopo la sua approvazione in Commissione col voto favorevole di tutta la maggioranza tranne Italia Viva e Noi con l'Italia e il voto contrario dell'opposizione di Fratelli d'Italia e Alternativa.

Una disposizione che limita, fino a negarla, la possibilità per i proprietari di locare le proprie case per periodi brevi, è miope e pericolosa. Miope, perché non raggiungerà il dichiarato obiettivo di favorire l'incremento degli affitti di lunga durata, pericolosa perché rappresenta una gravissima violazione di un diritto costituzionalmente protetto come è quello di proprietà, negando il suo esercizio più elementare. Il tutto, si badi bene, realizzando un'inaccettabile discriminazione nei confronti delle persone fisiche, poiché le imprese sarebbero escluse dalle nuove regole.

Peraltro, se l'intento è quello di accrescere l'offerta di abitazioni in affitto per uso residenziale, a Venezia come in altre città d'arte, la strada non è quella delle misure punitive, ma quella delle politiche incentivanti. Le cause della fuga dei residenti dai centri storici sono molteplici e complesse, ridurle alla brama di guadagni da parte di proprietari-speculatori è perlomeno semplicistico e denota mancanza di conoscenza della realtà oppure dolosa negazione della stessa per altri fini.

Da notarsi che la norma è stata approvata senza il parere favorevole proprio del Ministero del turismo, che aveva saggiamente invitato il Parlamento a impostare, con i necessari approfondimenti, una normativa di carattere generale. Al ministro Garavaglia, Confedilizia ha assicurato tutta la sua collaborazione per ogni possibile confronto sul tema. Confidando che, in luogo di ottuse politiche punitive, possa darsi vita a misure illuminate e incentivanti.

Insomma, ai proprietari si chiede di pagare ogni anno una patrimoniale Imu a livelli da esproprio, di fare assistenza pubblica al posto dello Stato attraverso misure come il blocco degli sfratti, di ottemperare a mille obblighi in materia di impianti e simili, ma se tentano di trarre un reddito dal frutto del loro lavoro e del loro risparmio, bisogna castigarli. E ciò, mentre il patrimonio immobiliare pubblico viene lasciato andare in malora.

Pandemia, guerra, inflazione, fame, e l'elenco potrebbe proseguire. Ma per qualcuno la priorità è limitare il diritto (costituzionale) di proprietà dei risparmiatori italiani.

g.s.t.

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

Giulio Biino presidente Notariato

Giulio Biino è stato eletto presidente del Consiglio nazionale del Notariato per il triennio 2022-2024. Ad affiancarlo con la carica di vicepresidente sarà Antonio Areniello, mentre Cesira De Michele ricoprirà la carica di segretario del Consiglio.

Giulio Biino, notaio a Torino, presidente della Fondazione Circolo dei Lettori e presidente del Salone del Libro di Torino, è stato per otto anni presidente del Consiglio notarile di Torino e consigliere nazionale del Notariato delegato alla comunicazione, nel corso dell'ultimo triennio.

Congratulazioni e auguri di buon lavoro da parte della Confedilizia.

LOCAZIONI IN PILLOLE

Responsabilità per danni

I padroni (si noti l'espressione, che oggi appare datata) e i committenti sono responsabili per i danni causati dal fatto illecito dei loro domestici e commessi nell'esercizio delle funzioni cui sono adibiti. Lo stabilisce l'art. 2049 cod. civ.

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

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.

IN G.U.

Notificazione degli atti della P. A.

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 6.6.2022, n. 130, il decreto della Presidenza del Consiglio dei ministri 8.2.2022, n. 58, contenente il "Regolamento recante piattaforma per la notificazione degli atti della pubblica amministrazione".

NUOVISSIMO CODICE DEI BENI CULTURALI

• **L'Opera è aggiornata con:** - la **L. 9 marzo 2022, n. 22**, che introduce nel Codice penale i nuovi reati contro il patrimonio culturale.

• **Contenuto dell'Opera**

Questa nuova edizione del (presto esaurito) *Codice dei Beni culturali* continua, completa ed aggiorna ad oggi la precedente, ultima edizione. Nella logica di sempre che caratterizza l'Editrice: quella di riuscire ogni volta a fornire ai pratici un valido strumento di lavoro o di studio.

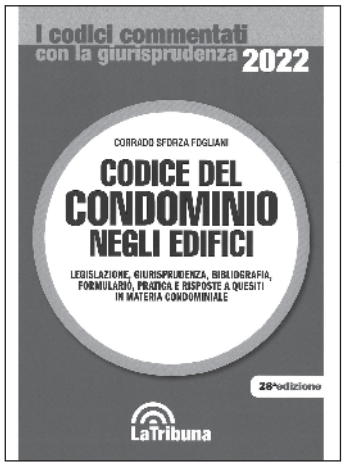
Non ci siamo mai nascosti la difficoltà di affrontare una materia come quella dei Beni culturali, nella quale le norme di legge si intersecano ed incrociano con quelle di tipo amministrativo. Ma ci siamo riusciti, si direbbe. Almeno, a giudicare dal successo che ha arriso al Codice nelle librerie giuridiche (e non solo).

Non crediamo naturalmente di aver fatto opera perfetta. Per questo rinnoviamo l'appello agli operatori del settore a non negarci la loro collaborazione (così come molti di loro hanno fatto, in questi anni), segnalandoci manchevolezze e dandoci suggerimenti.

Insieme, continueremo a fare opera difficile (non per niente non ci risultano in commercio Codici del tipo), ma di grande soddisfazione (**c.s.f.**).

CONFEDILIZIA notizie
informa
su tutte le novità
che interessano

NUOVISSIMO CODICE CONDOMINIO



• **L'Opera di Corrado Sforza Fogliani è aggiornata con:**
- le norme sul **superbonus 110%**;
- le norme di interesse della legge di bilancio 2022 (**L. 30 dicembre 2021, n. 234**)
- il nuovo contratto collettivo nazionale di lavoro per i portieri.

• **Argomenti affrontati:**
Abitabilità e agibilità; Accessi; Acquirenti di immobili da costruire; Amministratore; Anagrafe condominiale; Animali; Antenne (e radiotelecomunicazioni); Appalto; Ascensore; Assemblea; Autorimesse e posti-auto; Azioni giudiziarie; Balconi; Barriere architettoniche; Bonifica; Canne fumarie; Cassette postali; Catasto edilizio urbano; Codice del consumatore; Condhotel; Condono edilizio; Cooperative edilizie; Cortili; Cosa comune (uso); Danni; Distanze legali; Finestre e vedute; Fisco; Fognature e scarichi; Formazione; Immissioni; Impianti; Incendi; Infortuni domestici; Innovazioni; Lastrici solari e terrazze a livello; Locazioni; Mandato; Mediazione; Multiproprietà; Muri; Parti comuni in genere; Perimento dell'edificio; Portierato, custodia e pulizia; Privacy; Procedure concorsuali; Professioni non regolamentate; Proprietà esclusiva (Uso); Regolamento; Rendiconto; Rent to buy; Riscaldamento; Scale; Scioglimento del condominio; Serbatoi interrati; Servitù; Servizio idrico; Soffitti, volte e solai; Sopraelevazione; Sottotetto, soffitta e mansarda; Spese in genere; Strade e viali; Suolo e sottosuolo; Supercondominio; Tabelle millesimali; Testo unico dell'edilizia; Tetto.

PERSONALITÀ

Augusto Minzolini direttore e opinionista

L'attività di Augusto Minzolini attraversa impegni vasti e profondi, al culmine dei quali si notano le direzioni del *Tg1* (2009-'11) e del *Giornale* (dal giugno '21) e la presenza senatoriale fra il '13 e il '17. Romano, classe '58, diplomato al liceo classico, lavora prima all'*Asca* poi a *Panorama*. Nel '90 passa a *La Stampa*, rivelandosi un astuto cacciatore di notizie sia politiche sia private, il più fulgido allievo di Guido Quaranta nel cercare dati di ogni genere, specie riservati.

Non esiste per lui vita privata, perché tutto è pubblico, come dimostra la scoperta dei partecipanti al cosiddetto patto della crostata, a casa di Gianni Letta. Impressionante resta l'elenco delle dichiarazioni attribuite a politici, costretti sovente a poco credibili smentite. Un biennio alla guida del *Tg1* viene troncato dalla Vigilanza.

Nel '13 passa alla politica attiva: è senatore per il Pdl, aderendo poi a Fi. Osteggia sia il patto del Nazareno Renzi-Berlusconi, sia l'influenza di Denis Verdini sul movimento berlusconiano.

L'evento più clamoroso è rappresentato dal rifiuto dell'aula di palazzo Madama di proclamarlo decaduto perché condannato con sentenza irrevocabile (sentenza vivacemente contestata dall'interessato), diversamente da quanto avvenuto prima con Berlusconi.

Minzolini, tuttavia, si dimette poco dopo, per tornare all'antico amore giornalistico: editorialista, opinionista televisivo, passa al *Giornale*, ove imprime la propria direzione segnando polemici indirizzi nei fondi. La polemica è l'arte prediletta da Minzolini, sempre fondata su fatti concreti.

CONFEDILIZIA
ON LINE
www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

BELLITALIA

"Savana Capitale»
"Le praterie di Savana Capitale ormai ospitano anche grossi serpenti che abitano i giardini e gli spogliatoi delle scuole (...). L'ultimo strisciante ritrovamento è avvenuto all'istituto Majorana (...): il serpente nascosto dietro una panca dello spogliatoio della palestra è apparso in un video di una pagina *Instagram* evocativa, *Welcome to Favelas*".
(*repubblica.it* 17.5.'22)

"Docente universitario sfrutta un'omonimia e si laurea senza esami"
"Un docente dell'Università La Sapienza di Roma sarà processato con l'accusa di essersi laureato senza avere sostenuto gli esami. Il professore (...), che insegna economia, avrebbe sfruttato un caso di omonimia (una persona con il suo stesso nome e cognome iscritto allo stesso corso di laurea) e un errore delle segreterie (...) ottenendo una seconda laurea, in fisica, con 104 punti su 110".
(*La Verità* 31.5.'22)

"Bagarino al parco del Vesuvio compra tutti i biglietti per le visite"
"Bagarinaggio per le visite al parco nazionale del Vesuvio. Un 54enne ha acquistato tutti i *ticket* disponibili *online* e si è piazzato all'ingresso del cratere. Ai turisti (...) proponeva i biglietti a un prezzo maggiorato".
(*ilmattino.it* 9.5.'22)

Roma, 10mila euro ai rom per lasciare spontaneamente i campi nomadi
'Il sindaco di Roma (...) darà un bonus di 10.000 euro ai rom come incentivo per sgomberare spontaneamente i tre campi nomadi (Candoni, Salviati e Lombroso) (...) occupati abusivamente. La somma verrà erogata a titolo di «sostegno alloggiativo». Altri 5.000 euro verranno erogati ai nuclei familiari «per l'avvio di piccole realtà imprenditoriali». Oltre ai bonus, i nomadi saranno regolarizzati con documenti di soggiorno e residenza e attraverso l'inserimento dei figli nelle scuole e degli adulti nel mondo del lavoro, con corsi di formazione, tirocini e laboratori educativi".
(*La Verità* 3.6.'22)

Rinuncia alle cose inutili

La rinuncia alle cose inutili e la riduzione del consumo delle cose necessarie è un dovere per non far rialzare i prezzi e per non rendere la vita difficile a coloro il cui reddito non è aumentato.

Luigi Einaudi
Elogio del rigore,
ed. Rubbettino,
a cura di
Corrado Sforza Fogliani

BREVIARIO #LA POLITICA

di **Gianfranco Ravasi**

» *La politica non farà un passo in avanti, se prima non avrà dato la precedenza all'etica.*

Sappiamo tutti quanto sia complesso il rapporto tra diritto e morale, oppure tra politica e religione. L'asserto lapidario di Cristo: «Rendete a Cesare ciò che è di Cesare e a Dio ciò che è di Dio» traccia una netta linea di demarcazione tra i due ambiti. La distinzione, però, non significa separazione totale, anche perché il soggetto coinvolto è comune, cioè la società. In questa linea si colloca anche l'affermazione del filosofo Kant che abbiamo sopra citato, una sorta di aforisma replicato da uno scrittore che fu anche uno statista, André Malraux: «Non si fa politica con la morale ma nemmeno senza» (e lo stesso discorso vale anche per l'economia).

Purtroppo spesso nella storia la radicale separatezza, anzi, il disprezzo per una visione morale nel governare ha generato corruzione, arroganza, ipocrisia. Certo, è noto quanto pericoloso sia uno Stato etico strumentalizzato dal potere o usato come sua paludata giustificazione, destinato non di rado a conculcare le libertà civili. Ma è altrettanto dannosa ogni assenza di riferimento a valori morali autentici, come amaramente registrava già nel 1962 Luciano Bianciardi nella sua *Vita agra*: «La politica ha cessato da molto tempo di essere scienza del buon governo, ed è diventata invece arte della conquista e della conservazione del potere».

da: *24Ore*, 29.5.'22

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.

GIUGNO

LUNEDÌ 6
1-2) Si apre il confronto tra Cda, Tesoro e Vigilanza Bce sull'iniezione da almeno 2,5 mld. Mps, via alla corsa per l'aumento. Entro giugno la nomina dei global coordinator. Il consorzio a settembre. L'offerta partirà a ottobre con il possibile coinvolgimento dei partner strategici. Per la vendita si studia l'operazione di sistema (MF 3.5.'22)

MARTEDÌ 7
1-2) Lega e Fi bloccano la stangata su affitti e Btp. Trovato l'accordo fra governo e centrodestra sul Fisco. Dal testo sparisce il meccanismo duale sulle rendite. Le tasse sulla casa saranno calcolate con i criteri attuali, ma resta una rischiosa incognita: l'Agenzia delle entrate viene invitata a sedersi al tavolo (La Verità 6.5.'22)

MERCOLEDÌ 8
1-2) Trovata l'intesa sul catasto tra il centrodestra e Draghi. Vertice Salvini-Tajani: nessuna tassa in più. Letta: neppure prima. Critiche da Fdl (Corriere della Sera 6.5.'22)

GIOVEDÌ 9
1-2) Covid, gli Usa oltre il milione di morti. "In autunno vaccino anti varianti". L'annuncio dell'Ema. Le stime dell'Oms sulle vittime nel mondo: superata quota 15 milioni (Corriere della Sera 6.5.'22)

VENERDÌ 10
1-2) VERSO L'ECONOMIA CIRCOLARE. Rifiuti, piano regionale per eliminare discariche. Nel 2020 la differenziata è al 73,3% di media. Il programma punta alla riduzione pro capite (il Giornale 25.5.'22)

LUNEDÌ 13
1-2) "L'Italia pensa alle bici e non al lavoro". L'industriale: "Sempre meno considerato chi crea occupazione, la priorità va alle ciclabili e non va bene. Saldatori e manutentori prendono 70.000 euro ma sono introvabili, certe cose un robot non le farà mai" (La Verità 9.5.'22)

MARTEDÌ 14
1-2) L'Ue sa decidere solo come buttare i soldi. E' ancora stallo sul petrolio per il sesto pacchetto di sanzioni contro Mosca. In compenso a Bruxelles si sono lanciati in costose iniziative di autopromozione in vista delle elezioni che si terranno tra due anni (La Verità 9.5.'22)

MERCOLEDÌ 15
1-2) Ora l'Italia "invecchia" anche sul posto di lavoro. In dieci anni, gli over 55 aumentati di 1,77 milioni. Pesa il trend demografico negativo (il Giornale 9.5.'22)

GIOVEDÌ 16
1-2) Addio toga per sempre. Via dalla magistratura il figlio del giudice che condannò il Cavaliere. La Cassazione ha bocciato il ricorso con cui l'ormai ex pm Ferdinando Esposito si opponeva alla radiazione. Il padre Antonio noto per la sentenza su Berlusconi (Libero 7.5.'22)

VENERDÌ 17
1-2) Le decisioni arbitrarie dei giudici. L'incredibile serie di errori sull'arresto di Giulia Ligresti. Giulia fu incarcerata nel 2013: dopo 16 giorni, ha patteggiato. Il risarcimento, all'inizio negato, è stato quadruplicato: mille euro al dì. La sorella Jonella, invece, restò in galera più a lungo (Libero 11.5.'22)

LUNEDÌ 20
1-2) Undici denunce a Genova. Ville, Porsche e Lamborghini. La vita dorata dei finti poveri. Appartenenti ad una famiglia di origine sinti, si erano specializzati nelle truffe online accumulando centinaia di migliaia di euro. Percepivano pure il reddito di cittadinanza (Libero 12.5.'22)

MARTEDÌ 21
1-2) LA VERITÀ DEGLI ALTRI. Assunzioni fittizie di migranti al circo. Truffa da 7 milioni per la cittadinanza. Giungla romana: in due scuole spuntano nidi di serpenti. Infortuni alle mani in aumento: è colpa del lavoro da casa (La Verità 25.5.'22)

MERCOLEDÌ 22
1-2) Altro che manodopera a basso costo. L'alternativa c'è ed è tagliare le tasse. Possibile che i politici europei e italiani non abbiano letto un qualche manuale di economia? Eppure vi si spiega che anche l'imposizione fiscale, in modo diretto o indiretto, ha un influsso negativo sull'inflazione (La Verità 25.5.'22)

GIOVEDÌ 23
1-2) Letta fa l'esattore delle tasse per l'Europa. Mentre Draghi nemmeno risponde alla richiesta di Bruxelles di alzare le imposte sulla casa, il segretario del Pd corre ad attaccare Salvini per le sue critiche all'Ue e cerca la sponda grillina. E per soffocare il dissenso, mente sul rischio di perdere i fondi del Pnrr (La Verità 25.5.'22)

VENERDÌ 24
1-2) Con la scusa della guerra l'Ue parte con il riarmo ma Roma è ruota di scorta. La Von der Leyen arringa: "L'Europa pensi alla sua difesa". E lancia una piattaforma unica per un esercito comune. Dove, come sullo spazio, si rischia di non toccare palla (La Verità 25.5.'22)

LUNEDÌ 27
1-2) TEMPESTA A EST. Imprenditore spalle al muro si uccide. È il primo caduto italiano del conflitto. Davanti al fallimento della sua azienda elettronica riminese, Claudio Fiori l'ha fatta finita bevendo acido. Fatali per la sua attività i rincari dovuti alla guerra. La Meloni: "Lo Stato si interroghi su cosa non ha fatto" (La Verità 14.5.'22)

MARTEDÌ 28
1-2) INCREDIBILE A PALERMO. Musulmano salta la fila per la tomba mentre in mille marciscono senza.
Per la sua religione la salma deve essere inumata in breve tempo e ha parenti minacciosi: così il dirigente comunale autorizza la sepoltura prima di altri defunti. Alcuni dei quali attendono una lapide da marzo 2020 (La Verità 12.5.'22)

GIOVEDÌ 30
1-2) SILENZIARE IL DISSENSO. Altro schiaffo della Cina: arrestato il cardinale Zen. L'arcivescovo emerito di Hong Kong, 90 anni, contesta il regime di Pechino. Accusato dalle autorità di collusione coi "ribelli", è stato poi liberato su cauzione (Libero 12.5.'22)

LUGLIO

VENERDÌ 1
1-2) Appalti bloccati. Il Pnrr impantanato nella burocrazia. Aumentano le gare deserte per i troppi vincoli imposti alle aziende. I Comuni non riescono a spendere i soldi del Recovery (Libero 12.5.'22)

LUNEDÌ 4
1-2) Musk ci ripensa (forse) su Twitter: troppi account finti, operazione sospesa. A sorpresa il fondatore di Tesla prende tempo sull'acquisizione: "Ma resto interessato" (Corriere della Sera 14.5.'22)

MARTEDÌ 5
1-2) Il sindaco che acciuffa il bagnante in Canal Grande "Ho fatto solo il cittadino". L'ultima impresa di Brugnaro e la stretta sul decoro a Venezia (Corriere della Sera 14.5.'22)

MERCOLEDÌ 6
1-2) GUERRA INFORMATICA. Gli hacker russi attaccano il Senato, la Difesa e la Sanità. Siti istituzionali italiani presi di mira dai pirati di Killnet. Il presidente del Copasir Urso: "Gli investimenti di cybersicurezza servono alla difesa della democrazia" (Libero 12.5.'22)

GIOVEDÌ 7
1-2) Il riscatto delle Penne nere. Le donne del Pd stanno con gli alpini. Le militanti dem di Rimini si dissociano dal coro di accuse ai nostri militari. Nei giorni dell'adunata nessuna chiamata alla polizia per segnalare molestie (Libero 12.5.'22)

CASI CLINICI DI LOCAZIONE 81

a cura di Flavio Saltarelli

In assenza di specifiche clausole contrattuali, il conduttore può modificare la destinazione dell'appartamento locato?

L'obbligo del conduttore di osservare, nell'uso della cosa locata, la diligenza del buon padre di famiglia, a norma dell'art. 1587 c.c., n. 1), gli impedisce, anche in assenza di specifiche clausole contrattuali di divieto, di effettuare innovazioni che mutino la destinazione dell'appartamento locato. E ciò indipendentemente dall'altro obbligo, sancito dall'art. 1590 c.c., di restituire, al termine del rapporto, la cosa locata nello stesso stato in cui è stata consegnata.

È valida la disdetta del contratto effettuata via Pec?

Le comunicazioni via Pec, a meno di particolari disposizioni normative di segno diverso, sono equiparate alle raccomandate postali con avviso di ricevimento.

È, dunque, valida ed efficace la disdetta del contratto di locazione data per posta elettronica certificata. E ciò anche qualora il contratto faccia espresso riferimento alla raccomandata (in questo senso anche una recente ordinanza della Corte di Cassazione, la n. 11808 del 12 aprile scorso).

Diritto di riscatto: la mancata comunicazione della vendita dà diritto al risarcimento?

Nell'ambito della compravendita di immobili urbani adibiti ad uso diverso dall'abitativo, la l. n. 392/1978 prevede l'obbligo per il proprietario di comunicare al conduttore l'intenzione di alienare il bene. La mancata comunicazione comporta il diritto – della durata di sei mesi – del conduttore di esercitare il diritto di riscatto dell'immobile al prezzo della precedente vendita; non attribuisce, invece, diritto ad alcun risarcimento.

Il provvedimento di rilascio verso il conduttore vale anche nei confronti del subconduttore?

La sentenza pronunciata per qualsiasi ragione (nullità, risoluzione, scadenza della locazione, rinuncia del conduttore al contratto in corso) nei confronti del conduttore o il provvedimento di convalida di licenza o di sfratto per finita locazione o morosità esplicano l'efficacia di titolo esecutivo anche nei confronti del subconduttore, ancorché quest'ultimo non abbia partecipato al giudizio, né sia menzionato nel titolo, in quanto la subconduzione comporta la nascita di un rapporto obbligatorio derivato, la cui sorte dipende da quella del rapporto principale di conduzione, ai sensi dell'art. 1595, comma 3, c.c.

Modifica destinazione appartamento locato
Disdetta al contratto via Pec
Prelazione, riscatto e risarcimento
Provvedimento di rilascio e subconduttore
Ristrutturazione da parte dell'inquilino e danni a terzi

Danni a terzi in seguito a lavori di ristrutturazione effettuati dal conduttore: chi ne risponde

Il proprietario e locatore di un immobile, che ha autorizzato il conduttore ad eseguire opere di ristrutturazione del bene (a quest'ultimo altrimenti vietate in base alla disciplina legale della locazione) è legittimato, ed al tempo stesso obbligato, ai sensi degli artt. 832, 1576 e 2043 c.c., ad ingerirsi ed a sorvegliare l'attività autorizzata al fine di evitare che da essa possa derivarne un ingiusto danno ai terzi; danno di cui ne rispondono in solido ex art. 2055 c.c. sia il locatore che l'inquilino (cfr. in punto Cass. civ., sez. III, 15 gennaio 2020, n. 516).

L'evoluzione dei nomi in Ucraina

Anche i cambiamenti dei nomi dei luoghi possono aiutare a comprendere un Paese e la sua storia.

Cuore di Kiev è una piazza che tutti chiamano Maidan.

Ma quel luogo ha avuto molti nomi nel passato: Dumskaya Ploshcard (Piazza del parlamento), Sovetskaya Ploshchad (Piazza dei Soviet), Ploshchad Kalinina (Piazza Kalinin), Oktyabrskoi Revolutsyi Ploschchad (Piazza della Rivoluzione d'Ottobre).

Solo dopo la caduta del regime sovietico la piazza ha assunto l'attuale nome di Maidan Nazalezhnosti (Piazza dell'Indipendenza). Poiché fra tutte le piazza di Kiev (e non solo) che hanno il nome comune di *ploscha* (*ploshchad* in russo) solo questa è una "maidan" essa viene riferita con questo nome (un po' come Piazza S. Marco a Venezia, che è la "Piazza" solo perché le altre piazze si chiamano "campi") senza altri riferimenti.

Ma perché questo nome? Maidan è un termine persiano, portato in Ucraina dai tatari della Crimea, che associa al concetto urbanistico di piazza quello di un centro di riunione dei cittadini.

G.C.T.

ASSOCIAZIONE AMICI VERI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

La storia del cane Alba, smarrito nel 2009 e ritrovato 13 anni dopo

"L'incubo era iniziato nel 2009. Alba, una cucciolotta di cane di poco più di un anno era con la sua famiglia a fare una gita fuori porta. Pochi istanti e la cagnolina scompare. Inutili sono state le ricerche durate mesi: tanti i volantini disseminati nel territorio della scomparsa. Non solo: per giorni e giorni Alessandro, il suo proprietario, ha bussato a tutte le porte nella zona, ma senza esito. Alba non viene più ritrovata. Ora però, 13 anni dopo, è tornata a casa, dalla sua famiglia, in una storia che ha dell'incredibile: «Qualche giorno fa siamo stati chiamati per assistere a uno sfratto esecutivo», racconta Edoardo (…) coordinatore delle guardie ecozoofile dell'Oipa di Udine. «Durante l'esecuzione dello sfratto ci consegnano un cane anziano che non può più essere accudito da coloro con cui viveva. Subito controlliamo se il cane ha il microchip e qui, colpo di scena, scopriamo che ha un microchip intestato ad Alessandro. Era lei, Alba, la cucciolotta scomparsa nel 2009». Quando gli agenti dell'Oipa chiamano Alessandro per comunicargli la notizia la risposta è stata un urlo tra incredulità, emozione e felicità: «Alba è viva! Alba è viva!» (…). «Ci sono voluti 13 anni per ritrovarla e quello tra Alba e Alessandro è stato l'abbraccio più emozionante a cui abbiamo mai assistito»"

Così *La Stampa*, in un articolo dell'1.6.'22, pubblicato su *www.lastampa.it*.

Animali domestici e *trust*

Gli amici degli animali potrebbero trovarsi nell'impossibilità di mantenere e curare in prima persona, per un periodo medio o lungo, il proprio animale domestico. Potrebbe essere inoltre arduo individuare un familiare, un amico o un collaboratore al quale affidare tale compito.

Niente paura, all'uopo può venire in aiuto il *trust*.

Istituto di natura anglosassone, non ha una disciplina civilistica interna, e trova la propria legittimazione in seguito all'adesione dell'Italia alla Convenzione dell'Aja dell'1.7.1989 (resa esecutiva dalla legge 16.10.1989, n. 364), che ha inquadrato gli aspetti fondamentali in termini civilistici.

Obiettivo principale del *trust* è la "segregazione" di un patrimonio. Un determinato soggetto (disponente/*settlor*), proprietario di alcuni beni e, in questo caso, anche dell'animale domestico, se ne spoglia conferendoli ad un terzo soggetto (amministratore fiduciario/*trustee)* che li dovrà amministrare nei termini stabiliti dall'atto costitutivo, in favore di uno o più beneficiari (gli "amici veri").

Occhio, però, ad individuare con la dovuta attenzione i professionisti più indicati per istituirlo.

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

Lo Stato siamo noi

Sempre lo Stato deve rendere giustizia a tutti; e procurare che le derrate necessarie alla vita siano distribuite imparzialmente ed a chi ne ha più bisogno. Ma abbiamo noi sempre riflettuto abbastanza che la giusta distribuzione non si fa da sé; e che è inutile ed ingiusto accusare il Governo, seminare il malcontento, scrivere lettere scoraggianti ai figli, ai parenti, agli amici, se non si è fatto tutto il possibile per ridurre al minimo le nostre pretese e per prestare la più fervida collaborazione affinché i pochi bisogni possano essere soddisfatti? Lo Stato siamo noi; il Governo è una nostra creatura; e lamentarsi del Governo, senza far nulla per renderlo migliore, è segno di animo fiacco.

Luigi Einaudi
Elogio del rigore,
ed. Rubbettino,
a cura di
Corrado Sforza Fogliani

BELLITALIA

"Roma, casa abusiva in biblioteca per la vedova del comunale"

"Sulla porta c'è ancora una ghirlanda natalizia infiocchettata di rosso. Dietro, sbucano 90 metri quadri di casa arredati con gusto: soffitto *chic* con travi a vista, quadri d'arte moderna, tappeti. Anche il panorama è superbo: dal balcone del ballatoio, arredato con vasi di ginestre, ecco il parco Francesco Babusci, polmone *green* di Colli Aniene, Roma (…). Peccato che non sia una casa. O meglio: non dovrebbe esserlo. È una biblioteca del Comune. La *Vaccheria Nardi*, al civico 37 di via Grotta di Gregna. Al primo piano abita da anni la vedova sudamericana di un *travet* del Comune. È morto nel 2018, ma sul citofono c'è ancora il suo cognome, insieme a quello della consorte. Sulla targa di metallo, accanto ai pulsanti, si legge in sequenza: «Biblioteca», «Mediateca», «Sala Ragazzi». E poi i nomi dei due inquilini, come fosse un condominio. Sono spazi del Campidoglio, invece. Dovrebbero calamitare i ragazzi di Pietralata e del Collatino per offrire loro libri, riviste, documentari. Cultura. Invece sono stati convertiti in residenza privata sotto lo sguardo inerte di Palazzo Senatorio. E per la casa abusiva nessuno, naturalmente, paga un euro di affitto alla città".

(*ilmessaggero.it* 12.1.'22)

Benemerito del Paese

L'economia più utile si fa rinunciando al consumo di ciò che richiede lavoro utilizzabile altrove, di ciò che deve essere importato dall'estero, con ingombro di ferrovie e di piroscafi. Chi fa durare di più un paio di scarpe, la signora che per la stagione accomoda un vestito vecchio, e, sovra ogni altro chi riduce il suo consumo di derrate alimentari si rende benemerito del Paese.

Luigi Einaudi
Elogio del rigore,
ed. Rubbettino,
a cura di
Corrado Sforza Fogliani

CHI (NON) L'HA DETTO

Governare gli italiani non è difficile. È inutile

GIOLITTI, GIOVANNI (Mondovì, 1842 – Cavour, 1928)

Nel volume 9 degli *Annali di storia moderna e contemporanea* (Vita e Pensiero), la frase è attribuita al politico piemontese che divenne primo ministro nel 1892 e poi lo fu ancora, quasi ininterrottamente, dal 1903 al 1913, tanto che quell'epoca è chiamata «età giolittiana». Insomma, non si può dire che gli sia mancato il tempo per governare gli italiani.

Anche se non particolarmente numerose, altre fonti anche autorevoli assegnano la paternità della frase a Giolitti. Ma la maggioranza delle attestazioni è invece per Benito Mussolini. Uno degli storici più qualificati del fascismo, Denis Mack Smith, nel suo *Mussolini* (Bur) scrive: «Mussolini osservò una volta sardonicamente che "governare gli italiani non è difficile. È inutile". E ancora: "Per governare gli italiani ci vogliono assolutamente due cose: i poliziotti e le musiche in piazza". Ma amava anche ripetere che l'Italia era il paese meno poliziesco d'Europa. L'esperienza gli aveva precocemente insegnato che di solito in politica si poteva cavarsela con "tre centesimi di merce e novantasette di tamburo". La difficoltà stava tutta nel trovare la giusta combinazione del "bastone" e della "carota". In seguito avrebbe usato questa figura del bastone e della carota per il titolo di un libro: e sembra accertato che dedicava molto più tempo ai giochi di prestigio con i vari metodi di allettamento e di coercizione, che non all'ordinaria amministrazione ed alla programmazione politica».

Emil Ludwig, in *Colloqui con Mussolini* (Mondadori), uscito nel 1932, riferisce che durante la sua intervista con Mussolini chiese al Duce: «Ma deve essere ben difficile governare gente così individualista e anarchica come gli italiani!», e Mussolini rispose: «Difficile? Ma per nulla. È semplicemente inutile!»

Alla versione di Ludwig prestano fede Giulio Andreotti in *Governare con la crisi* (Rizzoli); Éric Zemmour in *Un quinquennio per nulla* (Enrico Damiani editore); Paolo Isotta in *La virtù dell'elefante* (Marsilio); Antonio Socci in *Traditi sottomessi invasi* (Rizzoli).

Indro Montanelli in *La mia eredità sono io* (Rizzoli) scrive: «Malaparte [Curzio] racconta che un giorno Mussolini gli disse: "Governare gl'italiani non è difficile, è inutile"».

Per Luigi Barzini junior Mussolini lo disse «a un amico negli ultimi anni del suo governo». Questo amico potrebbe essere Quinto Navarra, il commesso che per 23 anni servì il Duce a Palazzo Venezia, le cui memorie furono raccolte da Montanelli con Leo Longanesi, almeno secondo quanto sosteneva Mario Cervi, che del fondatore del *Giornale* fu il braccio destro e anche sinistro (ma Enrico Vanzina, con una lettera allo stesso Cervi, avanzò l'ipotesi che fosse stato suo padre, il regista Stefano Vanzina, meglio noto con il nome d'arte Steno, il ghostwriter di Navarra).

Secondo Massimo Cardillo, autore di *Il duce in moviola* (Edizioni Dedalo), la frase di Mussolini sarebbe stata la seguente: «Governare gli italiani, caro Galeazzo, non è né difficile né impossibile, è semplicemente inutile», quindi rivolta al genero Galeazzo Ciano.

Enzo Biagi in *Consigli per un Paese normale* (Rizzoli) scrisse che «Rachele Mussolini attribuiva al marito una frase che potrebbe anche essere di Giolitti».

Il 28 febbraio 2000, rispondendo sul *Corriere della Sera* al lettore Fernando Esposito che gli chiedeva di sciogliere il dilemma Giolitti-Mussolini, Montanelli fu molto netto: «La battuta è di Mussolini. Ma non la fece con un giornalista. La fece con l'ex capo del governo francese, suo amico e ammiratore, che poi la raccontò a me. Non capisco come possa essere stata attribuita a Giolitti, cui non somiglia affatto».

Messo fuori gioco Ludwig, lo scrittore tedesco che raccolse le confidenze del Duce, non si può non notare come Montanelli sia però entrato in contraddizione con sé stesso, visto che nel libro *La mia eredità sono io* aveva sostenuto che la frase fu detta al giornalista Curzio Malaparte. Ciononostante, resta valido il giudizio che Denis Mack Smith pronunciò sul conto del grande Indro il giorno dopo la morte, avvenuta il 22 luglio 2001: «Era un uomo straordinario non solo perché sapeva scrivere di storia in maniera leggibile, ma perché di molti fatti che riguardavano la recente storia d'Italia, il fascismo, la guerra, il dopoguerra, lui era stato testimone. Non parlava per sentito dire, ma perché si era trovato a vivere dentro gli accadimenti, da giornalista vero».

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

Aiutiamo Cristina e Caterina

È ripartita sul *web* la raccolta fondi, attivata su "GoFundMe", per aiutare Cristina Rosi e la sua piccola Caterina a vivere assieme. Due anni fa infatti Cristina fu colta da arresto cardiaco mentre era al settimo mese di gravidanza e da quel momento cambiò tutto in quanto la mamma e la piccola (fatta nascere con parto cesareo) riportarono gravissime conseguenze da quel malore.

Nelle settimane scorse, per la prima volta, mamma e figlia si sono potute finalmente incontrare per alcune ore: un momento di grande emozione che presto (con cadenza settimanale) si rinnoverà. Cristina è poi tornata nella clinica dove sta proseguendo le terapie di cui ha necessità.

La famiglia di Cristina ha adesso bisogno di un sostegno per essere aiutata a tornare stabilmente nella sua casa, vicino a Caterina e al marito Gabriele e nel contempo proseguire le cure di cui ha bisogno quotidianamente. Per fare questo è necessario un importante intervento di adeguamento degli spazi domestici, che garantisca attrezzature apposite e cure a domicilio. Senza l'aiuto di tutti coloro che hanno contribuito alle cure di Cristina, forse tutto questo non sarebbe stato neanche immaginabile; adesso serve un ulteriore sforzo per fare in modo che Caterina e sua mamma possano finalmente condividere lo stesso tetto, sorridersi e stringersi forte come in questi due anni non è stato possibile.

Chi volesse partecipare alla raccolta fondi può visitare la pagina raggiungibile attraverso il link *https://gofund.me/6cfbc171* e contribuire alla raccolta attivata da Gabriele Succi per la sua famiglia.

SUPERBONUS E DINTORNI

Polizza per asseverazioni per bonus edilizi diversi dal superbonus

Con la circolare n. 19 del 27.5.2022 (cfr. *Cn* giug. 2022), l'Agenzia delle entrate ha illustrato le ultime novità in materia di superbonus ed altri incentivi fiscali per interventi sugli immobili. Un apposito paragrafo è stato riservato alle disposizioni in materia di polizze di assicurazione stipulate dai professionisti che rilasciano asseverazioni ed attestazioni. A conclusione dello stesso, l'Agenzia afferma che, "considerato, inoltre, che la disciplina relativa alle polizze assicurative di cui al comma 14 dell'art. 119 non è richiamata dall'art. 121, comma 1-ter, lettera b), relativo ai bonus diversi dal superbonus, si ritiene che, per questi ultimi, la stipula della polizza non sia richiesta".

Si evidenzia subito che tale affermazione è in controtendenza con quanto affermato, sin dal gennaio 2022, con una nota della Direzione regionale della Lombardia. Al di là della apparente semplificazione, ci si domanda se, ai fini della validità delle opzioni relative ai bonus diversi dal superbonus, tale interpretazione possa considerarsi definitivamente valida o se sia necessaria qualche ulteriore conferma di rango superiore (legge, decreto o provvedimento) e anche se l'Agenzia delle entrate abbia competenza esclusiva in materia, posto che ad esempio il controllo sull'osservanza delle disposizioni sulle polizze spetta al Ministero dello sviluppo economico.

Ciò premesso, la tesi dell'Agenzia si basa sul mancato richiamo al comma 14 ad opera dell'art. 121, comma 1-*ter*, lett. b), del decreto "Rilancio" che prescrive – ai fini delle opzioni per tutti i bonus – l'asseverazione della congruità delle spese sostenute secondo le disposizioni dell'art. 119, comma 13-*bis*, dello stesso decreto. Ebbene, il comma 13-*bis* riguarda l'attestazione di congruità e il comma 14 l'obbligo di polizza. Secondo questo ragionamento si avrà un obbligo di attestazione di congruità non assistito – anche nell'interesse del tecnico asseveratore – da alcuna polizza obbligatoria (salvo l'obbligo di polizza professionale generale). E se una polizza specifica non è obbligatoria potrebbe porsi in dubbio il diritto alla relativa detrazione, in quanto spesa non necessaria ai fini delle opzioni. Osserviamo, al riguardo, che l'art. 2, lett. d), del provvedimento del 3.2.2022 dell'Agenzia delle entrate, recante approvazione del modello di comunicazione delle opzioni, prevede che il soggetto che rilascia il visto di conformità debba verificare che i professionisti incaricati abbiano rilasciato le asseverazioni e attestazioni per il superbonus e che gli stessi abbiano stipulato una polizza di assicurazione della responsabilità civile, polizza non espressamente richiesta con riguardo all'attestazione per gli altri bonus.

D'altra parte il modello di comunicazione prevede la barratura della casella "polizza assicurativa" in corrispondenza delle asseverazioni, senza distinguere tra superbonus ed altri bonus. Si reputa pertanto necessario, in attesa di un definitivo intervento chiarificatore, osservare la massima prudenza in tema di polizze anche per gli incentivi diversi dal superbonus.

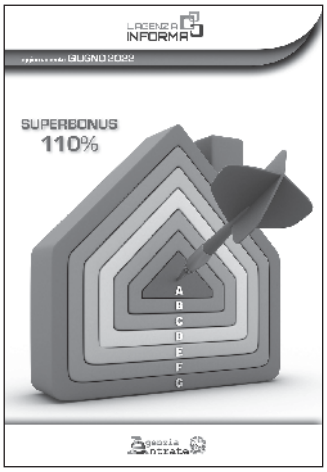
Maxi circolare sul superbonus 110%

Con la circolare n. 23 del 23.6.2022, l'Agenzia delle entrate è tornata sul tema delle detrazioni per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico degli edifici, nonché sull'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, previste dagli articoli 119 e 121 del decreto "Rilancio".

Il corposo documento (ben 130 pagine) riepiloga in maniera sistematica tutti i chiarimenti resi finora in tema di superbonus (dalla platea dei beneficiari agli edifici interessati, dal tipo di interventi alle spese ammesse alla detrazione), fornendo un quadro riassuntivo, sentiti il Ministero dello sviluppo economico, l'Ente nazionale per l'energia e l'ambiente (Enea) e la Commissione consultiva costituita presso il Consiglio superiore dei lavori pubblici. Il documento tiene conto altresì di tutte le risposte fornite alle istanze di interpello presentate dai contribuenti e commenta le più recenti modifiche normative, ad eccezione delle novità in materia di opzione per lo sconto/cessione introdotte, da ultimo, dal decreto legge n. 50/2022 (cd. decreto "Aiuti"), in corso di conversione in legge, oggetto di primi chiarimenti con la circolare n. 19 del 27.5.2022 cui rinvia.

Il documento è scaricabile dal sito Internet confederale.

Superbonus110%: guida aggiornata dell'Agenzia delle entrate



Nel mese di giugno è stata aggiornata dall'Agenzia delle entrate la "Guida al Superbonus 110%". Con questa pubblicazione le Entrate forniscono un quadro riassuntivo delle principali regole dettata dal decreto-legge n. 34/2020 (decreto "Rilancio") che ha incrementato, nel rispetto di determinate condizioni, al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute per realizzare specifici interventi di efficienza energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici. La guida tiene anche conto delle modifiche sostanziali e delle misure di contrasto alle frodi apportate da vari provvedimenti (da ultimo: la legge di bilancio 2022, il decreto legge n. 4/2022, il decreto legge n. 17/2022 e il decreto legge n. 50/2022).

La guida in questione, con altre guide fiscali di nostro interesse, è scaricabile dal sito Internet confederale all'indirizzo www.confedilizia.it/fisco/guide-fisco/

CONFEDILIZIA notizie
UN MODO DI INFORMARSI CONTRO IL PENSIERO UNICO
UN MONDO DI INFORMAZIONI CHE NON TROVI ALTROVE

LA LENTE DI INGRANDIMENTO

Passare sotto le forche caudine

"Passare sotto le forche caudine" significa subire una grave umiliazione o una prova mortificante. Il modo di dire risale all'antica Roma, e precisamente alla Seconda guerra sannitica. Nell'occasione i Romani vennero sconfitti nella gola di Caudio (situata fra Napoli, Avellino e Benevento), subendo una delle peggiori umiliazioni della loro storia millenaria. Furono obbligati, infatti, a passare nudi sotto un giogo di lance (forche) tra lo scherno e le percosse dei Sanniti vincitori. Episodio, peraltro, mirabilmente narrato da Niccolò Machiavelli nei *Discorsi sopra la prima Deca di Tito Livio* (1824).

Inseguire una "chimera"

Inseguire una "chimera" vuol dire rincorrere qualcosa che non potrà mai diventare realtà, un'illusione, una vana fantasticheria. La chimera infatti, nella mitologia greca, era un orribile mostro, il cui corpo era composto da parti di diversi animali: davanti aveva le fattezze di un leone, al centro di una capra e dietro di un serpente (una magnifica rappresentazione bronzea, rinvenuta ad Arezzo e risalente al periodo etrusco, è conservata presso il Museo archeologico nazionale di Firenze). La chimera, per queste sue strane caratteristiche, personificava, quindi, qualcosa di molto lontano dalla realtà; da qua l'uso, nel linguaggio moderno, di questa parola per designare un'utopia ovvero qualcosa di irrealizzabile.

Un dovere assoluto

IL RISPARMIO, dovere individuale e famigliare in tempi normali, è in questi momenti un dovere assoluto verso la Patria; tutto il vostro risparmio deve essere investito nel prestito nazionale

Luigi Einaudi
Elogio del rigore,
ed. Rubbettino,
a cura di
Corrado Sforza Fogliani

PAGINA MENSILE *ItaliaOggi*

ItaliaOggi — PROPRIETA' EDILIZIA — Mercoledì 6 Luglio 2022 47

Effetti paradossali della norma del Semplificazioni sulla rispondenza

Attestazione blindata

Irragionevole estenderla a ulteriori locazioni

L'art. 7 del d.l. sulle "Semplificazioni fiscali" (d.l. n. 73/2022) prevede che l'attestazione di rispondenza prevista per i contratti di locazione a canone concordato (i cd. 3+2, quelli transitori e quelli per studenti universitari) "può essere fatta valere per tutti i contratti di locazione, stipulati successivamente al suo rilascio, fino ad eventuali variazioni delle caratteristiche dell'immobile o dell'Accordo Territoriale del Comune a cui essa si riferisce".

Tale norma appare, come Confedilizia ha fin da subito segnalato a Parlamento e Governo, totalmente irragionevole, se interpretata in modo letterale.

Infatti, l'unica interpretazione della nuova norma che sia coerente con la logica, con la normativa vigente e anche con l'orientamento ufficiale dell'Agenzia delle entrate, è quella che presuppone che il contenuto del nuovo contratto sia identico a quello del primo: parti, immobile, durata, canone e tutte le altre condizioni contrattuali, nessuna esclusa.

Solo nel caso in cui tutti gli elementi sopra indicati fossero sempre i medesimi – che si tratti, insomma, di due contratti perfettamente coincidenti – potrebbe avere senso quando si ritiene abbia voluto disporre l'estensore della norma: ove mutasse pure solo uno degli elementi del contratto, il principio fissato dalla disposizione non potrebbe funzionare.

Ogni diversa interpretazione porterebbe – a titolo di esempio – all'effetto, invero assurdo, di attestazioni relative a contratti con un determinato canone che sarebbero valide anche per contratti con altro e diverso canone, pur relativi allo stesso immobile.

Vi è da ritenere, anche alla luce della relazione illustrativa del decreto che è all'esame del Parlamento per la sua conversione in legge, che l'estensore della disposizione abbia confuso il contratto di locazione con l'immobile che ne è l'oggetto: il che sarebbe certamente errato perché l'attestazione di rispondenza (proprio in base alle disposizioni che vengono citate dalla norma) ha ad oggetto il contratto di locazione (del quale con l'attestazione si riconosce la rispondenza all'accordo locale, pure ai fini del controllo di eventuali clausole illegittime) e non solo le caratteristiche dell'immobile che sia locato con tale contratto.

Appare pertanto davvero difficile considerare coerente con il significato e la funzione dell'attestazione – e anche con l'interpretazione che della stessa è stata data dall'Agenzia delle entrate con la risposta ad interpello n. 105 del 12.12.2018 – la nuova disposizione che prevede che l'attestazione che venga rilasciata per un contratto possa valere anche per altro e diverso contratto (o addirittura per altri – diversi – contratti).

Si confida che nell'ambito della conversione in legge del decreto n. 73, tale disposizione venga modificata.

© Riproduzione riservata

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

LE NOVITÀ

Il decreto Pnrr2 è legge

È stata pubblicata in G.U. 150/2022, la legge n. 79 di conversione del dl 36/2022 recante "Ulteriori misure urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza" (dl PNRR2). Di seguito le misure di nostro interesse.
Proroga sismabonus acquisti al 110% (art. 18, c. 4-ter) – Con l'ennesima modifica all'art. 119, c. 4, del decreto "Rilancio" si dispone che per gli acquirenti delle unità immobiliari che alla data del 30.6.2022 abbiano sottoscritto un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato, che abbiano versato acconti mediante il meccanismo dello sconto in fattura e maturato il relativo credito d'imposta, che abbiano ottenuto la dichiarazione di ultimazione dei lavori strutturali, che abbiano ottenuto il collaudo degli stessi e l'attestazione del collaudatore statico che asseveri il raggiungimento della riduzione di rischio sismico e che l'immobile sia accatastato almeno in categoria F/4, l'atto definitivo di compravendita possa essere stipulato, ai fini della fruizione della detrazione prevista al 110% (superbonus), anche oltre il 30.6.2022 ma comunque entro il 31.12.2022.
Potenziamento del sistema di monitoraggio dell'efficientamento energetico attraverso le misure di Ecobonus e Sismabonus e governance dell'ENEA (art. 24, comma 1) – Si prevede, modificando l'art. 16, comma 2-bis, del d.l. n. 63/2013, che, al fine di garantire la corretta attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza, nell'ambito della Missione 2, Componente 3, Investimento 2.1 «Ecobonus e Sismabonus fino al 110% per l'efficienza energetica e la sicurezza degli edifici» nonché al fine di effettuare il monitoraggio degli interventi di cui all'art. 16 citato (e cioè interventi di ristrutturazione edilizia e acquisto di mobili), compresa la valutazione del risparmio energetico da essi conseguito, in analogia a quanto già previsto in materia di detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici, debbano essere trasmesse per via telematica all'Enea le informazioni sugli interventi effettuati alla conclusione degli stessi.

© Riproduzione riservata

Nessun obbligo POS per i condominii

L'obbligo del POS, previsto a partire dal 30.6.2014, riguarda i soggetti che effettuano l'attività di vendita di prodotti e di prestazione di servizi, anche professionali. Il condominio, di norma, non svolge attività commerciali o professionali. Quindi va escluso un obbligo generalizzato per i condomini di dotazione di POS.

Diverso è il caso dell'amministratore, il quale se ne deve dotare, come un qualunque altro professionista, per permettere agli interessati (cioè ai condomini da lui gestiti) di poter effettuare i pagamenti delle sole sue prestazioni professionali tramite POS. Sul punto comunque la questione appare meramente teorica. Tale compenso, infatti, di solito viene pagato con bonifico e non viene corrisposto tramite POS, posto che la sanzione, in vigore dal 30.6.2022 (e non, come originariamente, previsto dall'1.1.2023 per effetto delle modifiche apportate alla normativa del d.l. n. 36 del 2022 come convertito in legge), scatta solo nei casi di mancata accettazione di un pagamento, di qualsiasi importo, effettuato attraverso carte di pagamento (carta di debito, carta di credito e carta prepagata).

© Riproduzione riservata

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

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.

A Piacenza in settembre il 32° convegno legali

32° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA
Piacenza, 17 settembre 2022

LA COMPRAVENDITA ED IL CONDOMINIO e principii generali
Relazione di base: **avv. Pier Paolo Bosso**
1. Introduzione: vari profili in rapporto alla vita condominiale 2. La comunicazione di acquisto: forma e contenuti 3. Compravendita e diritti sulle parti comuni: limitazioni di godimento, usi esclusivi, condominio parziale 4. Compravendita e spese comuni 5. Opponibilità dei regolamenti 6. Incentivi fiscali specifiche1. Contenuto dell'attestazione e responsabilità dell'amministratore;2. Fondi di riserva e liti in corso3. Invio della copia autentica del titolo, certificazioni sostitutive, questioni di privacy: 4. Contributi condominiali precedenti la compravendita; 5. Benefici fiscali, cessioni del credito e mutui in essere; 6. Trasferimento ed opponibilità dei diritti di uso esclusivo; 7. Accettazione del regolamento e dei millesimi; 8. Trascrizione e limitazioni dei diritti sulla proprietà esclusiva o sui beni comuni

OCCUPAZIONE ABUSIVA E RISARCIMENTO DEL DANNO e principii generali
Relazione di base: **prof. avv. Vincenzo Cuffaro**
1. Introduzione: i vari profili 2. Occupazione dopo la risoluzione di un contratto 3. Occupazione senza alcun titolo 4. La determinazione del danno risarcibile 5. Danno in re ipsa 6. Il maggior danno 7. La prova del danno 8. La responsabilità amministrativa
specificheLa prova del maggior danno nelle locazioni abitative anche "a canone concordato"; La prova del maggior danno nelle locazioni ad uso diverso; Clausole contrattuali in tema di risarcimento del danno da mancato rilascio; Garanzie in caso di mancato rilascio; Separazione e mancato rilascio della casa coniugale; Mora del conduttore; Azioni possessorie e risarcimento del danno; Tempi processuali di esecuzione e risarcimento del danno.

© Riproduzione riservata

45 anni

ADSI
Associazione Dimore Storiche Italiane

45 anni del più importante Museo diffuso d'Italia

ANNUARIO 2021-2022

GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

Lanfranco Londini

Nasce a Scansano (GR) il 29.3.1933 nella casa padronale della "Tenuta di Preselle" di proprietà dei Baroni Sergardi – Biringucci di Siena. Il padre Vezio è il fattore della tenuta; la madre Elia è la maestra elementare del luogo.

Fino allo scoppio della 2ª Guerra Mondiale trascorre la propria infanzia a Quercianella, in provincia di Livorno, dove la famiglia ha trasferito la propria residenza a seguito della nuova sede di lavoro del padre, al quale il Monte dei Paschi di Siena aveva affidato l'amministrazione della propria grande "Tenuta di Campolecciano". Nel 1942, la famiglia si trasferisce nuovamente in provincia di Grosseto dove, completata la scuola elementare e media, inizia la frequenza del liceo scientifico.

Nel 1947, si trasferisce a Roma dove, conseguito il diploma di maturità presso il liceo scientifico statale Augusto Righi si iscrive, nel 1952, alla facoltà di economia e commercio, dove consegue la laurea con una tesi in economia agraria. Successivamente inizia il praticantato in un importante studio commercialista della capitale e assolve gli obblighi di leva nell'Aereonautica militare presso il relativo Ministero.

Dal 1958 al 1959 frequenta a Torino l'Ipsoa (Istituto post universitario per l'organizzazione aziendale) e nel 1960 viene assunto dall'Agip dove, fino alla metà del 1963, svolge la propria attività nell'Ufficio analisi e ricerche di mercato della Direzione generale.

Dimessosi dall'Agip, dà vita, insieme ad altri due colleghi, alla LCM Associati, società di consulenza aziendale per le ricerche di mercato. Società che, sin dalle origini, si dedicò ai primi sondaggi sull'*audience* televisiva.

Nel 1966, lasciata la LCM, ritorna alla originaria attività di commercialista con studio in Roma. Alla fine del 1968, attratto dalla propria Maremma, si trasferisce a Grosseto dove, dando vita alla Graziotti & Londini S.r.l., assume la Concessionaria Lancia per tutta la relativa provincia.

Nel 1971, con la nuova società Smauto S.r.l., lascia la Lancia, per assumere il mandato dalla Citroen Italia nella quale rimane fino al 1980.

Dal 1975 al 1994 è socio del Rotary Club di Grosseto divenendone presidente nel 1987 e dal 1993 al 2011 è consigliere censore della Filiale locale della Banca d'Italia.

Il 9 aprile del 1976, su invito dell'allora Presidente della Confedilizia (prof. avv. Gianfilippo Delli Santi), ridà vita all'Associazione provinciale della proprietà edilizia di Grosseto.

In qualità di Presidente dell'Associazione territoriale, sin dalle origini, partecipa attivamente alle vicende della Confedilizia durante le presidenze dell'avv. Delli Santi, dell'ing. Viziano, dell'avv. Sforza Fogliani e, negli ultimi anni, dell' avv. Spaziani Testa.

Nel 2010 riceve dal presidente Sforza Fogliani il distintivo d'oro in riconoscimento dell'attività svolta in ambito Confedilizia.

Dal 2012, a seguito dell'elezione della nuova presidente della sede di Grosseto, avv. Paola Tamanti, continua la sua quotidiana collaborazione con l'Associazione di cui è nel frattempo divenuto presidente onorario. A livello nazionale, dopo aver ricoperto per anni la carica di consigliere di Confedilizia, attualmente fa parte del Collegio dei probiviri confederale.

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

32º CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

Piacenza, 17 settembre 2022

LA COMPRAVENDITA ED IL CONDOMINIO

Introduzione e principii generali

Relazione di base: **avv. Pier Paolo Bosso**

1. Introduzione: vari profili in rapporto alla vita condominiale 2. La comunicazione di acquisto: forma e contenuti 3. Compravendita e diritti sulle parti comuni: limitazioni di godimento, usi esclusivi, condominio parziale 4. Compravendita e spese comuni 5. Opponibilità dei regolamenti 6. Incentivi fiscali

Questioni specifiche

SCALETTA-QUESITI

1. Contenuto dell'attestazione e responsabilità dell'amministratore
2. Fondi di riserva e liti in corso
3. Invio della copia autentica del titolo, certificazioni sostitutive, questioni di *privacy*
4. Contributi condominiali precedenti la compravendita
5. Benefici fiscali, cessioni del credito e mutui in essere
6. Trasferimento ed opponibilità dei diritti di uso esclusivo
7. Accettazione del regolamento e dei millesimi
8. Trascrizione e limitazioni dei diritti sulla proprietà esclusiva o sui beni comuni

OCCUPAZIONE ABUSIVA E RISARCIMENTO DEL DANNO

Introduzione e principii generali

Relazione di base: **prof. avv. Vincenzo Cuffaro**

1. Introduzione: i vari profili 2. Occupazione dopo la risoluzione di un contratto 3. Occupazione senza alcun titolo 4. La determinazione del danno risarcibile 5. Danno *in re ipsa* 6. Il maggior danno 7. La prova del danno 8. La responsabilità amministrativa

Questioni specifiche

SCALETTA-QUESITI

1. La prova del maggior danno nelle locazioni abitative anche "a canone concordato"
2. La prova del maggior danno nelle locazioni ad uso diverso
3. Clausole contrattuali in tema di risarcimento del danno da mancato rilascio
4. Garanzie in caso di mancato rilascio
5. Separazione e mancato rilascio della casa coniugale
6. Mora del conduttore
7. Azioni possessorie e risarcimento del danno
8. Tempi processuali di esecuzione e risarcimento del danno

Abusivismo e nuove tasse

Permettetemi solo una battuta sulla riforma del catasto.

Se il contrasto dell'abusivismo edilizio è un principio che vede tutti d'accordo, non sarebbero accettabili, invece, maggiori tasse sulla casa.

La tutela del "bene casa", anche nello stesso ambito del riordino delle spese fiscali, sia anche l'occasione per maggiore chiarezza e certezze sul sistema dei bonus.

(dalla relazione di Carlo Sangalli – Assemblea Confcommercio 2022)

Inflazione in aumento

Il 20 giugno si è svolta una riunione *web* del Coordinamento legali e del Coordinamento tributario di Confedilizia sugli effetti dell'inflazione (e del suo aumento) sui contratti di locazione sia in corso sia nuovi.

Dopo un'introduzione fatta sul particolare e importante tema dall'avv. Cesare Rosselli e dall'avv. Paolo Scalettaris, rispettivamente responsabile del Coordinamento legali e componente dello stesso, si è affrontata la questione anche nei suoi risvolti fiscali da parte del dott. Francesco Veroi, responsabile del Coordinamento tributario. Vi è stato poi un ampio dibattitto fra tutti i partecipanti alla riunione.

L'ossessione del Sindaco di Firenze

ADNKRONOS 20:21 20-06-22

FIRENZE: NARDELLA, 'STOP ALLA DEREGULATION DEL COMMERCIO' =

"Più strumenti per regolare gli affitti turistici brevi delle piattaforme online per favorire la residenza e evitare concorrenza sleale alle imprese"

Firenze, 20 giu. - (Adnkronos) - "Stop alla deregulation del commercio per una pianificazione che tuteli qualità, tradizione e lavoro. Più strumenti per regolare gli affitti turistici brevi delle piattaforme online per favorire la residenza e evitare concorrenza sleale alle imprese. Più strumenti per incentivare i proprietari privati a restaurare gli edifici abbandonati contro il degrado e combattere la rendita immobiliare passiva': sono questi i punti principali della proposta di legge di iniziativa popolare 'Salva Centri Storici' per la salvaguardia del decoro, della vivibilità e dell'identità dei centri storici presentata oggi dal sindaco di Firenze, Dario Nardella, così come da lui riassunta su Facebook. "Tuteliamo l'anima e la tradizione delle nostre città!"

Contratti "a canone concordato"

Il 16 giugno si è svolta una riunione *web* dei vari rappresentanti delle Associazioni territoriali di Confedilizia sulla tematica dei contratti regolamentati, sulla loro attestazione, sul rinnovo degli accordi territoriali e sulle questioni anche fiscali che si possono porre nella pratica.

In proposito si ricorda che le Associazioni territoriali (info e recapiti su *www.confedilizia.it*) sono a disposizione degli associati per informazioni, consulenza e assistenza per scegliere il contratto di locazione più idoneo alle proprie esigenze, per un supporto nella stipula del contratto, per la sua registrazione e per il rilascio dell'attestazione di rispondenza del contratto "a canone concordato" (3+2, transitori e studenti universitari) all'Accordo territoriale della propria città.

La Verità

MOZIONE DEL PD

Case da requisire Per i compagni la proprietà resta un furto

di **DANIELE CAPEZZONE**

■ Riparte l'attacco del Pd alla proprietà privata e alla casa. Una mozione dem chiede blocco degli sfratti, riduzione dei canoni di locazione, basta cedolare secca e mazzata sugli affitti turistici.

a pagina **13**

«Com'è bello fare il welfare con la casa degli altri». Nell'incipit dell'articolo di Daniele Capezzone su *La Verità* del 25.6.2022 c'è già tutto il significato della mozione parlamentare commentata (articolo completo nella Rassegna Stampa Confedilizia, disponibile su *www.confedilizia.it*).

Ho io fatto il mio dovere?

Adesso che è giunta l'ora della prova, bisogna che ciascuno interroghi la sua coscienza e cerchi una risposta alla domanda: ho io fatto tutto il mio dovere? Ufficiale, ho cercato di inspirare fede, disciplinare, coraggio nei miei soldati? Cittadino privato, ho intensificato il mio lavoro affinché la vita del Paese non venisse turbata ed i soldati alla fronte e le popolazioni dell'interno potessero avere, per quanto stava in me, tutto il bisognevole? Amministratori della cosa pubblica, rappresentante di italiani in consessi alti o modesti, ho dato opera affinché la compagine morale del Paese rimanesse salda? Ho recriminato, ho mormorato, ho fatto passare l'ambizione personale dinanzi all'interesse pubblico?

Luigi Einaudi
Elogio del rigore,
ed. Rubbettino,
a cura di
Corrado Sforza Fogliani

BREVI

Anziani, dai medici di Napoli un *vademecum* per difendersi dal caldo torrido

La Federazione italiana dei medici di medicina generale (Fimmg) di Napoli ha stilato un *vademecum* – ripreso dall'*Ansa* del 7.6.'22 – per difendersi dal caldo torrido, indirizzato agli anziani. Di seguito l'elenco dei consigli: "Evitare di uscire casa nelle ore più calde, in particolare la fascia oraria tra le 10.00 e le 18.00. In ogni caso proteggere la pelle con una crema solare ad alto fattore di protezione; usare un cappellino di colore chiaro per proteggere la testa; usare abiti che consentano alla pelle di traspirare, possibilmente di cotone o di lino; rinfrescarsi spesso ma evitare pericolosi sbalzi di temperatura; evitare di sottoporsi a lavori pesanti e all'aperto nelle ore più calde; cercare di preservare in casa un ambiente fresco (…); utilizzare l'aria condizionata con criterio, vale a dire regolando la temperatura di circa 26°C; prestare grande attenzione all'alimentazione. Bere (…) sino a 2 litri di acqua al giorno, a meno che non ci sia una diversa indicazione del medico curante. Cercare di bere anche se non se ne sente il bisogno. Sì a frutta, verdura e cibi leggeri. Evitare di bere alcolici o di mangiare cibi pesanti che possano rendere difficile la digestione; prestare massima attenzione ai farmaci (…); consultare il medico di famiglia per una eventuale correzione di terapia in caso di patologie croniche (cardiovascolari, respiratorie, neurologiche, diabete)".

Pericolo zecche con il caldo, le malattie che causano e i consigli per rimuoverle

"L'arrivo del caldo sta purtroppo portando al proliferare delle zecche (…). Tra le patologie infettive più comuni provocate dalle zecche c'è l'encefalite (…). Inizia con febbre alta, mal di testa, stanchezza, dolori muscolari e alle articolazioni per poi passare all'improvviso e in alcuni casi ripresentarsi dopo circa 10-20 giorni con disturbi del sistema nervoso centrale (…). C'è poi la malattia di *Lyme*, difficilmente diagnosticabile e che presenta sintomi vari, la cui prima avvisaglia è una piccola macchia rossa, nel punto del morso, che piano piano si espande (…). La rickettsiosi si manifesta invece con febbre provocata da diverse specie di zecche dure, in particolare da parassiti abituali di cani e altri animali domestici e selvatici (…). Infine, l'erlichiosi, la febbre ricorrente da zecche, ha un lasso di incubazione dai cinque ai quindici giorni. Provoca febbre e sintomi influenzali (…). Questi piccoli parassiti (…) di solito rimangono sull'ospite dai 2 ai 7 giorni. Una volta attaccati, è importante rimuoverli subito dalla cute. Attenzione però. L'Istituto di sanità raccomanda di non utilizzare alcol, benzina, acetone, trielina, ammoniaca o oggetti arroventati (…). Bisogna invece afferrare la zecca semplicemente con una pinzetta a punte sottili che permetta di arrivare il più possibile vicino alla superficie della pelle".

È quanto scrive *Metrapolitano.it* del 7.6.'22.

Calano i fumatori nel mondo ma gli adolescenti sono in controtendenza

"Secondo l'Università dell'Illinois, per la prima volta nel mondo è in calo il tasso di fumatori. Nel mondo sono 1,1 miliardi le persone che fumano e altri 200 milioni usano altri prodotti di tabacco. Questo ha portato a un calo del tasso di fumatori dal 22,6% della popolazione globale nel 2007 al 19,6 del 2019. Tuttavia, la percentuale è in aumento in alcune aree come l'Africa e nelle regioni del Mediterraneo orientale. Inoltre, in 63 dei 135 Paesi analizzati dalla ricerca, il fumo è in aumento nella fascia di età compresa tra 13 e 15 anni. Il tabacco provoca ogni anno 8,7 milioni di morti e 2.000 miliardi di dollari di danni".

Così *La Verità* del 3.6.'22.

Forza di gravità e terremoti

"I cambiamenti nella forza di gravità potrebbero essere usati per monitorare più rapidamente la propagazione di un forte terremoto e per prevedere un eventuale tsunami. I sistemi di allarme attuali usano le onde sismiche, che però sono più lente. Alcuni ricercatori hanno sviluppato un programma d'intelligenza artificiale basato sui dati dei terremoti in Giappone. Per le scosse di magnitudo superiore a otto, scrive *Nature*, c'è una buona corrispondenza tra modello e dati reali".

Così *internazionale.it* del 13.5.'22.

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

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

Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

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

Portieri Lett. A1	1.099,64
Portieri Lett. A2	1.099,64
Portieri Lett. A3	1.205,04
Portieri Lett. A4	1.205,04
Portieri Lett. A5	1.099,64
Portieri Lett. A6	1.152,27
Portieri Lett. A7	1.152,27
Portieri Lett. A8	1.206,96
Portieri Lett. A9	1.206,96
Manutent. Special. Lett. B1	1.346,69
Manutent. Qualif. Lett. B2	1.280,32
Assistenti bagnanti Lett. B3	1.278,12
Manutent. spazi esterni Lett. B4	1.189,98
Lavascale Lett. B5	1.120,99
Per il calcolo della retribuzione di cui ai profili professionali B) gli importi di cui sopra saranno riportati al valore orario utilizzando il coefficiente 173 e moltiplicati per le ore da retribuire	
Lavoratori Lett. D1	1.276,47
Lavoratori Lett. D2, D3, D4	1.275,30
Agli importi della retribuzione conglobata sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari di cui alle Tabelle A, A bis, A ter, A quater e D allegate al C.C.N.L.	

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

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

Tabella dei giorni festivi 2° semestre 2022

Domeniche

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

Luglio	3	10	17	24	31
Agosto	7	14	21	28	
Settembre	4	11	18	25	
Ottobre	2	9	16	23	30
Novembre	6	13	20	27	
Dicembre	4	11	18	25	

Festività nazionali ed infrasettimanali

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

Luglio			
Agosto	15		
Settembre			
Ottobre			
Novembre	1		
Dicembre	8	25	26

Fondo Sanitario dall'1/11/2015

Contributo ASPO € 6,00 mensili per tutti i dipendenti, a prescindere dal loro orario di lavoro.

Versamenti contributivi dall'1/1/2014

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

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

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

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

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

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

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

Minimali giornalieri dall'1/1/2022

Portieri	49,91
Lavascale	49,91

Minimale orario

Lavascale	7,49

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

La Confedilizia
non è soltanto un sindacato
non è soltanto un'organizzazione di categoria
non è soltanto un'associazione di cittadini
ma è questo tutt'insieme

ASSOCIAZIONI

Lab00

Lab00 è una associazione iscritta all'albo delle Onlus dal 2.5.2020.

Persegue esclusivamente finalità di solidarietà sociale, attivando anche azioni o progetti specifici in caso di calamità pubbliche o altri eventi straordinari, a favore di soggetti svantaggiati per ragioni principalmente economiche o a componenti di collettività estere, limitatamente agli aiuti umanitari; realizza attività di beneficenza indiretta attraverso la concessione di erogazioni gratuite in denaro con utilizzo di somme provenienti dalla gestione patrimoniale o da donazioni appositamente raccolte, a favore di enti senza scopo di lucro per la realizzazione diretta di progetti di utilità sociale.

Nel 2020 ha lanciato il progetto di "SpesaSospesa.org" per sostenere persone in difficoltà. Un modello virtuoso e sostenibile che, grazie alla piattaforma digitale Regusto, permette di gestire le transazioni di beni di prima necessità o servizi, garantendo la massima trasparenza attraverso la digitalizzazione e tracciabilità dei flussi.

Ha poi attivato l'iniziativa "Temposospeso.org" per offrire servizi sanitari e assistenziali ai cittadini in situazioni di fragilità economica e sociale anche temporanea. Nell'ambito di questo nuovo progetto, Lab00 onlus è partito da Milano per offrire a donne e minori in difficoltà visite mediche specialistiche gratuite. Il progetto solidale intende affiancarsi e rafforzare l'iniziativa già in essere di "medici in famiglia", centro polispecialistico che eroga visite ed esami nelle aree medicina, psicologia e riabilitazione, con la collaborazione e il contributo di professionisti esperti in oltre 30 specialità mediche. Le prestazioni sono fornite a tariffe accessibili, con tempi d'attesa brevi (circa 3-5 giorni) e senza impegnativa del medico. Il progetto si avvale anche della collaborazione della Fondazione banca delle visite onlus per offrire prestazioni specialistiche su tutto il territorio nazionale a chiunque ne abbia necessità o si trovi a vivere un momento di disagio, e per essere sempre più presenti in tutte le province d'Italia.

Lab00 ha recentemente attivato infine il progetto "SpesaSospesaForUkraine" con l'obiettivo di contribuire all'accoglienza dei profughi ucraini in Italia, distribuendo beni di prima necessità.

L'associazione
è presente su Internet
https://lab00.org/

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI
Rivolgersi alla Confedilizia

L'analisi

LITI TRIBUTARIE, UNA RIFORMA A DANNO DEI CONTRIBUENTI

di **Giuseppe Melis**

Dopo ampio travaglio, il Ddl di iniziativa governativa recante «Disposizioni in materia di giustizia e processo tributari» giunge finalmente in Parlamento.
Pur avviando l'auspicato sul campo (si veda, per esempio, il Ddl Misiani, che prevede una anzianità almeno ventennale); g) si sottostima l'organico, prevedendo che i nuovi magistrati a tempo pieno dovrebbero decidere 374

Sul *Sole 24Ore* del 24.6.2022, il professor Giuseppe Melis (ordinario di diritto tributario all'Università Luiss di Roma) – nello stroncare il disegno di legge del Governo di riforma del contenzioso tributario, presentato alla Camera – segnala fra l'altro, opportunamente, la gravissima limitazione (di fatto, negazione) delle possibilità di appello delle sentenze di primo grado fino a 3.000 euro, che non saranno più impugnabili nel merito (articolo completo nella Rassegna Stampa Confedilizia, disponibile su *www.confedilizia.it*).

INDISCRETO

Caduti ritrovati dopo 103 anni grazie al diario storico del battaglione *Valcamonica*

"Un messaggio rimasto celato per un secolo tra le pagine del diario storico del battaglione alpino *Valcamonica*, depositato nell'Archivio Storico dell'Esercito, ha consentito di identificare il luogo di sepoltura di 98 soldati austroungarici caduti nella battaglia del Passo del Tonale, il 13 giugno 1918. Nel tentativo di attrarre le riserve italiane lontane dal Piave, gli austroungarici lanciarono una serie d'attacchi contro il Passo del Tonale, nei quali venne coinvolto anche il *Valcamonica*. A guidare il fuoco dell'artiglieria c'era il tenente Ubaldo Ingravalle, classe 1886, originario di Roma. Fu lui a scrivere nel diario storico del battaglione che dopo la battaglia fu data una sepoltura sommaria ai corpi dei nemici uccisi nell'offensiva. Ora quelle pagine sono state riscoperte dal nipote di Ingravalle, Sergio Boem. Il dettaglio con cui Ingravalle ha descritto i luoghi di sepoltura dei nemici fa pensare al nipote che il tenente degli alpini avesse intenzione di far dare migliore sepoltura a quei nemici: «Sembra che il suo fosse quasi un promemoria per chi, nel dopoguerra, si sarebbe occupato di quella doverosa opera di ricerca» dice Boem. E grazie a quelle indicazioni il nipote è riuscito a identificare una delle due sepolture, sulla cima di Cady, nel settembre 2019".

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

Il frutto di tanti sforzi

Italiani! Le generazioni che nei secoli ci precedettero, che a poco a poco fecero riemergere dalla inondazione barbarica del primo medio evo le antiche profonde masse italiche, guardano a noi e ci scongiurano di non perdere in un istante di debolezza il frutto di tanti sforzi, di così lunghe aspirazioni, di martirii così atroci.

Luigi Einaudi
Elogio del rigore,
ed. Rubbettino,
a cura di
Corrado Sforza Fogliani

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

Ricostruzione edificio distrutto e tabelle millesimali

"La redazione delle tabelle millesimali, conseguente allo scioglimento della comunione ordinaria derivante dalla ricostruzione, in maniera difforme dal passato, di un edificio andato distrutto, richiede – ha detto la Suprema Corte con la sentenza n. 21716/'20, inedita – l'unanimità dei consensi, trattandosi non già di individuare un criterio strumentale all'ordinato svolgimento della vita condominiale quanto, piuttosto, di accertare l'entità dei diritti vantati dai singoli (ex) condòmini sul nuovo edificio, onde procedere allo scioglimento della comunione su di esso. Ove a tale esito non possa addivenirsi in via stragiudiziale, è specifico compito del giudice, chiamato a frazionare la proprietà indivisa, procedere autonomamente alla fissazione dei criteri sulla scorta dei quali procedere all'uopo".

Novazione - configurabilità

"In tema di locazione, non è sufficiente ad integrare novazione del contratto la variazione della misura del canone o del termine di scadenza, trattandosi di modificazioni accessorie, essendo invece necessario, oltre al mutamento dell'oggetto o del titolo della prestazione, che ricorrano gli elementi dell'«animus» e della «causa novandi»". Così si è espressa la Corte di Cassazione con la sent. n. 22126/'20, inedita, e che nella fattispecie ha cassato la decisione di merito che aveva ritenuto novato il rapporto locativo sebbene le parti avessero pattuito modifiche soltanto accessorie, come la previsione della risoluzione in caso di ritardato pagamento, il prolungamento della durata del rapporto e la misura dell'aggiornamento del canone.

Apertura varco muro divisorio

Rilevante decisione della Suprema Corte – espressa nella sentenza n. 20543/'20, inedita – in tema condominiale, la quale recita: "In presenza di un edificio strutturalmente unico, su cui insistono due distinti ed autonomi condominii, è illegittima l'apertura di un varco nel muro divisorio tra questi ultimi, volta a collegare locali di proprietà esclusiva del medesimo soggetto, tra loro attigui, ma ubicati ciascuno in uno dei due diversi condominii, in quanto una simile utilizzazione comporta la cessione del godimento di un bene comune, quale è, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., il muro perimetrale di delimitazione del condominio (anche in difetto di funzione portante), in favore di una proprietà estranea ad esso, con conseguente imposizione di una servitù per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i condòmini".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Rubrica di diritto immobiliare su giornale nazionale

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

Semplificazioni fiscali, attestazione contratti di locazione, imposta di registro, IMU

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale 21.6.2022, n. 143, il decreto-legge 21.6.2022, n. 73, recante "Misure urgenti in materia di semplificazioni fiscali e di rilascio del nulla osta al lavoro, Tesoreria dello Stato e ulteriori disposizioni finanziarie e sociali". Di seguito le norme di nostro interesse.

Proroga del termine per la presentazione della dichiarazione dell'imposta di soggiorno (art. 3, comma 6)

Viene differito dal 30.6.2022 al 30.9.2022 il termine per la presentazione della dichiarazione dell'imposta di soggiorno – dovuta, fra l'altro, in relazione alle locazioni brevi, in funzione delle scelte delle singole amministrazioni comunali – per gli anni di imposta 2020 e 2021.

Modifica della validità dell'attestazione per i contratti di locazione a canone concordato (art. 7)

Si prevede che "l'attestazione di cui agli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 16 gennaio 2017, recante «Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge», pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, n. 62 del 15 marzo 2017, può essere fatta valere per tutti i contratti di locazione, stipulati successivamente al suo rilascio, fino ad eventuali variazioni delle caratteristiche dell'immobile o dell'Accordo Territoriale del Comune a cui essa si riferisce".

Termini imposta di registro (art. 14)

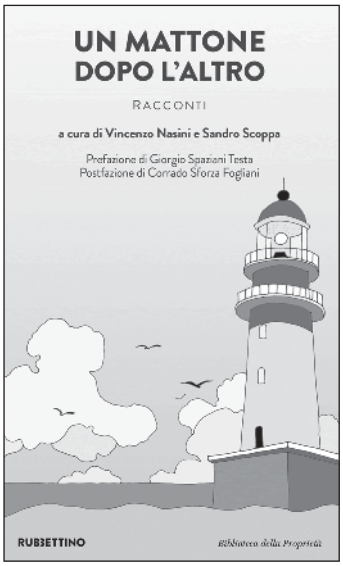
Il termine per la richiesta di registrazione degli atti a termine fisso di cui all'art. 13, commi 1 e 4 (ad esempio, il contratto scritto di comodato di immobili), e per la denuncia degli eventi successivi alla registrazione di cui all'art. 19, comma 1, del d.p.r. n. 131/1986, passa da 20 a 30 giorni.

Proroga del termine per la presentazione della dichiarazione Imu anno di imposta 2021 (art. 35, comma 4)

Viene differito dal 30.6.2022 al 31.12.2022 il termine per la presentazione della dichiarazione Imu relativa all'anno di imposta 2021. E ciò in quanto, a breve, è attesa l'emanazione del nuovo modello della dichiarazione in questione.

BIBLIOTECA DELLA PROPRIETÀ

La "Biblioteca della Proprietà" – collana curata da Confedilizia ed edita da Rubbettino – si è arricchita di un nuovo volume dal titolo "Un mattone dopo l'altro", curato da Vincenzo Nasini e Sandro Scoppa, con prefazione di Giorgio Spaziani Testa e postfazione di Corrado Sforza Fogliani.



Il volume raccoglie i racconti di diversi autori (Carlo Lottieri, Sandro Scoppa, Vincenzo Nasini, Gianfranco Fabi, Andrea Giuricin, Gaetano Masciullo, Roberta A. Modugno, Guglielmo Piombini, Daniela Rabia, Alberto Scerbo e Alessandro Vitale) che – da varie prospettive – si sono soffermati su aspetti legati alla casa.

Arrivano così a cinque i libri che compongono la collana e che possono essere visionati presso la sede della locale Associazione di Confedilizia presso cui si è iscritti oppure possono essere acquistati sul sito *https://www.store.rubbettinoeditore.it/collana/biblioteca-della-proprieta/*

Si coglie l'occasione per segnalare che è stata attivata – a favore degli iscritti delle Associazioni territoriali – un'apposita convenzione con la casa editrice Rubbettino, che ha riservato il 15% di sconto (aggiuntivo rispetto ad eventuali sconti già presenti) su tutti gli acquisti di libri presso il loro store *on-line* (www.store.rubbettinoeditore.it), ottenibile inserendo, in fase di acquisto, il codice promozionale presente nella sezione della banca dati riservata.

Tassazione affitti, parole chiare

Non dimentichiamo che nel Tuir – ma è così da sempre – il presupposto della tassazione è il «possesso» di redditi, possesso che ovviamente manca se l'imposta sul reddito viene calcolata su importi di cui il contribuente non ha la disponibilità.

Ovvio che non si tratta dell'unica distonia del sistema: basti pensare al privato che paga l'Imu sugli immobili affittati e il reddito si calcola ignorando che una parte del canone di locazione è servito a pagare il tributo locale.

Sul *Sole 24 Ore* del 18.6.2022, Raffaele Rizzardi, tributarista di riconosciuta competenza ed esperienza, ha spiegato in poche parole ciò che alcuni non comprendono e altri fingono di non comprendere. In particolare per gli affitti commerciali, dove non è applicabile la cedolare secca, l'indeducibilità dell'Imu dall'Irpef è distruttiva, oltre che assurda.

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

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

Il peculiare ruolo delle dimore storiche

Occorre soffermarsi su alcuni punti qualificanti della presenza delle dimore storiche nella società. È bene ricordare sempre che le dimore storiche hanno una peculiare collocazione, con elementi di distinzione propria, all'interno dei beni culturali. Infatti, rispetto ai beni culturali nella loro integralità hanno caratteristiche che ne individuano un particolare valore. L'aggettivo "storiche" indica una qualità appunto dilatata nel tempo, sovente nei secoli. C'è, quindi, un elemento di antichità, che non sempre è caratteristica di un bene culturale. Soprattutto, però, c'è il sostantivo, "dimore", sul quale merita soffermarsi. Rispetto a un monumento, a un palazzo pubblico, a un edificio sacro, la dimora storica ha un carattere di forte differenza: è un edificio vissuto, se mi si passa la parola, ossia un bene che perpetua la sua funzione attraverso i secoli. La dimora storica non è mutata in museo, perché serba ancora la propria originaria funzione. È un'abitazione, nata come tale e tale rimasta. Quindi, accanto ai valori schiettamente estetici dell'immobile, ci sono aspetti di continuità storica, di tradizione, permanendo la destinazione per la quale l'immobile era nato.

Guardiamo questa splendida sala e pensiamo al mirabile e grande immobile che la contiene. Non ci sono soltanto le mura: ci sono beni culturali mobili, costituenti una raccolta di dimensioni e di valori tali da sfidare qualsiasi raffronto con musei e istituti pubblici. Ma c'è qualcosa che aggiunge un altro valore; il rimanere intatta la destinazione originaria, di abitazione. La famiglia che abitò in origine questa dimora ancor oggi l'abita. C'è, quindi, una continuità storica che rappresenta un di più, perché eterna la condizione originaria, non solo come architettura, ma altresì come mobili, quadri, soprammobili, libri, archivi, cose d'interesse e di valore individuale rese ancor più consistenti dall'essere tenute insieme dal permanere della famiglia.

So bene che l'esempio fatto, e motivato dal trovarci qui ineguagliabilmente ospitati, è con ben pochi paragoni nell'intera Europa, non solo in Italia. Tuttavia, pensiamo a simili insulae o a grandi edifici, un tempo nobiliari, che ancora comunemente serbono immutato il nome della famiglia che per secoli vi dimorò. Roma ne abbonda. Ebbene, non rileva se oggi la proprietà sia ancora in capo alla famiglia storica o sia in condominio. Conta che la dimora sia ancora tale, sia cioè abitata, vissuta, usata per lo scopo originario. Non sia, insomma, museificata.

94

Collaborano i lettori
Segnalazioni alla redazione

Propone di aumentare le tasse sulle rendite e sugli affitti?
«Certo che va fatto, insieme ad una riforma fiscale complessiva fondata sul principio costituzionale della progressività. E propongo anche, se necessario, un contributo straordinario a carico di chi ha di più. Si chiama solidarietà».

Il segretario della Cgil vuole che si aumentino le tasse sugli affitti delle case (*la Repubblica*, 12.6.2022).

In effetti è ciò a cui avrebbe portato la delega fiscale se non fosse stata modificata secondo le richieste del Centrodestra.

A rimetterci sarebbero stati gli inquilini, ma l'ideologia prevale anche su questo.

IL VIAGGIO DI PIOVENE (91)

Montevergine (AV)

Montevergine è la sublimazione della religiosità irpina, e pensavamo a Montevergine parlando di trasformazione. Questo santuario posto sul monte dal classico nome, Partenio, dominante Avellino e la sua conca, è il cuore dei pellegrinaggi. Il tempio ed il convento, appollaiati, quasi una piccola città massiccia, sulla parete a picco ad oltre 1200 metri d'altezza, guardano un panorama immenso, e nelle giornate chiare l'occhio si spinge fino a Napoli e Capri. L'ordine virgiliano, cui appartengono i monaci, fa parte della famiglia benedettina, di cui ha la regola e l'ordinamento gerarchico. Troppo scarsi di fronte all'afflusso dei pellegrini, grandemente accresciutosi in questo dopoguerra, fino a superare la cifra di 700.000 all'anno, i trentadue monaci in saio bianco sono costretti a chiedere aiuto di fuori. La chiesa, insufficiente a contenere tanta ressa, diverrà tra poco il transetto del nuovo tempio che si sta costruendo. Dopo la strada automobilistica, che già tocca la vetta, si avrà tra alcuni mesi la funicolare. Infatti quello a Montevergine è un pellegrinaggio misto, che serve anche di pretesto a scampagnate ferroviarie o automobilistiche.

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

Sopportare di buon animo

Riflettiamo che un Governo, per non correre il rischio di favoritismi individuali, deve procedere per regole generali e che queste non si possono adattare a tutti i casi particolari e variabili dei singoli consumatori. Sopportare di buon animo, senza brontolare, qualche noia e qualche privazione è uno dei doveri del buon cittadino in tempo di guerra.

Luigi Einaudi
Elogio del rigore,
ed. Rubbettino,
a cura di
Corrado Sforza Fogliani

ASSOTRUSTS
COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Superbonus 110% e bonus minori su beni immobili in *trust*

Nel fondo in *trust*, sovente, sono apportati immobili, e la possibilità di accesso agli incentivi pone condizioni soggettive diverse in base alla disposizione che si esamina. Occorre quindi verificare se la singola agevolazione di volta in volta prevista dal legislatore sia compatibile, e in che misura, con l'istituto del *trust*, anche alla luce delle peculiarità che caratterizzano l'istituto dal punto di vista fiscale.

A tal fine è doverosa una premessa: i *trust* non sono soggetti giuridici dotati di personalità giuridica. Tuttavia, il cosiddetto processo di entificazione ha avuto luogo dal punto di vista strettamente tributario. Il *trust* infatti è un soggetto passivo IRES ai sensi di quanto previsto dall'art. 73 del TUIR.
Ciò premesso, si fornisce di seguito una sintetica tabella riepilogativa delle principali agevolazioni previste dalla normativa nazionale, ponendo l'accento sull'applicabilità o meno con l'istituto a seconda della *ratio* sottesa alla norma.

Superbonus 110%	I *trust* sono beneficiari dell'incentivo nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati sulle parti comuni in edifici condominiali	✓
Bonus ristrutturazione	I *trust* non sono beneficiari dell'incentivo	✗
Riqualificazione energetica (Ecobonus)	I *trust* in quanto rientranti tra gli enti privati che non svolgono attività commerciale, sono beneficiari dell'incentivo	✓
Bonus mobili	I *trust* non sono beneficiari dell'incentivo	✗
Bonus verde	I *trust* non sono beneficiari dell'incentivo	✗
Bonus facciate	I *trust* quali soggetti IRES sono beneficiari dell'incentivo	✓

In conclusione, come da sintetico schema sopra menzionato, ove l'agevolazione è concessa al *trust*, il *trustee* dovrà seguire la procedura prevista e sostenere, mediante utilizzo del denaro presente nel fondo in *trust*, i costi per l'intervento e nella dichiarazione dei redditi del *trust*, indicare nel relativo quadro RB il reddito sul bene immobile e nel quadro RS il diritto alla detrazione.

Preme altresì rilevare che l'Agenzia delle entrate è intervenuta con svariate risposte ad istanze di interpello riferite a questioni concernenti le detrazioni fiscali di cui si tratta, nonché alla possibilità di godere del cosiddetto sconto in fattura o della cessione del credito tributario a terzi. In tre casi gli interpelli hanno interessato scenari concernenti beni segregati in *trust*. Si tratta delle risposte 21 luglio 2021, n. 498, 18 settembre 2021, n. 910-882 e 5 ottobre 2021, n. 660, alle quali integralmente si rinvia per un più circostanziato approfondimento.

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

CONDOMINIO/1

Superbonus, ammessi i lavori parziali

In un edificio plurifamiliare il proprietario del piano terra non intende fare lavori di ristrutturazione, chi possiede il primo piano vuole realizzare il cappotto termico e usufruire del superbonus anche per lavori trainati e il terzo, proprietario del sottotetto, intende ampliare la volumetria e non usufruirà del superbonus. Per quest'ultimo lavoro verrà rifatto il tetto con copertura isolante. Il secondo proprietario potrà usufruire per la sua parte del superbonus anche per il tetto?

Lettera firmata — via email

L'edificio è a tutti gli effetti un condominio senza l'obbligo di avere un amministratore; il superbonus può essere chiesto anche per lavori parziali purché l'uso della cosa comune non pregiudichi il diritto di altri di farne il medesimo utilizzo. Nulla impedisce al proprietario del pianterreno di effettuare il cappotto per la sua parte. Per quanto riguarda la copertura del tetto, vale il principio per cui quando c'è un ampliamento volumetrico il superbonus copre solo una superficie pari a quella precedente l'ampliamento e il proprietario del primo piano potrà chiedere il superbonus per la sua quota parte. Fin qui dal punto di vista delle norme. Ci sono poi alcuni aspetti che però consiglierebbero senz'altro di trovare un accordo con gli altri proprietari e fare un lavoro che riguardi tutto l'edificio e non solo una parte. Il primo è che un cappotto solo parziale potrebbe non garantire il guadagno di due classi energetiche, il secondo è che per il proprietario del primo piano le spese relative all'isolamento detraibili non potranno superare i 40 mila euro; se l'opera riguardasse tutti si arriverebbe a 120mila complessivi e di norma più è grande l'edificio minore è il costo per unità immobiliare. Infine, di fronte a una situazione come quella prospettata c'è il rischio concreto di non trovare un'impresa che faccia lo sconto in fattura o una banca a cui cedere il credito.

Con la consulenza di Gino Pagliuca

da: ***Corriere della Sera*****, 16.5.'22**

Convertito in legge il cd. "decreto PNRR2"

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 29.6.2022, n. 150, la legge 29.6.2022, n. 79 di conversione del decreto-legge 30.4.2022, n. 36, recante "Ulteriori misure urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza" (cd. decreto PNRR2). Di seguito le misure di nostro interesse.

Proroga sismabonus acquisti al 110% (art. 18, comma 4-ter)

Con l'ennesima modifica all'art. 119, comma 4, del decreto "Rilancio" si dispone che per gli acquirenti delle unità immobiliari che alla data del 30.6.2022 abbiano sottoscritto un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato, che abbiano versato acconti mediante il meccanismo dello sconto in fattura e maturato il relativo credito d'imposta, che abbiano ottenuto la dichiarazione di ultimazione dei lavori strutturali, che abbiano ottenuto il collaudo degli stessi e l'attestazione del collaudatore statico che asseveri il raggiungimento della riduzione di rischio sismico e che l'immobile sia accatastato almeno in categoria F/4, l'atto definitivo di compravendita possa essere stipulato, ai fini della fruizione della detrazione prevista al 110% (superbonus), anche oltre il 30.6.2022 ma comunque entro il 31.12.2022.

Potenziamento del sistema di monitoraggio dell'efficientamento energetico attraverso le misure di Ecobonus e Sismabonus e governance dell'ENEA (art. 24, comma 1)

Si prevede, modificando l'art. 16, comma 2-*bis*, del d.l. n. 63/2013, che, al fine di garantire la corretta attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza, nell'ambito della Missione 2, Componente 3, Investimento 2.1 «Ecobonus e Sismabonus fino al 110% per l'efficienza energetica e la sicurezza degli edifici» nonché al fine di effettuare il monitoraggio degli interventi di cui all'art. 16 citato (e cioè interventi di ristrutturazione edilizia e acquisto di mobili), compresa la valutazione del risparmio energetico da essi conseguito, in analogia a quanto già previsto in materia di detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici, debbano essere trasmesse per via telematica all'Enea le informazioni sugli interventi effettuati alla conclusione degli stessi.

In estrema sintesi, alle precedenti comunicazioni si aggiunge quella da fare, sempre all'Enea, per il monitoraggio antisismico. Per l'applicazione pratica di tale disposizione, in vigore dall'1 maggio 2022, si attendono chiarimenti. A tal proposito, sul sito dell'Enea è stato pubblicato il seguente avviso: "Supersismabonus: si informano gli utenti che Enea è in attesa di ricevere dal Ministero competente (MiTE) precise indicazioni circa la data di inizio del monitoraggio degli interventi antisismici, i dati da monitorare e i tempi di trasmissione. In assenza di queste indicazioni il portale non può essere realizzato. L'obbligo della trasmissione dei dati a ENEA scatterà dalla messa on-line del nuovo portale con le modalità e le tempistiche che saranno stabilite".

IL PUNTO

Il reddito di cittadinanza è molto meglio di un contratto di lavoro

DI MARCO BIANCHI

Ormai non chiedono neanche più quanto è la paga mensile. Vanno subito al sodo. La prima richiesta è se l'imprenditore è disponibile a farlo lavorare in nero. Incredibile ma vero. La misura nata per creare un circuito virtuoso a favore dei disoccupati per portarli al lavoro è diventata la principale causa della denunciata mancanza di lavoratori.

Tutti a casa, al mare, a passeggio con in tasca il sussidio di Stato. Non che sia una cifra alta, ma è quanto basta per potere essere completata da qualche giornata lavorata in nero in modo cosi da avere a disposizione un reddito mensile dignitoso. Il ragionamento è semplicissimo da comprendere, anche da parte dei pochi che ancora si ostinano a difendere le scelte del Governo Conte. Il RdC è per sempre. Un posto da bagnino o cameriere è invece stagionale. E, pur se il sussidio mensile non fa lanciare di certo gridolini di gioia quanto a importo, si preferisce averne la disponibilità, a cui aggiungere qualcos'altro.

Non importa se vengono offerti 1300 o 1500 euro al mese per un paio di mesi, cioè quanto può prevedere il relativo Ccnl. Non possono mai competere con il sussidio per tutta la vita.

Perché può essere integrato con un po' di lavoro in nero

La disastrosa politica del lavoro grillina sta dunque mostrando tutti i propri limiti e continua a produrre mostri. Come sono lontani i tempi in cui si cercava a tutti i costi il "posto fisso", quando per essere registrati i lavoratori erano disponibili a qualsiasi *turno*. Invece ora, i pochi che sono disponibili a essere assunti pongono subito una prima domanda «Ma sabato e domenica sarò libero? Perché io voglio i miei spazi»...seguita da un'altra affermazione...«Non sono disponibile a fare straordinari». Insomma, come si possa pensare di fare impresa con queste condizioni è realmente difficile se non impossibile. I media ospitano quotidianamente imprenditori, per lo più del settore enogastronomico – turistico, che lamentano la carenza di organico.

Crisi che le cornacchie appollaiate nei salotti televisivi bollano sempre come sfruttamento dei lavoratori. In sostanza, personaggi che non hanno mai lavorato un giorno in vita loro, sentenziano che le aziende offrono troppo poco ai dipendenti. Ed è inutile spiegare loro che la busta paga è figlia di quanto prevede il Ccnl del settore, sottoscritto dai sindacati di imprese e lavoratori. E' inutile. Il loro disco rotto continua a emettere sempre lo stesso latrato. La colpa è sempre del riccopadronecapitalistacheaffamailavoratori. The end. Titoli di coda.

da: *ItaliaOggi*, 18.6.'22

QUI ESPERANTO

La plej bona maniero instrui al viaj infanoj, kion estas la impostoj, estas mangi sepdek procentojn de ilia glaciajo.

Così la traduzione, in esperanto, del seguente motto del movimento *Tea Party* Italia: "Il modo migliore per insegnare ai tuoi bambini cosa sono le tasse è mangiare il 70% del loro gelato".

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

Ricettario di Marco Fantini

Fregola con vongole, misto mare e carbonara di mare

Ingredienti x 4 persone

300 gr. di fregola sarda media, 1kg. vongole veraci, 200 gr. misto mare, aglio, prezzemolo vino bianco a.b., brodo di vongole, 40 gr. bottarga di muggine, limone, olio, basilico, sale, pepe, lime, 100 gr. di tartare di misto, tonno, gamberoni e spada, olio e burro q.b.

Procedimento

Aprire le vongole con olio aglio prezzemolo e vino bianco. Una volta aperte metterle con la loro acqua (filtrata) in una boule.

Nella medesima padella aglio e olio; aggiungere il misto mare e tirarlo con brodo di vongole. Unire la fregola e portarla a cottura risottando con brodo di vongole.

Carbonara di mare:

In una ciotola: bottarga, scorze di limone, basilico, olio, sale e pepe.

In una seconda ciotola: gamberoni o spada o tonno tritati, conditi col succo e scorza di lime, olio, sale e pepe.

Mantecare con burro e carbonara di mare.

Stato

Al di fuori delle funzioni che legittimamente competono ad esso, uno Stato non riesce a fare nulla di bene o con uguale parsimonia quanto il settore privato dell'economia al suo posto.

(R. Reagan 27.10.'64)

I *FOCUS* DI CONFEDILIZIA

Si riportano i diversi argomenti trattati, nel corso del 2021 e a cadenza settimanale, sui Focus di CONFEDILIZIA, riguardanti – a settimane alterne – uno la giurisprudenza sugli immobili e l'altro le novità fiscali sempre sugli immobili. Tutti i "Focus" sono disponibili presso le Associazioni territoriali.

FOCUS: GIURISPRUDENZA E IMMOBILI

NUMERO E DATA USCITA	TEMA	ARGOMENTO
N.1 del 14.5.2021	Condominio	Gravi difetti di costruzione e legittimazione dell'amministratore (ordinanza n. 7875 del 2021, Corte di Cassazione)
	Condominio	Accesso alla documentazione condominiale da parte di un singolo condòmino (ordinanza n. 5443 del 2021, Corte di Cassazione)
	Locazione	Effetti della pandemia (sentenza n.1773 del 2021, Trib. di Palermo)
	Locazione	Cessione del contratto di locazione e cessione di azienda (ordinanza n. 11623 del 2021, Corte di Cassazione)
	Edilizia residenziale pubblica	Cessione in proprietà dell'alloggio (sentenza n. 3280 del 2021, Corte di Cassazione)
N. 3 del 28.5.2021	Esecuzioni di rilascio	Blocco sfratti alla Corte costituzionale (ordinanza di remissione del 24.4.2021, Trib. di Trieste)
	Esecuzioni di rilascio	Blocco delle esecuzioni alla Corte costituzionale (ordinanza del 24.5.2021, Trib. Piacenza)
	Condominio	Revoca dell'amministratore (ordinanza n. 7874 del 2021, Corte di Cassazione)
	Condominio	Delibere assembleari e limiti al sindacato dell'autorità giudiziaria (sentenza dell'1.3.2021, Trib. di Roma)
	Usucapione	Possesso del *de cuius* continuato dal coerede (ordinanza n. 9359 del 2021, Corte di Cassazione)
	Locazioni	Effetti della pandemia sul contratto (sentenza del 19.2.2021, Trib. di Roma)
N. 5 dell'11.6.2021	Esecuzioni di rilascio	Blocco sfratti alla Corte costituzionale (ordinanza di remissione del 3.6.2021, Trib. di Savona)
	Condominio	Cortile condominiale di copertura di locali sotterranei (ordinanza n. 11462 del 2021, Corte di Cassazione)
	Condominio	Spese di coibentazione di un fabbricato (ordinanza n. 10371 del 2021, Corte di Cassazione)
	Diritto di proprietà	Rispetto delle distanze legali (ordinanza n. 15142 del 2021, Corte di Cassazione)
	Edilizia residenziale pubblica	Incostituzionale la legge Lombardia n. 27/2009 (sentenza n. 112 del 2021, Corte costituzionale)
N. 7 del 25.6.2021	Redditi	Incostituzionale la sospensione delle esecuzioni immobiliari (sentenza n. 128 del 2021, Corte costituzionale)
	Condominio	Limiti all'uso del bene comune (ordinanza n. 11870 del 2021, Corte di Cassazione)
	Condominio	Edificio condominiale e decoro architettonico (ordinanza n. 14598 del 2021, Corte di Cassazione)
	Locazione	Abuso di diritto (sentenza n. 16743 del 2021, Corte di Cassazione)
	Edilizia residenziale pubblica	Provvedimento di rilascio e giurisdizione (ordinanza n. 621 del 2021, Corte di Cassazione)
	Servitù	Servitù coattiva di scarico (ordinanza n. 11840 del 2021, Corte di Cassazione)
N. 9 del 9.7.2021	Condominio	Piscina e responsabilità per danni (ordinanza n. 13595 del 2021, Corte di Cassazione)
	Condominio	Controversie e diritto dei condòmini di agire e resistere in giudizio (ordinanza n. 12626 del 2021, Corte di Cassazione)
	Condominio	Revoca dell'amministratore e ricorso per Cassazione (ordinanza n. 11871 del 2021, Corte di Cassazione)
	Edilizia residenziale pubblica	Assegnazione di alloggio e diritto al subentro (ordinanza n. 10587 del 2021, Corte di Cassazione)
	Locazione	Effetti della pandemia sul contratto (sentenza n. 9457 del 2021, Trib. di Roma)
	Locazione	Danni prodotti dal bene locato (sentenza n. 16890 del 2021, Corte di Cassazione)
	Locazione	*Leasing* e locazione (sentenza n. 13144 del 2021, Corte di Cassazione)
	Distanze	Azioni a difesa della proprietà (ordinanza n. 15142 del 2021, Corte di Cassazione)

FOCUS: GIURISPRUDENZA E IMMOBILI

NUMERO E DATA USCITA	TEMA	ARGOMENTO
N. 11 del 23.7.2021	Condominio	Riparazione del cortile condominiale di copertura di locali privati (ordinanza n. 18006 del 2021, Corte di Cassazione)
	Condominio	Sostituzione di delibera impugnata (ordinanza n. 18186 del 2021, Corte di Cassazione)
	Condominio	Danno derivante dall'omessa manutenzione di parti condominiali (ordinanza n. 18187 del 2021, Corte di Cassazione)
	Locazione	Effetti della pandemia sul contratto (ordinanza n. 11336 del 2021, Trib. di Roma)
	Edilizia ed urbanistica	Violazione di norme di strumenti urbanistici (ordinanza n. 13624 del 2021, Corte di Cassazione)
	Edilizia ed urbanistica	Nozione di costruzione (ordinanza n. 15441 del 2021, Corte di Cassazione)
	Edilizia ed urbanistica	Sopraelevazione (sentenza n. 7136 del 2021, Tar Lazio (Roma, sez. II stralcio)
	Edilizia residenziale pubblica	Natura della fase antecedente e successiva all'assegnazione (ordinanza n. 3097 del 2020, Tar Lazio (Roma, sez. II stralcio)
	Servitù	Graduatoria delle fonti (sentenza n. 18011 del 2021, Corte di Cassazione)
N. 13 del 3.9.2021	Locazione	Effetti della pandemia su locazione in corso (sentenza n. 1897 del 2021, Trib. di Firenze)
	Servitù	Costituzione di servitù coattiva di passo carraio (ordinanza n. 15116 del 2021, Corte di Cassazione)
	Condominio	Ripartizione delle spese condominiali (ordinanza n. 2635 del 2021, Corte di Cassazione)
	Condominio	Ricostruzione di edificio condominiale (sentenza n. 2126 del 2021, Corte di Cassazione)
	Edilizia ed urbanistica	Successione nel tempo di norme edilizie (ordinanza n. 12717 del 2021, Corte di Cassazione)
N. 15 del 17.9.2021	Condominio	Uso del bene comune (sentenza del 26.8.21, Corte d'Appello di Perugia)
	Condominio	Danno derivante da lastrico solare ad uso esclusivo (ordinanza n. 19556 del 2021, Corte di Cassazione)
	Edilizia residenziale pubblica	Alloggio di edilizia residenziale pubblica, subentro e silenzio assenso (sentenza n. 20761 del 2021, Sez. Un., Corte di Cassazione)
	Edilizia ed urbanistica	Distanze tra edifici e principio di prevenzione (sentenza n. 3111 del 2021, Consiglio di Stato)
	Edilizia ed urbanistica	Nozione di costruzione (sentenza n. 752 del 2021, Tar Calabria - Catanzaro)
	Locazione	Effetti della pandemia sul contratto (sentenza n. 10161 del 2021, Trib. Roma)
	Servitù	Requisito dell'apparenza (ordinanza n. 11834 del 2021, Corte di Cassazione)
N. 17 dell'1.10.2021	Condominio	Cortile e presunzione di condominialità (ordinanza n. 23670 del 2021, Corte di Cassazione)
	Condominio	Proprietà esclusiva ed utilizzo di parti comuni (ordinanza n. 19435 del 2021, Corte di Cassazione)
	Condominio	Responsabilità del condominio per danni recati da beni comuni (ordinanza n. 19253 del 2021, Corte di Cassazione)
	Locazione	Effetti della pandemia sul contratto (sentenza n. 12529 del 2021, Trib. di Roma)
	Compravendita	Determinabilità dell'oggetto del contratto in caso di vendita di porzione di terreno (sentenza n. 14585 del 2021, Corte di Cassazione)
	Appalto	Risoluzione del contratto per inidoneità dell'opera (sentenza n. 17453 del 2021, Corte di Cassazione)
	Edilizia residenziale pubblica	Trasferimento in proprietà di alloggio di edilizia residenziale pubblica (ordinanza n. 16408 del 2021, Corte di Cassazione)
N. 19 del 15.10.2021	Condominio	Condominio e disciplina delle distanze (ordinanza n. 24924 del 2021, Corte di Cassazione)
	Condominio	Innovazioni gravose o voluttuarie (ordinanza n. 24166 del 2021, Corte di Cassazione)
	Successione	Immobile non comodamente divisibile (ordinanza n. 19799 del 2021, Corte di Cassazione)
	Servitù	Azioni a difesa della proprietà e del possesso (ordinanza n. 20068 del 2021, Corte di Cassazione)

FOCUS: GIURISPRUDENZA E IMMOBILI

NUMERO E DATA USCITA	TEMA	ARGOMENTO
N. 19 del 15.10.2021	Servitù	Fondo intercluso (ordinanza n. 19582 del 2021, Corte di Cassazione)
	Comodato	Comodatario e spese di manutenzione straordinaria (ordinanza n. 23294 del 2021, Corte di Cassazione)
	Appalto	Responsabilità in caso di danni subiti dal committente (ordinanza n. 20704 del 2021, Corte di Cassazione)
	Appalto	Gravi difetti di costruzione, termine per l'azione di responsabilità (sentenza del 5.5.2021, Trib. di Vicenza)
N. 21 del 29.10.2021	Condominio	Uso del bene comune (ordinanza n. 24937 del 2021, Corte di Cassazione)
	Condominio	Condominio e stipula di polizza assicurativa per la tutela legale (ordinanza n. 23254 del 2021, Corte di Cassazione)
	Locazione	Effetti della pandemia sul contratto (sentenza n. 15470 del 2021, Trib. di Roma)
	Servitù	Servitù irregolare, effetti (sentenza n. 25195 del 2021, Corte di Cassazione)
	Servitù	Convenzioni tra privati con reciproche limitazioni o vantaggi sui fondi (sentenza n. 24940 del 2021, Corte di Cassazione)
	Servitù	Aggravamento della servitù (ordinanza n. 24380 del 2021, Corte di Cassazione)
	Usucapione	Comproprietari e possesso *ad excludendum* (ordinanza n. 23675 del 2021, Corte di Cassazione)
	Vendita	Vendita di immobili non ancora compiutamente realizzati o da ristrutturare (sentenza n. 23110 del 2021, Corte di Cassazione)
N. 23 del 12.11.2021	Condominio	Lastrico solare ad uso esclusivo e riparto delle spese di manutenzione (sentenza n. 32103 del 2021, Corte di Cassazione)
	Condominio	Scioglimento del condominio (sentenza n. 32102 del 2021, Corte di Cassazione)
	Edilizia residenziale pubblica	Rilascio di alloggio e competenza a giudicare (ordinanza n. 31320 del 2021, Corte di Cassazione)
	Locazione	Disdetta del contratto (sentenza n. 594 del 2021, Trib. di Trieste)
	Usucapione	Interversione del possesso (ordinanza n. 31637 del 2021, Corte di Cassazione)
	Servitù	Fondo intercluso (sentenza n. 31242 del 2021, Corte di Cassazione)
N. 25 del 26.11.2021	Condominio	Aspetto e decoro architettonico (ordinanza n. 35576 del 2021, Corte di Cassazione)
	Condominio	Uso particolare di un bene comune (ordinanza n. 32057 del 2021, Corte di Cassazione)
	Condominio	Presunzione di condominialità (ordinanza n. 28867 del 2021, Corte di Cassazione)
	Usucapione	Servitù per il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore a quella legale (ordinanza n. 25863 del 2021, Corte di Cassazione)
	Locazione	Effetti della pandemia (sentenza dell'11.11.2021, Trib. di Roma)
	Locazione	Uso diverso e pattuizione del canone in misura differenziata e crescente (ordinanza n. 33884 del 2021, Corte di Cassazione)
	Comodato	Restituzione del bene (ordinanza n. 25893 del 2021, Corte di Cassazione)
	Proprietà	Azioni di difesa (ordinanza n. 25865 del 2021, Corte di Cassazione)
	Proprietà	Luci e vedute, differenze (ordinanza n. 34824 del 2021, Corte di Cassazione)
N. 27 del 10.12.2021	Condominio	Uso del bene condominiale (sentenza n. 36480 del 2021, Corte di Cassazione)
	Condominio	Spese di riparazione del lastrico solare di uso esclusivo (ordinanza n. 35957 del 2021, Corte di Cassazione)
	Proprietà	Distanza tra costruzioni (ordinanza n. 27102 del 2021, Corte di Cassazione)
	Usucapione	Interversione del possesso (ordinanza n. 38335 del 2021, Corte di Cassazione)
	Usucapione	Requisiti (ordinanza n. 27376 del 2021, Corte di Cassazione)
	Edilizia residenziale pubblica	Rilascio di alloggio occupato senza titolo (ordinanza n. 7422 del 2021, Tar della Campania)
	Locazione	Controversia su fideiussione prestata da terzi e competenza a giudicare (ordinanza n. 27297 del 2021, Corte di Cassazione)
	Locazione	Inadempimento del conduttore e rifiuto del locatore di ricevere il bene locato (sentenza n. 27418 del 2021, Corte di Cassazione)

FOCUS: FISCO E IMMOBILI

NUMERO E DATA USCITA	TEMA	ARGOMENTO
N. 2 del 21.5.2021	Irpef	Tassazione canoni di locazione non percepiti (sentenza n. 63 del 2021, Comm. trib. reg. della Puglia)
	Cedolare secca	Conduttore diverso da persona fisica (sentenza n. 138 del 2021, Comm. trib. prov. di Treviso)
	Bonus edilizi	Superbonus 110% ed edificio di unico proprietario (risposta n. 242 del 2021, Agenzia delle entrate)
	Bonus edilizi	Bonus facciate e strada non classificata come pubblica (risposta n. 337 del 2021, Agenzia delle entrate)
	Imposta di registro	Clausola penale (sentenza n. 170 del 2021, Comm. trib. prov. di Varese)
	Imu	Immobile occupato abusivamente (sentenza n. 5040 del 2021, Comm. trib. prov. di Roma)
N. 4 del 4.6.2021	Decreto sostegni 1	Detassazione canoni di locazione abitativa non percepiti
	Decreto sostegni 1	Contributo per la riduzione del canone di locazione
	Decreto sostegni 1	Iva non detraibile e superbonus
	Decreto sostegni 1	Parziale esenzione 1° rata Imu 2021
	Superbonus 110%	Compenso del "general contractor" (risposta n. 254 del 2021, Agenzia delle entrate)
N. 6 del 18.6.2021	Redditi	Decorrenza degli effetti di un accordo di riduzione del canone (ordinanza n. 3756 del 2021, Corte di Cassazione)
	Tributi vari	Tassazione cessione di cubatura (sentenza n. 160801 del 2021, sez. un., Corte di Cassazione)
	Imu	Dichiarazione per contratti di locazione a canone concordato e per comodati
	Agevolazioni	Codice tributo per credito d'imposta sugli affitti
	Prima casa	Acquisto tramite asta (risoluzione n. 38 del 2021, Agenzia delle entrate)
N. 8 del 2.7.2021	Redditi	Società non operative o "di comodo" (risposta ad interrogazione parlamentare 5-06289)
	Redditi	Canoni di locazione non percepiti e dichiarazione dei redditi 2021
	Imu	Esenzione per abitazione principale (risposta ad interrogazione parlamentare 5-06285)
	Bonus fiscali	Superbonus 110% ed edificio di unico proprietario (risposta n. 397 del 2021, Agenzia delle entrate)
	Bonus fiscali	"Bonus acqua potabile" (provvedimento del 16.6.2021, Agenzia delle entrate)
N. 10 del 16.7.2021	Bonus edilizi	Proroga del superbonus 110%
	Bonus edilizi	Superbonus 110% e miglioramento di 2 classi energetiche (risposta n. 453 del 2021, Agenzia delle entrate)
	Locazione	Contributo per riduzione canone locazione abitativa (provvedimento del 6.7.2021, Agenzia delle entrate)
	Imu	Esenzione per abitazione principale (ordinanza n. 17408 del 2021, Corte di Cassazione)
N.12 del 30.7.2021	Decreto "sostegni-*bis*" come conv.	Credito di imposta per canoni di locazione degli immobili ad uso non abitativo
	Decreto "sostegni-*bis*" come conv.	Esenzione versamento Imu anno 2021 per proprietari con "blocco sfratti"
	Decreto "sostegni-*bis*" come conv.	Differimento Tari
	Decreto "sostegni-*bis*" come conv.	Proroga versamenti connessi agli indici di affidabilità fiscale
	Decreto "sostegni-*bis*" come conv.	Differimento termine approvazione bilanci per alcuni enti locali
	Decreto "sostegni-*bis*" come conv.	Esenzione imposte e tasse *under* 36 anni

Segue a pagina 18

CONTINUA DA PAGINA 17

		FOCUS: FISCO E IMMOBILI
NUMERO E DATA USCITA	**TEMA**	**ARGOMENTO**
N. 12 del 30.7.2021	Decreto "sostegni-*bis*" come conv.	Credito d'imposta per sanificazione e acquisto di dispositivi di protezione
	Bonus edilizi	Cessione dei crediti e Iva
	Tributi locali	Esenti da bollo le istanze di rateizzazione di avvisi accertamento tributi locali (risposta n. 465 del 2021, Agenzia delle entrate)
N. 14 del 10.9.2021	Decreto semplificazioni come conv.	Modifiche al superbonus 110%: CILA
	Decreto semplificazioni come conv.	Modifiche al superbonus 110%: distanze minime cappotto e cordolo
	Decreto semplificazioni come conv.	Modifiche al superbonus 110%: violazioni formali
	Decreto semplificazioni come conv.	Eliminazione barriere architettoniche
	Decreto semplificazioni come conv.	Acquisto immobili
	Locazioni	Credito affitti, nuovo modulo e aggiornamento *software* (provvedimento del 7.9.2021, Agenzia delle entrate)
	Locazioni	Contributo per riduzione canone locazione abitativa (provvedimento del 6.7.2021, Agenzia delle entrate)
	Bonus fiscali	Bonus facciate e diritto di enfiteusi (risposta n. 574 del 2021, Agenzia delle entrate)
N. 16 del 24.9.2021	Bonus fiscali	Superbonus-sismabonus interventi su immobile in centro storico (risposta n. 598 del 2021, Agenzia delle entrate)
	Bonus fiscali	Bonus facciate e visibilità perimetro esterno (Guida aggiornata a luglio 2021, Agenzia delle entrate)
	Bonus fiscali	Chiarimenti Enea sul superbonus 110%
	Bonus fiscali	Pratiche Enea, dall'1.10.2021 solo con Spid
	Bonus fiscali	Superbonus e impianto fotovoltaico realizzato su immobile diverso (risposta n. 614 del 2021, Agenzia delle entrate)
	Bonus fiscali	Superbonus e immobili di ente religioso iscritto all'anagrafe delle Onlus (risposta n. 615 del 2021, Agenzia delle entrate)
N. 18 dell'8.10.2021	Bonus fiscali	I numeri del superecobonus al 30.09.2021
	Bonus fiscali	Superbonus: trasferimento residenza entro 30 mesi
	Bonus fiscali	Bonus facciate: agevolabili alcuni interventi aggiuntivi (risposta n. 673 del 2021, Agenzia delle entrate)
	Imposta di registro	Preliminare acquisti prima casa da giovani (risposta n. 650 del 2021, Agenzia delle entrate)
N. 20 del 22.10.2021	Bonus fiscali	Superbonus in caso di demolizione e ricostruzione (risposta n. 709 del 2021, Agenzia delle entrate)
	Bonus fiscali	Bonus facciate: chiarimenti Ministero delle finanze (risposta ad interrogazione parlamentare n. 5-06751)
	Imposta di registro	Agevolazione per acquisti 1° casa giovani (circolare n. 12/E del 2021, Agenzia delle entrate)
	Imu	Maggiorazione dello 0,8 per mille (*ex* maggiorazione Tasi) (risoluzione n. 8 del 2021, Ministero delle finanze)
N. 22 del 5.11.2021	Bonus fiscali	Superecobonus: comproprietario e limite delle due unità immobiliari (risposta ad interrogazione parlamentare n. C5-06630)
	Locazione	Determinazione contributo per riduzione del canone di locazione abitativa (provvedimento del 27.10.2021, Agenzia delle entrate)
	Imu	Rimborso Imu 2021 per immobili con blocco sfratti (decreto del 30.9.2021, Ministero dell'economia e delle finanze)
	Imu	Il riclassamento deve essere adeguatamente motivato (sentenza n. 30060, Corte di Cassazione)
	Ici	Individuazione dell'abitazione principale e ridotti consumi elettrici (ordinanza n. 29505 del 2021, Corte di Cassazione)
N. 24 del 19.11.2021	Bonus fiscali	Spese per la coibentazione del tetto (risposta n. 680 del 2021, Agenzia delle entrate)
	Bonus fiscali	Edificio residenziale unifamiliare: pertinenze e calcolo della spesa (risposta n. 765 del 2021, Agenzia delle entrate)
	Bonus fiscali Locazione	Decreto "Anti-frodi" Banca dati strutture ricettive e immobili destinati alle locazioni brevi (decreto n. 161del 2021, Ministero del turismo)
	Imu	Il riclassamento deve essere adeguatamente motivato (ordinanza n. 31575 del 2021, Corte di Cassazione)
N. 26 del 3.12.2021	Bonus fiscali	Decreto "Anti-frodi": superbonus 110% (circolare n. 16/E del 29.11.2021, Agenzia delle entrate)
	Bonus fiscali	Decreto "Anti-frodi": altri bonus edilizi (circolare n. 16/E del 29.11.2021, Agenzia delle entrate)
	Bonus fiscali	Bonus edilizi diversi dal superbonus: Sal o fine lavori (circolare n. 16/E del 29.11.2021, Agenzia delle entrate)
	Locazione	Cedolare secca in caso di condominio conduttore (risposta n. 790 del 2021, Agenzia delle entrate)
N. 28 del 17.12.2021	Bonus fiscali	Decreto "Anti-frodi": controlli (circolare n. 16/E del 29.11.2021, Agenzia delle entrate)
	Bonus fiscali	Bonus facciate escluso per la piazza aperta al pubblico (risposta n. 816 del 2021, Agenzia delle entrate)
	Tasso di interesse legale	Fissato il tasso di interesse dall'1.1.2022 (decreto del 13.12.2021, Ministero dell'economia e delle finanze)
	Imposta di registro	Agevolazioni prima casa per giovani: acquisto all'asta (risposta n. 808 del 2021, Agenzia delle entrate)

CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti
al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

amministratori dalla parte della proprietà

Informazioni presso tutte le
Associazioni territoriali della Confedilizia

Chi alimenta il coccodrillo...

Temporeggiatore è colui che alimenta i coccodrilli sperando di essere mangiato per ultimo

Winston Churchill

SISTEMA CONFEDILIZIA

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

Bonus 200 euro anche per domestici: con Assindatcolf assistenza gratuita nella presentazione dell'istanza

Anche i lavoratori domestici assunti con un regolare contratto hanno diritto a ricevere il bonus da 200 euro varato dal Governo per contrastare il caro vita. Non essendo, però, la famiglia sostituto di imposta, l'erogazione non avverrà in forma automatica direttamente in busta paga, come previsto per il lavoro dipendente. Per ottenere il bonus sarà, infatti, necessario presentare un'apposita richiesta all'Inps.

Assindatcolf supporta gratuitamente le famiglie che hanno alle proprie dipendenze personale domestico tramite il patronato Enapa. Ecco quali sono i requisiti necessari per accedere: avere all'attivo uno o più rapporti di lavoro di tipo domestico alla data del 18.5.2022 e non essere titolare di altra tipologia di rapporto di lavoro dipendente; non percepire il reddito di cittadinanza; non essere titolare delle prestazioni di cui all'art. 32 del d.l. n. 50/2022 (e cioè trattamenti pensionistici, pensione o assegno sociale, pensione o assegno per invalidi civili, ciechi e sordomuti, nonché trattamenti di accompagnamento alla pensione, con decorrenza entro il 30.6.2022); avere un reddito personale assoggettabile ad Irpef – per l'anno 2021 – non superiore a 35.000 euro al netto dei contributi previdenziali e assistenziali. E ancora: essere cittadino italiano o di uno Stato membro dell'Unione europea, o suo familiare, titolare del diritto di soggiorno o del diritto di soggiorno permanente, ovvero essere cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione europea in possesso del permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo o del permesso di soggiorno per motivi di lavoro o di ricerca di durata almeno semestrale.

COORDINAMENTO TECNICO

Regola tecnica verticale di prevenzione incendi per edifici di civile abitazione

Nella Gazzetta Ufficiale n. 125 del 30.5.2022 è stato pubblicato il decreto del Ministro dell'interno 19.5.2022 inerente la regola tecnica verticale di prevenzione incendi (V.14) per gli edifici di civile abitazione, secondo il Codice di prevenzione incendi (d.m. 3.8.2015). Le norme tecniche in questione si applicano agli edifici destinati a civile abitazione, individuati con l'attività 77 dell'allegato I del d.p.r. n. 151/2011, ed esistenti alla data del 29.6.2022 (entrata in vigore del decreto anzidetto) e a quelli di nuova realizzazione.

La nuova normativa ha modificato il Codice di prevenzione incendi, inserendo nell'Allegato 1, che racchiude le regole tecniche verticali per i diversi settori, il capitolo V.14 dedicato agli edifici di civile abitazione.

La "regola tecnica verticale" in questione si applica agli edifici destinati prevalentemente a civile abitazione, di altezza antincendio maggiore di 24 metri, e in specifici casi, si può utilizzare anche in alternativa alle norme tecniche di prevenzione incendi di cui al d.m. 16.5.1987, n. 246 (come modificato dal d.m. 25.1.2019). La nuova "regola tecnica verticale" deve essere utilizzata insieme alla "regola tecnica orizzontale" del Codice di prevenzione incendi e ad altre specifiche regole tecniche verticali nonché assieme alla nuova regola tecnica sulle chiusure d'ambito che – *ex* d.m. 30.3.2022 – entrerà in vigore il 7 luglio.

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

CONFCasalinghe
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Casa estiva (in Italia) coperta assicurazione infortuni domestici

L'assicurazione contro gli infortuni domestici, gestita dall'Inail, copre gli infortuni occorsi alla casalinga o al casalingo mentre presta, in via non occasionale, gratuitamente e senza vincolo di subordinazione, la propria attività (finalizzata alle cure della propria famiglia e dell'ambiente in cui si dimora) in ambito domestico.

Nel lavoro dedicato alla cura della famiglia rientrano le attività relative al normale svolgimento della vita domestica nonché quelle connesse alla cura di animali domestici e a interventi di piccola manutenzione (idraulica, elettricità ecc.), che non richiedono una particolare preparazione tecnica e che rientrano nella ormai diffusa abitudine del "fai da te".

Un infortunio si considera avvenuto in ambito domestico se lo stesso è occorso in occasione e a causa del lavoro prestato in ambito domestico, cioè nell'abitazione nella quale vive l'assicurato e la sua famiglia, comprese le pertinenze (soffitte, cantine, giardini, balconi, ecc.) e le parti comuni condominiali (terrazzi, scale, androni, ecc.). Anche il luogo in cui si trascorrono le vacanze è considerato al pari dell'abitazione, purché si trovi sul territorio nazionale.

Si ricorda che dall'1.1.2019 è stata innalzata l'età per la tutela assicurativa da 65 anni a 67 anni, è stato abbassato il grado di inabilità permanente necessario per la costituzione della rendita dal 27% al 16%, sono stati previsti la corresponsione della prestazione *una tantum* per i gradi di inabilità accertata compresi tra il 6% e il 15% e il riconoscimento dell'assegno per l'assistenza personale continuativa ai titolari di rendita con specifiche menomazioni, è stato elevato a 10mila euro l'assegno *una tantum* riservato ai superstiti in caso di infortunio mortale.

CNR casa
COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia residenziale pubblica e giurisdizione in caso di occupazione senza titolo

"La controversia introdotta da chi si opponga ad un provvedimento dell'Amministrazione di rilascio di un immobile di edilizia residenziale pubblica occupato senza titolo rientra nella giurisdizione del giudice ordinario e ciò vale 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 chiamato a statuire sull'esistenza delle condizioni richieste dalla legge per dare corso forzato al rilascio del bene».

Così il Tar della Toscana (Firenze, Sez. II), con sentenza n. 301 del 7.3.'22.

ASPESI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

È nata Aspesi Triveneto

È stata presentata il 12 giugno Aspesi Triveneto, alla presenza del presidente Federico Filippo Oriana, nella sede LMH SpA, società padovana che si occupa di partecipazione e sviluppo industriale nel settore finanziario, immobiliare e del private equity. La guida della nuova realtà è stata affidata all'imprenditore Ciro Liccardi.

Durante l'incontro sono state illustrate le peculiarità e le strategie dell'Associazione, la cui rappresentanza triveneta si candida a diventare il punto di riferimento per gli operatori del settore di Veneto, Friuli Venezia Giulia e Trentino Alto Adige.

Il presidente Oriana ha spiegato così la nascita di Aspesi Triveneto: "E' un investimento su un territorio di straordinaria importanza a livello nazionale. Per questo vogliamo costruire una struttura che rappresenti le istanze e gli interessi del settore e dei

Segue a pagina 20

CONTINUA DA PAGINA 19

suoi operatori e che troveranno in Aspesi Triveneto un punto di riferimento serio ed affidabile. Oggi è un'altra tappa del percorso di radicamento territoriale di Aspesi che vede l'Associazione crescere con obiettivi chiari e in realtà che chiedono risposte e di essere rappresentate in modo adeguato nei servizi e nelle relazioni istituzionali necessarie allo sviluppo del settore".

UIPI 1923 UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

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

Requisiti patrimoniali delle banche e mutui

Lo scorso ottobre la Commissione Europea ha proposto la revisione di alcune norme bancarie dell'Ue. Il pacchetto, noto come Basilea 4, riguarda, in particolare, il regolamento e la direttiva sui requisiti patrimoniali.

Tali nuove disposizioni sono concepite per garantire che le istituzioni finanziarie diventino più resilienti a possibili futuri *shock* economici, contribuendo nel contempo alla ripresa dell'Europa dalla pandemia da COVID-19. L'obiettivo è trovare un equilibrio nell'attuazione delle linee guida del Comitato di Basilea per la vigilanza bancaria per migliorare la stabilità finanziaria, ma anche rafforzare la capacità delle istituzioni dell'UE di continuare a sostenere l'economia.

Il provvedimento desta preoccupazioni per gli effetti che potrebbero derivare dalle disposizioni che riguardano i mutui. La proposta della Commissione potrebbe portare ad un aumento delle tasse sui mutui per le seconde case e forse una stretta creditizia.

Sebbene i requisiti patrimoniali si applichino principalmente al settore bancario, potrebbero avere un impatto indiretto sui crediti ipotecari e sui tassi.

Al riguardo l'Uipi ha approfondito la tematica dedicando, nel corso delle periodiche riunioni del Comitato esecutivo, una specifica sessione con la partecipazione di Jennifer Johnson, Deputy Secretary General della European Mortgage Federation & European Covered Bond Council.

Dal confronto è emerso che la ponderazione del rischio per il settore immobiliare in generale dovrebbe avere trattamenti migliori rispetto al passato, sebbene si rischi di semplificare eccessivamente la questione poiché le banche potrebbero avere metodologie di classificazione diverse. Tuttavia, le ponderazioni del rischio per le esposizioni immobiliari non produttrici di reddito (IPRE), ad es. relativo alle seconde residenze, potrebbe portare a ponderazioni di rischio più elevate per le case secondarie e, in definitiva, aumentare le tasse sui mutui. Allo stesso tempo, i proprietari di immobili che cercano una seconda ipoteca per acquistare una seconda residenza, potrebbero già avere una storia creditizia che consenta tariffe preferenziali migliori.

L'Uipi continuerà a seguire il dossier e a collaborare con la FEM, e si adopererà affinché la questione possa essere risolta attraverso l'*iter* legislativo in corso.

Per visionare il report dell'Uipi: *www.confedilizia.it/report-uipi/*

FIAIP FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

"La sfida energetica e digitale del nostro Paese passa dall'immobiliare"

In occasione del convegno organizzato da Fiaip Lombardia presso l'auditorium di Assolombarda a Milano, è stato presentato dal Centro Studi Nazionale Fiaip un dettagliato studio sulle Smart Cities dal titolo "Le città diventano Smart: uno sguardo sull'integrazione della tecnologia nel tessuto urbano", quale indagine realizzata dal Comitato Tecnico Scientifico del Centro Studi Fiaip, in collaborazione con l'Università degli studi di Padova e coordinata dal prof. Andrea Pin.

La ricerca è stata presentata da Francesco La Commare, Presidente del Centro Studi Fiaip, e commentata dal presidente della Fiaip Gian Battista Baccarini, dal presidente della Confedilizia Giorgio Spaziani Testa, dal presidente della Commissione Sanità e Politiche Sociali della Regione Lombardia Emanuele Monti e dalla prof.ssa Francesca Lecci dell'Università Bocconi. L'evento è stato moderato dal vicepresidente Fiaip Marco Grumetti, con i saluti del presidente Fiaip Lombardia Luca Simioni e l'intervento conclusivo del responsabile della transizione ecologica di TBP Srl Gianluca Fiocco.

Dall'indagine è emerso quali sono le prime dieci città più smart nel Paese, ovvero con il processo di trasformazione digitale più avanzato, tenendo in considerazione 130 diverse variabili raccolte in otto indici settoriali, quali la disponibilità online dei servizi pubblici, la disponibilità di app di pubblica utilità, l'integrazione delle piattaforme digitali, l'utilizzo dei social media, il rilascio degli open data, la trasparenza, le reti WiFi pubbliche e la diffusione di tecnologie di rete. Tra le città più smart, secondo il Centro Studi Fiaip: Firenze, Milano, Bologna, Roma, Modena, Bergamo, Torino, Trento, Cagliari e Parma.

La ricerca ha inoltre evidenziato la classifica delle prime dieci città in relazione all'analisi della sostenibilità e del rispetto dell'ambiente, che sono nel 2022: Trento, Torino, Bologna, Mantova (la più sostenibile tra le città con popolazione inferiore agli 80.000 abitanti), Milano, Bolzano, Brescia, Bergamo, Pordenone e Ferrara.

"Dallo studio emerge chiaramente come le città italiane che hanno sviluppato maggiormente la propria smartness hanno adottato modelli olistici, ossia pluridimensionali sul piano dei servizi e degli scopi, partecipati sia dalla pubblica amministrazione sia dai privati, indipendentemente dalle loro dimensioni", ha sottolineato il presidente del Centro Studi Fiaip Francesco La Commare. "La *smartness* non è dunque necessariamente una questione di grandezza o popolosità della città ma si può concretizzare se vi è una reale volontà politica nel realizzarla e sostenerla".

"La transizione energetica e digitale del nostro Paese, necessaria per raggiungere gli obiettivi del Pnrr e beneficiare delle risorse del Piano di Next Generation Eu – ha commentato il presidente Baccarini – passa prioritariamente dal settore immobiliare che anche nei primi mesi del 2022 si conferma vero motore dell'economia nazionale. Per agevolare questo processo e vincere le ambiziose sfide che ci attendono – ha aggiunto – è necessario mettere in atto delle politiche governative orientate, non ad obbligare il cittadino come suggerito dall'Europa, ma ad accompagnarlo in tale virtuosa transizione, tramite misure incentivanti, su tutte, rendendo strutturali tutti i bonus fiscali Casa compreso il superbonus 110%, armonizzando le aliquote e la tempistica, estendendoli all'intero patrimonio immobiliare, e semplificando le procedure di accesso eliminando i vincoli e i limiti alla cessione del credito".

CORAM Coordinamento Registri Amministratori Condominiali

I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Nessun obbligo POS per i condominii

L'obbligo del POS, previsto a partire dal 30.6.2014, riguarda i soggetti che effettuano l'attività di vendita di prodotti e di prestazione di servizi, anche professionali. Il condominio, di norma, non svolge attività commerciali o professionali. Quindi va escluso un obbligo generalizzato per i condominii di dotazione di POS.

Diverso è il caso dell'amministratore, il quale se ne deve dotare, come un qualunque altro professionista, per permettere agli interessati (cioè ai condominii da lui gestiti) di poter effettuare i pagamenti delle sole sue prestazioni professionali tramite POS. Sul punto comunque la questione appare meramente teorica. Tale compenso, infatti, di solito viene pagato con bonifico e non viene corrisposto tramite POS, posto che la sanzione, in vigore dal 30.6.2022 (e non, come originariamente, previsto dall'1.1.2023 per effetto delle modifiche apportate alla normativa del d.l. n. 36 del 2022 come convertito in legge), scatta solo nei casi di mancata accettazione di un pagamento, di qualsiasi importo, effettuato attraverso carte di pagamento (carta di debito, carta di credito e carta prepagata).

CONFEDILIZIA
ISCRIVITI DA NOI,
DIVENTERAI UN AMMINISTRATORE AFFERMATO

Banche, la rivincita delle piccole: l'utile non dipende dalle dimensioni

Studio Bocconi

nel periodo pre-crisi le banche più redditizie erano caratterizzate da dimensioni medie e grandi, ovvero con attivi compresi tra i 10 e i 30 miliardi e oltre i 30 miliardi. «In questo caso nei profitti delle grande banche c'era [illegible] però la compon[illegible]

La fotografia

IL RETU[illegible]

da: *24Ore*, 28.6.'22

UN PO' DI TRIBUTARIO

Le fonti dell'Unione Europea

Le fonti di derivazione dell'Unione Europea, ossia gli atti normativi emanati dagli organi dell'Unione Europea **vanno a integrare il nostro ordinamento.**

La gerarchia delle fonti comunitarie e il loro rapporto con il diritto interno sono i seguenti:

1) I **Trattati istitutivi** assumono il rango di fonti paracostituzionali e possono addirittura arrivare a derogare allo stesso quadro costituzionale, con il preciso limite del rispetto dell'ordinamento interno: secondo la Corte costituzionale il rapporto tra ordinamento dell'U.E. e ordinamento statale è concepito come rapporto tra ordinamenti distinti, seppur coordinati: nelle materie appartenenti alla sfera di competenza dell'U.E. devono ritenersi vigenti le norme europee in luogo di quelle nazionali; il giudice nazionale, pertanto, deve applicare le norme dell'Unione e non quelle nazionali.

2) I **Regolamenti** dell'Unione hanno portata generale, **sono obbligatori in tutti i loro elementi e direttamente applicabili** negli Stati membri. Gli Stati, peraltro, non possono e non devono emanare norme di recepimento dei regolamenti né norme riproduttive dei medesimi, in quanto ciò occulterebbe la natura europea di tale regime normativo.

3) Le **Direttive** fissano obiettivi e princìpi da raggiungere entro un determinato termine che lo Stato membro deve poi provvedere ad attuare attraverso proprie disposizioni normative interne. Non sono direttamente applicabili, necessitando di apposite norme di recepimento. Qualora, però, ciò non avvenga nel termine previsto o qualora le Direttive siano sufficientemente dettagliate, senza lasciare al legislatore nazionale margini di discrezionalità, la Corte di Giustizia e il giudice nazionale le applicano a prescindere dall'emanazione di atti esecutivi da parte dello Stato membro.

4) Le **Decisioni** sono atti che riguardano casi specifici e sono obbligatorie in tutti i loro elementi. Se la decisione designa i destinatari è obbligatoria soltanto nei confronti di questi. Sono particolarmente importanti per il diritto tributario le decisioni della Commissione che riguardano i cosiddetti "aiuti di Stato", ordinando agli Stati di revocare i benefici fiscali.

5) I **Pareri** e le **Raccomandazioni** non sono vincolanti.

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

di **Corrado Sforza Fogliani***

La lente sulla casa

Superbonus, troppi limiti

Con una circolare l'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti sulla disciplina del Superbonus 110%, tratteggiandone l'ambito soggettivo e oggettivo di applicazione. In particolare, l'Agenzia ha limitato l'ambito oggettivo di applicazione della misura agli interventi effettuati su edifici residenziali.

Tale interpretazione contrasta con le norme. Infatti, l'art. 119 del dl 34/2020 va nella direzione opposta indicando come oggetto del Superbonus: al comma 1 gli interventi relativi a qualsiasi tipologia di immobile indipendentemente dalla categoria catastale (art. 14 del dl 63/2013) e al comma 4 gli interventi relativi a «costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive» (commi 1-bis-1-septies art. 16 dl 63/2013). A fronte di tale limitazione, l'Agenzia ha precisato che «in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. Qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50%, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali che sostengano le spese per le parti comuni. Se tale percentuale risulta inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio».

Con la circolare le Entrate hanno limitato l'applicazione della misura agli interventi effettuati su parti comuni di edifici condominiali, escludendo che il Superbonus si applichi agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio.

**Presidente Centro studi Confedilizia*

@SforzaFogliani

da: *il Giornale*, 13.6.'22

CONTATTI

Presidente SPAZIANI TESTA
@gspazianitesta

Presidente SFORZA FOGLIANI
@SforzaFogliani

Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio – AGOSTO/SETTEMBRE 2022

22 Agosto – Lunedì

Imposte e contributi

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

Addizionali Irpef

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

16 Settembre – Venerdì

Imposte e contributi

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

Addizionali Irpef

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

30 Settembre – Venerdì

Irpef - Presentazione modello 730

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

Presentazione Quadro K del Modello 730

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

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 – AGOSTO/SETTEMBRE 2022

Agosto

Ferie

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

Predisposizione prospetto paga

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

Settembre

Ferie

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

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale del lavoro domestico, contestualmente alla 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

BELLITALIA

"L'ospedale chiama dopo sei anni: le serve ancora l'intervento?"

"Dal 2016 era in lista d'attesa per essere operata a un polmone per un tumore maligno, ma una donna napoletana di 85 anni è stata chiamata solo nei giorni scorsi (…). È accaduto all'ospedale Monaldi, dove sono in corso le procedure di «pulizia» delle vecchie liste di attesa. A rendere nota su *Facebook* la paradossale convocazione è stata (…) la figlia della paziente: «Quando ho ricevuto la telefonata per sapere se mia madre avesse ancora bisogno dell'intervento chirurgico ho pensato a uno scherzo». L'operazione era stata prenotata sei anni fa, quando alla donna fu diagnosticato un carcinoma a un polmone".

(*La Verità* 6.5.'22)

"Napoli, lo scandalo dei ladri di abitazione"

"Rubano casa a un'anziana e se la ristrutturano pure".

(*Libero* 10.5.'22)

Prato, "famiglia cinese nasconde al fisco tesoro da 170 milioni"

"La guardia di finanza ha scoperto un'evasione fiscale da 170 milioni di euro compiuta da una famiglia di origine cinese di Prato. Erano state costituite 24 imprese individuali fantasma per occultare i proventi illeciti, che poi venivano dirottati in Cina, tramite false fatturazioni, dopo avere trattenuto una percentuale. Sequestrati anche beni mobili e immobili per 17 milioni di euro. L'inchiesta è nata da segnalazioni di operazioni sospette fatte da alcuni istituti di credito toscani a Bankitalia".

(*La Verità* 13.5.'22)

Camminando...

Camminando in avanti, bisogna ogni tanto

voltarsi indietro per essere certi di essere sulla via giusta

CONFEDILIZIA NOTIZIE

privilegia i contenuti, non la carta patinata

Fondi per il clima, la Corte dei conti europea boccia la Commissione Ue

Nella relazione 2022, volta a valutare la spesa per il clima nel bilancio Ue, per il periodo 2014-2020, la Corte dei conti europea pone in evidenza lacune significative nelle metodologie di calcolo utilizzate dalla Commissione europea.

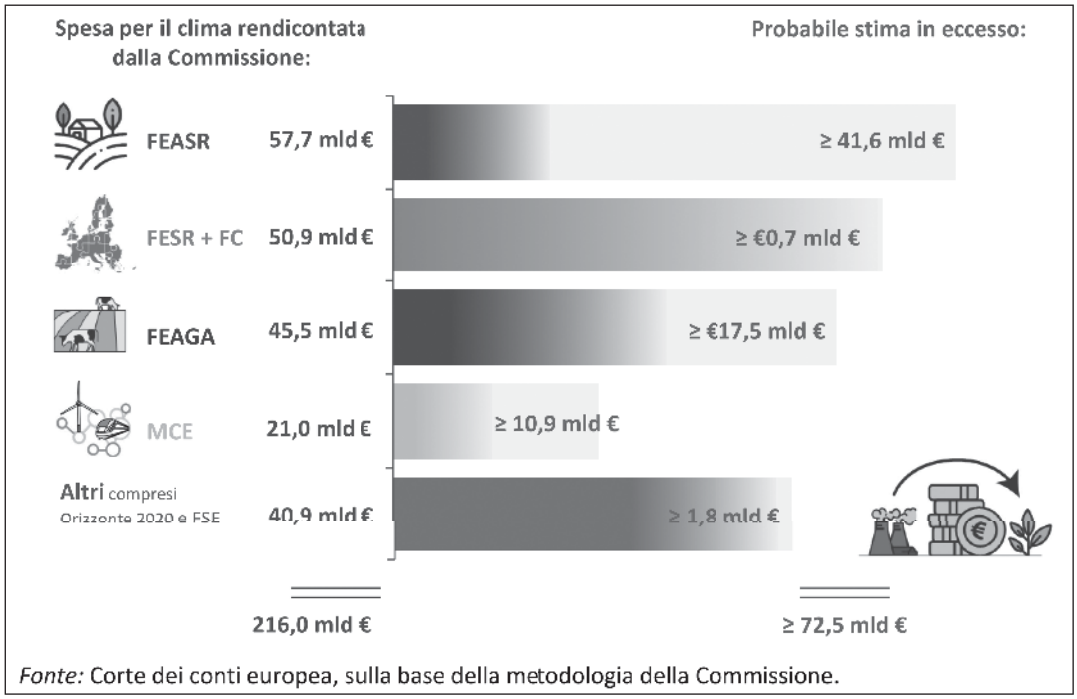
Scorrendo il testo della relazione si leggono espressioni del tipo, "la Commissione dovrebbe quantificare sull'evidenza scientifica…", ed ancora "la rendicontazione non è stata coerente…", inoltre "la Commissione ha combinato dati non comparabili…", "ha sovradichiarato…", "ha ricalcolato retroattivamente. Ciò si è tradotto in un significativo aumento delle cifre precedentemente comunicate."

Sembra di leggere le censure che solitamente vengono rivolte agli Stati membri vergate dall'eurocrazia.

L'organo di controllo contabile ha concluso che della preventivata dotazione di bilancio (20%) da destinare alle azioni di tutela del clima (riduzione di gas ad effetto serra, aumento al ricorso alle energie rinnovabili e miglioramento dell'efficienza energetica), in realtà ne è stata impiegata solamente il 13% (144 miliardi di euro). La Commissione UE – sempre secondo la Corte dei conti europea – ha sovrastimato e contabilizzato oltre 72 miliardi in più (cfr. la figura sotto riprodotta), comunicando di avere raggiunto gli obiettivi prefissati.

L'organo contabile di controllo ha inoltre verificato che, in alcuni casi, non vi fosse alcun elemento probatorio del fatto che la spesa contribuisse all'azione per il clima.

Per chi volesse approfondire:
https://www.eca.europa.eu/Lists/ECADocuments/SR22_09/SR_Climate-mainstreaming_IT.pdf



Fonte: Corte dei conti europea, sulla base della metodologia della Commissione.

Il palazzo trasformista «Il diritto a feste condivise nelle regole condominiali»

Via Corsico: sui ballatoi e in cortile dj-set, proiezioni e cene di gala

da: *Corriere della Sera*, 29.4.'22

ENTI BILATERALI CONFEDILIZIA

Cassa portieri
Corso Trieste, 10
00198 Roma
Tel. 06.44251191 - 44254791
Fax 06.44251456
E-mail:
caspo@cassaportieri.it
Sito: www.cassaportieri.it

Ebinprof
Corso Trieste,10
00198 Roma
Tel. 06.44239166 - 44251393
Fax 06.44252052
E-mail: info@ebinprof.it

Fondo Coasco
Corso Trieste,10
00198 Roma
Tel. 06.44250534 - 44249541
Fax 06.44249583
E-mail:
fondocoasco@fondocoasco.it

ENTI BILATERALI ASSINDATCOLF

Cassa Colf
Via Tagliamento, 29
00198 Roma
Tel. 06.85358034
Fax 06.8546647
E-mail: info@cassacolf.it

Fondo Colf
Via Tagliamento, 29
00198 Roma
Tel. 06.85354267
Fax 06.8546647
E-mail: fondocolf@libero.it

Ebincolf
Via Tagliamento, 29
00198 Roma
Tel. 06.85866268
Fax 06.8546647
E-mail: info@ebincolf.it

www.confedilizia.it

LEGGI
LA BACHECA-ARCHIVIO
DEI CINGUETTII

Una voce indipendente
e birichina
sulla vita

E UN MARE DI PUNGENTI
RIFLESSIONI
CONTRO IL PENSIERO
UNICO

DELEGAZIONI CONFEDILIZIA ITALIANA ALL'ESTERO

ARGENTINA
General las heras, 1381 - La Falda - 8000
Bahia Blanca (Argentina)
Asperio Clementi
asperioclementi@hotmail.com

BELGIO
Mktg & Sales Int.
Rue P. Hap Lemaître, 42 - 1040
Brussels (Belgium)
Salvatore Conte
contesalva@skynet.be

CILE
Calle Antupirén, 7602,
Peñalolén, Región Metropolitana,
Santiago de Chile, 7910000, Chile
Pietro Sbrighi
pietrosbrighi@gmail.com

CINA
14/F, Hua Qi Building, n. 969 Wuding Road
Shanghai, 200040 (China)
Nicola Aporti
naporti@hfgip.com

FRANCIA
200 Boulevard Voltaire 92600 Asnieres
Paris (France)
Daniel Gioia
datatou@aol.com

GERMANIA
Ottilienstr 35a - 81827
München (Deutschland)
Claudio Saverino
dr@claudiosaverino.com

INGHILTERRA
134 Clerkenwell Rd, EC 1 R 5DL
London (England)
Valentina Corradi
v.corradi@studiolegalecorradi.com

REPUBBLICA CECA
Francouzska 31
12000 Praha 2 (Czech Republic)
Massimo Lardera
m.lardera@seznam.cz

SPAGNA
San Sebastiàn, 10 Jimena de la Fra - 11330
Cadiz (España)
Juan Luis Ruiz Lobillo
manawyddan@live.com

SVIZZERA
Via Stradon, 31 – 6563
Mesocco (Switzerland)
Paolo Gasparini
confedilizia-ch@bluewin.ch

U.S.A.
722 Burns Street - 11375 - Forest Hills
New York (U.S.A.)
Silvana Chiappelloni

Novità in tema di attestazione di rispondenza

L'art. 7 del d.l. sulle "Semplificazioni fiscali" (d.l. n. 73/2022) prevede che l'attestazione di rispondenza prevista per i contratti di locazione a canone concordato (i cd. 3+2, quelli transitori e quelli per studenti universitari) "può essere fatta valere per tutti i contratti di locazione, stipulati successivamente al suo rilascio, fino ad eventuali variazioni delle caratteristiche dell'immobile o dell'Accordo Territoriale del Comune a cui essa si riferisce". Tale norma appare, come Confedilizia ha fin da subito segnalato a Parlamento e Governo, totalmente irragionevole, se interpretata in modo letterale.

Infatti, l'unica interpretazione della nuova norma che sia coerente con la logica, con la normativa vigente e anche con l'orientamento ufficiale dell'Agenzia delle entrate, è quella che presuppone che il contenuto del nuovo contratto sia identico a quello del primo: parti, immobile, durata, canone e tutte le altre condizioni contrattuali, nessuna esclusa.

Solo nel caso in cui tutti gli elementi sopra indicati fossero sempre i medesimi – che si tratti, insomma, di due contratti perfettamente coincidenti – potrebbe avere senso quanto si ritiene abbia voluto disporre l'estensore della norma: ove mutasse pure solo uno degli elementi del contratto, il principio fissato dalla disposizione non potrebbe funzionare.

Ogni diversa interpretazione porterebbe – a titolo di esempio – all'effetto, invero assurdo, di attestazioni relative a contratti con un determinato canone che sarebbero valide anche per contratti con altro e diverso canone, pur relativi allo stesso immobile.

Vi è da ritenere, anche alla luce della relazione illustrativa del decreto che è all'esame del Parlamento per la sua conversione in legge, che l'estensore della disposizione abbia confuso il contratto di locazione con l'immobile che ne è l'oggetto: il che sarebbe certamente errato perché l'attestazione di rispondenza (proprio in base alle disposizioni che vengono citate dalla norma) ha ad oggetto il contratto di locazione (del quale con l'attestazione si riconosce la rispondenza all'accordo locale, pure ai fini del controllo di eventuali clausole illegittime) e non solo le caratteristiche dell'immobile che sia locato con tale contratto. Appare pertanto davvero difficile considerare coerente con il significato e la funzione dell'attestazione – e anche con l'interpretazione che della stessa è stata data dall'Agenzia delle entrate con la risposta ad interpello n. 105 del 12.12.2018 – la nuova disposizione che prevede che l'attestazione che venga rilasciata per un contratto possa valere anche per altro e diverso contratto (o addirittura per altri – diversi – contratti).

Si confida che nell'ambito della conversione in legge del decreto n. 73, tale disposizione venga modificata.

Delega al Governo per l'adozione del Codice della ricostruzione

Il Consiglio dei Ministri, nel corso della riunione del 22 giugno scorso, su proposta del Presidente Mario Draghi, ha approvato, in esame definitivo, un disegno di legge che prevede la delega al Governo per l'adozione del Codice della ricostruzione post-emergenza.

Il testo, che è stato modificato tenendo conto delle richieste delle Regioni e delle Province autonome e dei Comuni, ha ottenuto il parere favorevole della Conferenza unificata.

In Italia sono in corso almeno sette ricostruzioni post sisma, ognuna con un modello di gestione proprio. Il disegno di legge varato dall'Esecutivo nasce per superare la frammentazione.

Si prevede, tra l'altro, l'istituzione di un Dipartimento delegato alle ricostruzioni presso la Presidenza del consiglio, in diretto coordinamento con il Dipartimento della protezione civile.

EMENDAMENTO LIBERTICIDA LOCAZIONI BREVI

"A notte fonda è stato approvato alla Camera – col voto favorevole, a quel che risulta, di tutta la maggioranza tranne Italia Viva e Noi con l'Italia e il voto contrario dell'opposizione di Fratelli d'Italia e Alternativa – un emendamento liberticida in materia di locazioni turistiche nella città di Venezia. In sostanza, con una disposizione di assai dubbia costituzionalità, si attribuisce a un'amministrazione comunale il potere di stabilire se, come e quando un cittadino possa esercitare il diritto di proprietà sulla sua casa, decidendo di affittarlo a chi ritenga.

Si tratta di una norma che denota una mentalità esasperatamente dirigista, che non raggiungerà nessuno degli scopi enunciati (e probabilmente neppure quelli occulti). Incrementerà gli affitti in nero e, paradossalmente, anche le destinazioni non residenziali degli immobili. In più, se sarà applicata, renderà Venezia deserta e povera nei periodi di bassa stagione.

Da notarsi che il blitz notturno, degno di miglior causa, è stato realizzato senza il parere favorevole proprio del Ministero del turismo, che aveva saggiamente invitato il Parlamento a impostare, con i necessari approfondimenti, una normativa di carattere generale. Al ministro Garavaglia, che ringraziamo, Confedilizia assicura tutta la sua collaborazione per ogni possibile confronto sul tema. Confidando che, in luogo di ottuse politiche punitive, possa darsi vita a misure illuminate e incentivanti".

Giorgio Spaziani Testa

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

ItaliaOggi
PRIMO PIANO
Venerdì 17 Giugno 2022 5

A fine legislatura e con una maggioranza anomala non si può fare una coerente riforma fiscale sulla casa, con delega

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA*

Rispetto al disegno di legge presentato dal Governo, il nuovo testo della riforma fiscale contiene, per quel che riguarda gli immobili, tre principali novità.

La prima è l'eliminazione dell'automatico aumento della tassazione sui redditi da locazione abitativa (articolo 2). Nonostante la cosa non sia mai stata ammessa pubblicamente da promotori e sostenitori della riforma, il testo originario avrebbe inevitabilmente portato all'incremento della cedolare secca sugli affitti residenziali, considerata la volontà di impostare un'unica aliquota alternativa all'Irpef per i redditi finanziari e immobiliari, ipotizzata nel 23 o nel 26 per cento (le attuali percentuali della cedolare sono del 21 e del 10). Si tratta di un miglioramento importante. Ciò che va fatto, ora, è rimuovere la discriminazione nei confronti dei redditi da locazione a uso diverso dall'abitativo, per i quali pure va concessa la possibilità di optare per l'imposta sostitutiva, anche al fine di ridare fiato al commercio e di restituire decoro e sicurezza alle nostre città.

La seconda novità è la nuova impostazione della revisione catastale (comma 2 dell'articolo 6), che, opportunamente, non dispone più l'attribuzione alle unità immobiliari di un valore patrimoniale ma prevede il criterio reddituale, pur in parte impropriamente derivando il reddito dal valore e con il pericoloso inserimento di una non meglio precisata «consultazione» della banca dati Omi (l'Osservatorio sul mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate): una banca dati che contiene, secondo quanto dichiarato dalla stessa Agenzia, «indicazioni di valore di larga massima» su compravendite e locazioni, che non si comprende che cosa abbiano a che vedere col catasto. L'ideale, va ribadito, sarebbe stato il mantenimento del solo comma 1 dell'articolo 6, quello che riguarda le regolarizzazioni catastali, ma Palazzo Chigi ha preteso che la delega comprendesse anche la revisione, insistendo nella forzatura compiuta già all'atto della presentazione del disegno di legge, il cui contenuto è in contrasto con la volontà espressa dal Parlamento nel giugno del 2021 proprio per via dell'inclusione della parte sul catasto.

La terza novità è l'introduzione della «tutela del bene casa» nella norma riguardante il riordino delle cosiddette tax expenditures, vale a dire le deduzioni e le detrazioni Irpef (articolo 2). Si tratta di un principio importante, considerata la rilevanza che da un quarto di secolo hanno gli incentivi per gli interventi sugli immobili (dalla detrazione del 36% istituita nel 1997 al superbonus 110% introdotto nel 2020) e il fondamentale ruolo svolto anche da altre tipologie di deduzioni e detrazioni (interessi sui mutui, spese per restauro di immobili storico-artistici ecc.). **Naturalmente, al di là del "paletto"** inserito nella delega, si tratterà poi di fare delle scelte di prospettiva e impostare un sistema di incentivi stabile ed equilibrato, sul quale peserà l'imminente approvazione della direttiva Ue sulle prestazioni energetiche nell'edilizia: se essa dovesse prevedere, come è nel testo approvato dalla Commissione, l'obbligo generalizzato di adeguare gli immobili a determinati standard energetici, la domanda da farsi è: chi paga?

In attesa dell'esame del disegno di legge, sperabilmente non solo formale, da parte dell'Aula della Camera e di Commissioni e Aula del Senato, rimane il problema di fondo. Pensare a una riforma fiscale, per di più a fine legislatura e sotto forma di delega, con una maggioranza che va dalla Lega a Leu, è un controsenso. E la vaghezza, e la conseguente pericolosità, dell'articolato all'esame del Parlamento ne è la riprova. Come noto, in caso di legge delega le disposizioni direttamente incidenti su cittadini e imprese si hanno con i decreti delegati, che sono di fatto privi di controllo parlamentare. Se a predisporli è un Governo con una maggioranza così anomala, non vedere rischi è nascondersi la realtà.

**presidente Confedilizia*

gesticond — LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Rappresentante del supercondominio, intervento del giudice

Quando i partecipanti al supercondominio sono più di 60, ogni condominio deve nominare un proprio rappresentante (con le maggioranze di cui all'art. 1136, comma 5 c.c. - maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio) per la partecipazione alle assemblee aventi ad oggetto la gestione ordinaria delle parti "supercomuni" e la nomina dell'amministratore del supercondominio.

Il legislatore ha previsto due possibilità, qualora l'assemblea non provveda alla nomina.

Ai sensi dell'art. 67 disp. att. c.c.:

1) ogni partecipante potrà rivolgersi all'autorità giudiziaria per ottenere la nomina giudiziale del rappresentante;
2) se l'assemblea di uno o più condominii interessati non ha provveduto all'individuazione del proprio rappresentante, a richiedere la nomina mediante ricorso all'autorità giudiziaria potrà essere un rappresentante già nominato, previo formale invito all'amministratore (qualora presente) o ai singoli condòmini inadempienti a provvedervi entro un congruo termine;

In un caso esaminato dal Tribunale di Como (sent. n. 6 del 5.4.'22), il giudicante – accertato come fosse stato rispettato l'*iter* procedimentale di cui all'art. 67 disp. att. c.c. – recepiva le indicazioni dell'assemblea del condominio inadempiente che, convocata per la nomina del rappresentante a seguito della notifica della diffida trasmessa dagli altri due rappresentanti del supercondominio già regolarmente nominati, non aveva potuto procedere alla nomina per mancato raggiungimento del *quorum*. Il Tribunale nominava come rappresentante proprio la persona che aveva raccolto il maggior numero di voti.

Così facendo il Tribunale ha voluto, da una parte, procedere velocemente alla nomina, al fine di consentire al supercondominio di avviare, tramite la convocazione della relativa assemblea, la propria attività gestoria che di fatto era sempre rimasta bloccata per mancanza dell'altro rappresentante, e dall'altra indicare quella persona risultata gradita all'assemblea, anche nell'ottica di dare valore alla volontà espressa dai presenti in assemblea.

Quanto al pagamento delle spese legali per la nomina giudiziale del rappresentante del supercondominio, nella sentenza del Tribunale di Lecco viene evidenziato che il procedimento *ex* art. 67 disp. att. c.c. è procedimento di volontaria giurisdizione e, pertanto, non essendoci un contenzioso e non essendoci una parte vincitrice rispetto ad una soccombente, le spese non vengono rimborsate proprio perché la nomina giudiziale si pone come strumento residuale da utilizzarsi in sostituzione della volontà assembleare. L'intento del legislatore, si legge nelle motivazioni della sentenza, è proprio quello di responsabilizzare il più possibile i partecipanti al condominio affinché si occupino anche dei beni "supercomuni" nominando, nei casi di cui all'art. 67 disp. att. c.c., un soggetto che possa occuparsi della gestione di siffatti beni e procedere alla nomina dell'amministratore del supercondominio.

Dalla parte vostra

di **Antonio Lubrano**

ECCESSO DI ASCENSORI: L'ELOGIO DELLE SCALE

Il Paese può vantare un singolare primato: quello degli ascensori! Ne abbiamo 850mila, più di ogni altro. Superiamo persino gli americani, che he vantano 700mila e i cinesi che ne hanno più di 600mila. In Lombardia, gli edifici con ascensore sarebbero circa 80mila. Questo record però — almeno secondo i salutisti — non fa bene alla salute: meglio un po' di scale a piedi ogni giorno perché solo così la nostra vita si allunga. Pensate: ogni gradino vale 3-4 secondi e dunque chi preferisce le scale può vivere anche due anni in più. Attenzione! Come sempre c'è il risvolto della medaglia. Fare 400 gradini al giorno significa guadagnare un quarto d'ora di vita. Dovremmo scegliere per esempio le scale dei grattacieli. Ma voi francamente ve la sentite di fare queste singolari maratone per campare cent'anni e forse più?

(da *Corsera*)

PER OGNI INFORMAZIONE
SUI CORSI CONFEDILIZIA
DI FORMAZIONE
DEGLI AMMINISTRATORI
telefono verde
800 400 762
in orari di ufficio

BREVIARIO #SORRISI

di **Gianfranco Ravasi**

» *Conta la tua vita dai sorrisi, non dalle lacrime. Conta la tua età dagli amici, non dagli anni.*

A quarant'anni, nel 1980, John Lennon, come è noto, veniva assassinato da un fanatico a New York. Dopo essersi staccato dai mitici Beatles, aveva intrapreso con la moglie Yoko Ono un nuovo itinerario tematico-musicale di taglio spirituale e pacifista. A questo orizzonte appartengono i versi che abbiamo citato che, pur nella loro semplicità, custodiscono una lezione esistenziale significativa. È, infatti, spontaneo partire sempre dal negativo, sia esterno a noi, sia nell'intimo della nostra esperienza. I giornali, così come gli altri mezzi di comunicazione, registrano prima di tutto e sopra tutto le disgrazie, le contorsioni della politica, le perversioni sociali e così via, in una litania funesta che però «fa notizia».

Ecco, allora, l'appello di Lennon: gira la pagina e scrivi su un ideale foglio il bello, il buono, il vero, il gioioso che pure fioriscono sotto le sterpaglie del male. Non è un ottimismo ingenuo, è un realismo capace di ricordarti che il tessuto della vita non è fatto solo di fili neri, anche nelle trame più aggrovigliate. E similmente - continua il musicista - non contare i tuoi anni solo con la clessidra del tempo che fugge via, ma anche con i momenti di amicizia festosa e di amore sereno che li stanno costellando. Certo, non si deve avere lo sguardo strabico dell'illusione, ma neppure quello della delusione sistematica.

da: *24Ore*

Il segno grafico delle pagine *Facebook* di Confedilizia

TUTTOCONDOMINIO

PARLIAMO DI CONDOMINIO

Ogni primo lunedì del mese, dalle 17 alle 18

CALENDARIO 2022

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 sopra, verranno trattati specifici temi relativi alla materia condominiale da parte di un esperto ogni volta diverso. Coordinerà il dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro studi di Confedilizia.

I seminari, da quello del 4 aprile, sono fruibili per tutti, collegandosi al sito Internet confederale, alla pagina Facebook oppure al canale Youtube di Confedilizia.

Il prossimo 5 settembre si tratterà del tema "La ripartizione delle spese".

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.

FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

Con un numero sempre maggiore di adesioni
la Confedilizia può meglio tutelare il proprietario di casa

TUTTOCONDOMINIO

Confedilizia interviene alla manifestazione "Condominio in Fiera"

Si è svolta a Roma, presso il Salone delle fontane dell'Eur, la terza edizione di "Condominio in Fiera".

Amministratori immobiliari, architetti, avvocati, geometri, ingegneri, associazioni di categoria ed aziende, hanno avuto l'opportunità di confrontarsi sulle principali tematiche di attualità e di interesse per il mondo condominiale.

Confedilizia ha portato il proprio contributo con l'avv. Vincenzo Nasini, responsabile del Coordinamento condominiale della nostra Confederazione.

L'avv. Nasini ha partecipato ad una tavola rotonda, unitamente all'ing. Domenico Matera dell'Enea e all'ing. Carla Cappiello, Presidente dell'Ordine degli ingegneri di Roma, dedicato al superbonus 110%, ed ha illustrato ai presenti le problematiche giuridiche connesse all'applicazione dei bonus fiscali.

Sottosuolo dell'edificio condominiale

Un argomento spesso oggetto di discussione tra i condòmini concerne la natura giuridica del sottosuolo dell'edificio condominiale. In particolare la questione controversa è se la parte del terreno che si trova al di sotto dell'edificio sia oggetto di proprietà comune o sia invece oggetto di proprietà esclusiva del condòmino proprietario dei locali posti immediatamente al di sopra.

Bisogna allora aver presente che, in argomento, è stato ripetutamente affermato dalla giurisprudenza che "il sottosuolo costituito dalla zona esistente in profondità al di sotto della proprietà superficiaria che è alla base dell'edificio condominiale, ancorché non menzionato espressamente dall'art. 1117 cod. civ., va considerato di proprietà comune in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condòmini", e ciò, in particolare, "con riguardo alla funzione di sostegno che esso contribuisce a svolgere per la stabilità del fabbricato" (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 11138 del 23.12.'94). Deriva da tanto – sempre secondo la magistratura – che "un condòmino non può senza il consenso degli altri partecipanti alla comunione procedere alla escavazione in profondità del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti, giacché con l'attrarre la cosa comune nell'orbita della sua disponibilità esclusiva viene a ledere il diritto dei condòmini su una parte comune dell'edificio" (cfr., ancora, sent. n. 11138/'94, e, più recentemente, sent. n. 5085 del 9.3.'06 e sent. n. 6154 del 30.3.'16).

Destinazioni d'uso delle parti comuni e tutela *ex* art. 1117-*quater* cod. civ.

Su queste colonne abbiamo trattato più volte dell'uso dei beni comuni da parte dei singoli condòmini soffermandoci, tra l'altro, anche sui limiti previsti dall'ordinamento per tale uso.

Rimanendo in tema, interessa ora fare il punto su un argomento a questo strettamente connesso: la tutela delle destinazioni d'uso delle parti comuni, così come disciplinata dall'art. 1117-*quater* cod. civ.

Tale norma – introdotta dalla legge di riforma della disciplina condominiale (l. n. 220/'12) – dispone che, in caso di attività che incidano "negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni", l'amministratore o i condòmini, anche singolarmente, possano diffidare l'esecutore e chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione pure mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibererà in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma, cod. civ. Vale a dire con un *quorum* deliberativo, in prima e seconda convocazione, costituito da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (fermo restando il *quorum* costitutivo formato – ai sensi dell'art. 1136, primo e terzo comma, cod. civ. – da tanti condòmini che rappresentino: in prima convocazione, la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio; in seconda convocazione, un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio).

In argomento c'è da osservare che la disposizione in questione nulla aggiunge a ciò che già prima della riforma si riteneva nella possibilità così dei condòmini come dell'amministratore. In dottrina è stato, anzi, sottolineato come sia difficilmente comprensibile la suddetta previsione dell'obbligo per l'amministratore (a seguito di richiesta di un solo condòmino, in deroga al disposto dell'art. 66, primo comma, disp. att. cod. civ.) di convocare un'assemblea che deliberi sulle azioni giudiziarie da intraprendere a tutela della destinazione delle parti comuni quando, chi amministra, sarebbe comunque legittimato ad esperire tali azioni in base al combinato disposto degli artt. 1130, primo comma, n. 4, e 1131, primo comma, cod. civ. (vertendosi in tema di atti conservativi a tutela dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio). Per giustificare la previsione in parola si è arrivati così ad ipotizzare che questa sia stata dettata dall'"evanescenza" della nozione di attività che incidono "negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso"; il che avrebbe portato il legislatore a ritenere opportuno il coinvolgimento dell'assemblea condominiale (cfr. R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2013, 154).

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

www.confedilizia.it

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

CONDOMINIO IN PILLOLE

Diritti dei partecipanti

Il diritto di ogni condòmino sulle parti comuni, salvo diversa disposizione del titolo, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene. È vietato al condòmino rinunciare al proprio diritto sulle parti comuni. Così prevede l'art. 1118 cod. civ.

di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Condominio e mediazione

L'articolo 71-quater delle disposizioni attuative del Codice Civile, introdotto dalla legge di riforma dell'istituto condominiale, disciplina il procedimento di mediazione per le controversie. Si tratta di una norma opportuna alla luce del fatto che il dl 69/2013 ha reintrodotto (a partire dal 21 settembre 2013) per tutta una serie di liti, ivi comprese quelle condominiali, la conciliazione come condizione di procedibilità della domanda giudiziale, dando così nuova vita ad un procedimento che, dopo la sentenza 272/2012 della Consulta, era sopravvissuto solo nella parte in cui disciplinava la mediazione facoltativa.

Anzitutto, la norma chiarisce, al primo comma, cosa debba intendersi per controversie «in materia di condominio»: tali sono «quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, Codice Civile» e degli articoli da 61 a 72 delle disposizioni attuative. Si tratta, quindi, di tutte le controversie relative sia agli articoli da 1117 a 1139 del codice civile sia alle previsioni in tema di condominio disciplinate nelle disposizioni di attuazione. Al secondo comma la norma in argomento puntualizza che «la domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del Tribunale nella quale il condominio è situato».

L'articolo 71-quater precisa, poi, che al procedimento di mediazione «è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136 secondo comma, del Codice Civile». Il che vuol dire con un quorum deliberativo costituito, sia in prima sia in seconda convocazione, da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio.

Presidente
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da: *il Giornale*, 27.6.'22

di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Varie ma non eventuali

Di prassi, nella convocazione della riunione di condominio, l'elenco degli argomenti da trattare termina con la voce «varie ed eventuali». Il che pone, principalmente, il seguente interrogativo: può l'assemblea deliberare legittimamente su questioni che, nel corso della discussione di questa voce, dovessero emergere? La risposta al quesito è negativa. Secondo gli interpreti, infatti, nell'ambito della voce in questione possono farsi rientrare solo argomenti di secondaria importanza e di scarso rilievo pratico e, comunque, tali da non richiedere una specifica menzione ed una delibera vera e propria. Ciò, in quanto occorre dar modo agli interessati di decidere in anticipo se intervenire o meno alla riunione.

Dello stesso parere è anche la Cassazione la quale, in più occasioni, ha *osservato* che l'avviso di convocazione deve «specificatamente» elencare (pena l'annullabilità della delibera eventualmente assunta) gli argomenti da trattare, «in modo da far comprendere i termini essenziali di essi e consentire agli aventi diritto le conseguenti determinazioni anche relativamente alla partecipazione, diretta o indiretta, alla deliberazione» (Sentenza 1511/1997). La legge di riforma della disciplina condominiale (220/2012) codifica l'assunto stabilendo che l'avviso debba contenere, fra l'altro, «specifica indicazione dell'ordine del giorno», in difetto prevedendosi l'impugnabilità ex articolo 1137 del Codice Civile.

Sia il legislatore sia la giurisprudenza di legittimità confermano, seppur indirettamente, come nell'ambito della voce «varie ed eventuali» si possano esclusivamente prospettare problemi da affrontare, ovvero dare informazioni, comunicazioni e suggerimenti per future assemblee, ma non si possano invece, a pena di invalidità *della* relativa delibera, assumere decisioni.

Presidente
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da: *il Giornale*, 16.5.'22

Ridurre il consumo

Finché dura la guerra, è dovere di ogni buon cittadino ridurre il consumo di tutte le cose e principalmente di quelle che richiedono lavoro e trasporti di terra e di mare per la loro produzione e la loro distribuzione. Ma sovratutto urge il risparmio nel consumo delle derrate alimentari e principalmente del frumento.

Luigi Einaudi
Elogio del rigore,
ed. Rubbettino,
a cura di
Corrado Sforza Fogliani

Diritto del conduttore di prendere visione dei giustificativi delle spese condominiali

In tema di locazione di immobile sito in un edificio condominiale, una questione che merita un approfondimento riguarda la possibilità per il conduttore di tale immobile di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese condominiali.

La materia è regolata dall'art. 1130-*bis*, primo comma, quinto periodo, cod. civ., che prevede che i condòmini e "i titolari di diritti reali o di godimento" sulle unità immobiliari possano prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese.

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

Ciò che occorre aver presente, quindi, è che anche il conduttore (o il comodatario) ha diritto – ai sensi del citato art. 1130-*bis* cod. civ. – di prendere visione dei documenti giustificativi di spesa e di estrarne copia.

Evasore ed esattore

Non mi stancherò mai di ripetere che il nostro vero nemico non è l'evasore, ma l'esattore. Se la fiscalità è eccessiva, ciò non è certo dovuto al fatto che gli altri non pagano o pagano poco, ma al livello esorbitante raggiunto dalla spesa pubblica: la causa dell'iperfiscalità è lo statalismo, non l'evasione.

(Antonio Martino, STATO PADRONE, Sperling & Kupfer ed.)

TUTTOCONDOMINIO

CASI CLINICI DI CONDOMINIO 38

a cura di Flavio Saltarelli

Obbligatorietà regolamento di condominio - Ripartizione spese e deroga ai criteri codicistici - Amministratore e disdetta al contratto di assicurazione - Regolamento contrattuale e limiti alle proprietà esclusive - Riparto spese ascensore e scale

Quando è obbligatorio formare un regolamento condominiale?

L'art. 1138 del Codice civile statuisce che quando in un edificio il numero dei condòmini è superiore a dieci è necessario formare un regolamento che contenga le norme relative alla gestione delle parti comuni, la ripartizione delle spese nonché le disposizioni per l'amministrazione e la tutela del decoro dell'edificio medesimo. Ciascun condominio può prendere l'iniziativa a tal fine.

Un regolamento approvato a maggioranza può derogare ai criteri di riparto delle spese del Codice civile?

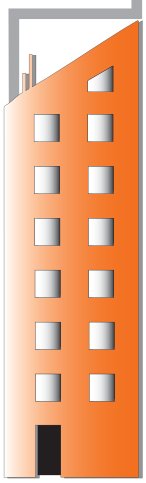
Le norme del Codice civile che disciplinano la ripartizione delle spese (articoli da 1123 a 1126) possono essere derogate dall'assemblea mediante una convenzione approvata all'unanimità dei condòmini. (Cass. Civ.12281/1992).

L'amministratore può dare disdetta al contratto di assicurazione senza specifica delibera?

La disdetta al contratto di assicurazione è atto certamente rientrante nei poteri dell'amministratore senza alcuna specifica preventiva delibera autorizzativa assembleare. La disdetta, infatti, non comporta l'anticipata risoluzione del rapporto, ma impedisce solo il tacito rinnovo della polizza alle medesime condizioni.

Il regolamento contrattuale può imporre limiti alle proprietà esclusive?

Le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale possono imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condòmini sulle parti di loro esclusiva proprietà, e, purchè siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che – seppure non inserito materialmente – deve ritenersi conosciuto o accetto in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto (cfr. in punto anche la recente Cassazione civile, sez. II, 11 Febbraio 2022, n. 4529).



Come vanno ripartite le spese per la manutenzione di scale ed ascensori?

L'art.1124 del Codice civile statuisce per metà in ragione dei millesimi di proprietà e per la restante metà in base all'altezza dal suolo.

Una volta stabilita la quota di spesa attribuita per altezza ad ogni piano, la stessa va poi ripartita in millesimi tra i proprietari dello stesso piano (cfr. in punto Cass. Civ. 801/1970).

Le spese per l'installazione *ex-novo* o la messa a norma degli impianti sono da suddividersi solo per millesimi di proprietà.

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

DIRITTO

Chi paga per i debiti del condominio

Qualora si crei un debito del condominio nei confronti di un fornitore, come ad esempio la ditta che deve curare l'assistenza tecnica per l'ascensore, e ciò accade per ripetute morosità di alcuni condomini, in genere sempre gli stessi, sono responsabili del pagamento delle spese legali e del debito stesso anche tutti gli altri condomini che hanno pagato nei tempi e nella misura prevista? E in caso sia, purtroppo, così, con quali criteri vengono ripartite le somme da versare?

Lettera firmata — via email

Se il condomino non paga le spese alla prevista scadenza, l'amministratore, salvo non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, deve, entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, attivarsi per il suo recupero coattivo, se del caso chiedendo al giudice competente per valore l'emanazione di un decreto ingiuntivo (nono comma articolo 1129 del Codice civile e primo comma articolo 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile). Nei rapporti fra creditori e condominio vige il principio della responsabilità sussidiaria (secondo comma articolo 63 disposizioni attuazione Codice civile), in base al quale i creditori del condominio possono agire, per il recupero del dovuto, nei confronti di coloro che sono in regola con i pagamenti, solo dopo aver escusso i soggetti morosi, ossia dopo che non siano riusciti a recuperare giudizialmente, in tutto o in parte, la quota da questi dovuta. La parte non recuperata, comprese le spese legali sostenute dal creditore, va ripartita fra i condomini solvibili in base ai millesimi di proprietà, salvo diversa convenzione.

Con la consulenza di Germano Palmieri

da: ***Corriere della Sera*, 27.6.'22**

Ultimissime di giurisprudenza

Condominio e assegnazione di posti auto

Nell'ambito del potere di regolamentazione dell'uso delle cose comuni, è consentito all'assemblea – con delibera approvata dalla maggioranza stabilita dall'art. 1136, secondo comma, cod. civ. – individuare, all'interno del cortile condominiale, i singoli posti auto di cui possano fruire i singoli partecipanti, allo scopo di rendere più ordinato e razionale il godimento paritario, ovvero, allorché sia impossibile il simultaneo godimento in favore di tutti i comproprietari, prevedere il godimento turnario del bene. L'assemblea non può invece validamente deliberare la definitiva assegnazione nominativa a favore di singoli condòmini, in via esclusiva e per un tempo indefinito, di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio delle autovetture, né trasformare l'originaria destinazione del bene comune rendendone inservibili talune parti dell'edificio all'uso o al godimento anche di un singolo condòmino, né addirittura procedere alla divisione del bene comune con l'attribuzione di singole porzioni individuali, occorrendo a tal fine l'espressione di una volontà contrattuale e quindi il consenso di tutti i condòmini.

Cass. ord. n. 15613 del 16.5.'22

Delibera assembleare e sindacato dell'autorità giudiziaria

Il sindacato dell'autorità giudiziaria sulla contrarietà alla legge o al regolamento delle deliberazioni assunte dall'assemblea dei condòmini, ai sensi dell'art. 1137 cod. civ., in particolare in ordine alla ripartizione delle spese inerenti ad una locazione immobiliare stipulata nel comune interesse dal condominio in veste di conduttore ed avente ad oggetto il godimento di un immobile di proprietà di terzi, non può riguardare la convenienza economica dell'importo del canone pattuito o la legittimità dell'accollo in capo al condominio conduttore degli esborsi sostenuti per il mantenimento della cosa in buono stato locativo o per l'esecuzione di miglioramenti o addizioni alla stessa, né può concernere questioni relative alla nullità o all'inefficacia delle clausole del contratto di locazione.

Cass. ord. n. 15320 del 13.5.'22

TUTTOCONDOMINIO

Elfo Puccini

Semiseria Cinzia Spanò nel monologo «Il condominio»

Liti condominiali? Meglio riderci su

Mordaci, implacabili, attenti al minimo dettaglio che possa intralciare lo scorrere quotidiano della vita: sono i componenti delle chat condominiali che hanno sostituito, in tempi di tecnologia, avvisi e notizie nelle bacheche d'atrio. Può essere un'esperienza unica, fra accuse a chi sbaglia la differenziata e anatemi a chi blocca l'ascensore o produce rumori molesti, con indagini minuziose per scoprire i colpevoli sempre in bilico fra tragedia e pochade. Al punto che l'attrice, autrice e regista Cinzia Spanò ne ha ricavato «Il condominio - Uno spettacolo superficiale con qualcosa da dire» all'Elfo Puccini da stasera all'1 luglio *(ore 21, c.so Buenos Aires 66, € 33/16,50)* un monologo che suscita risate e riflessioni. «Ho riprodotto la mia chat condominiale che si è rivelata un vero capolavoro di delazioni e bullismo — racconta spiega Spanò —. Ho capito che questo microcosmo riproduce le dinamiche che regolano i rapporti fra le persone, a partire dal fatto che c'è sempre un "nemico" che, come ha spiegato anche Umberto Eco, serve al gruppo per definire la propria identità. E spesso la vita reale dimostra di superare ogni finzione... Così, anche per assecondare la voglia di leggerezza venuta dopo la pandemia, ne ho fatto uno spettacolo: ridere è un meccanismo potentissimo, ma spero che al pubblico resti anche qualcosa di più».

Daniela Zacconi

da: *Corriere della Sera*

Necessità e interesse

La vita frugale e parca, l'astenersi dall'eccesso nelle bevande e nell'alimentazione sono divenuti oggi una necessità. Ma la necessità coincide coll'interesse bene inteso tanto della collettività come degli individui.

Luigi Einaudi, *Elogio del rigore*, ed. Rubbettino, a cura di Corrado Sforza Fogliani

Lunedì 5 settembre, dalle 17 alle 18

Diretta web su:

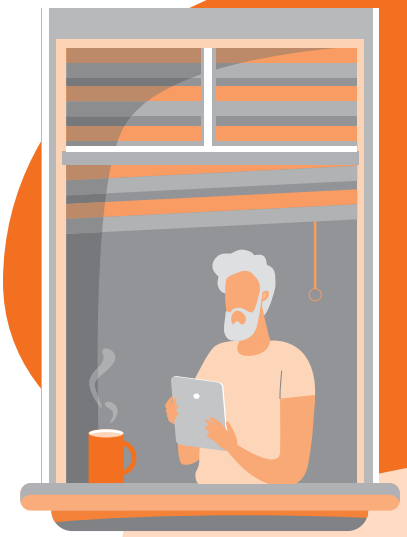
facebook

YouTube

www.confedilizia.it

PARLIAMO DI CONDOMINIO

La ripartizione delle spese



CONFEDILIZIA

CONDOMINIO

Revoca giudiziale dell'amministratore di condominio e interventi

Cassazione 25.5.'22 n. 27356 Pres. D'Ascola. Rel. Scarpa

Il procedimento di revoca giudiziale dell'amministratore di condominio riveste carattere eccezionale ed urgente. Oltre che sostitutivo della volontà assembleare, ed è ispirato dall'esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela ad una corretta gestione dell'amministrazione condominiale, a fronte del pericolo di grave danno derivante da determinate condotte dell'amministratore. Tali essendo le caratteristiche del giudizio, non è pertanto ammissibile, in esso, l'intervento adesivo del condominio ovvero di altri condòmini rispetto a quello istante, uniche parti legittimate a parteciparvi e contraddirvi essendo il ricorrente e l'amministratore, con la conseguenza che gli effetti del regolamento delle spese ex art. 91 c.p.c. devono esaurirsi nel rapporto tra costoro.

Ogni giorno un cinguettio

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

TUTTOCONDOMINIO

Condòmino titolare di semplice casella di posta elettronica e convocazione via pec

La comunicazione dell'avviso di convocazione per posta elettronica certificata (pec) – consentita dall'art. 66 disp. att. cod. civ. in alternativa alla posta raccomandata, al fax o alla consegna a mano – solleva indubbiamente degli interrogativi. E' il caso quindi di fare il punto della questione anche alla luce delle conclusioni cui è pervenuta la giurisprudenza. Precisiamo preliminarmente che si tratta di uno strumento, questo della pec, che, attraverso una serie di operazioni informatiche, consente di avere certezza dell'invio e della ricezione di un messaggio di posta elettronica. In particolare, secondo la definizione che ne dà l'art. 1, d.lgs. n. 82 del 7.3.'05 ("Codice dell'amministrazione digitale") è "un sistema di comunicazione in grado di attestare l'invio e l'avvenuta consegna di un messaggio di posta elettronica e di fornire ricevute opponibili". E sostanzialmente nello stesso senso si esprime anche il d.p.r. n. 68 dell'11.2.'05 ("Regolamento recante disposizioni per l'utilizzo della posta elettronica certificata"), che, all'art. 1, definisce la pec "ogni sistema di posta elettronica nel quale è fornita al mittente documentazione elettronica attestante l'invio e la consegna di documenti informatici".

Il meccanismo di funzionamento delineato dal suddetto regolamento è il seguente: quando il mittente, possessore di una casella pec, invia un messaggio ad un altro utente certificato, il messaggio viene raccolto dal gestore del servizio certificato che, dopo averne accusato ricevuta con apposita comunicazione al mittente, lo racchiude in una busta di trasporto e vi applica una firma elettronica in modo da garantirne provenienza e inalterabilità. Successivamente il messaggio viene indirizzato al gestore del servizio pec del destinatario, che, verificata la firma, provvede alla consegna al ricevente. A questo punto il gestore pec del destinatario invia una ricevuta di avvenuta consegna al mittente, che può quindi essere certo che il suo messaggio sia giunto a destinazione. Inutile dire che, ove il destinatario non abbia la pec, non vi sarà alcun gestore che curerà quest'ultimo aspetto e, quindi, non vi potrà essere certezza della ricezione: il mittente potrà disporre solo della comunicazione di avvenuto invio trasmessagli dal proprio gestore.

Ciò posto, venendo alla convocazione dell'assemblea di condominio, se nessun dubbio circa la legittimità di tale convocazione suscita, ovviamente, l'ipotesi in cui tanto l'amministratore quanto il condòmino destinatario dell'avviso siano dotati di pec, dato che in tal caso si rispetta in pieno la struttura del sistema così come delineata dal legislatore, interrogativi solleva, invece, la diversa ipotesi in cui l'amministratore sia dotato di pec, mentre il condòmino destinatario dell'avviso abbia un indirizzo di posta elettronica ordinaria.

Le pronunce che risultino essersi occupate, più approfonditamente, della questione sono del Tribunale di Genova (sent. n. 3350 del 23.10.'14) e della Corte di appello di Brescia (sent. n. 4 del 3.1.'19).

Il Tribunale ligure ha chiarito che, in un caso del genere, l'avviso di convocazione deve ritenersi non soddisfare "i requisiti di forma richiesti dall'art. 66 disp. att. cod. civ." (con conseguente annullabilità delle decisioni assunte nella relativa assemblea), in ragione del fatto che, non essendo entrambi i soggetti in questione titolari di una casella di posta elettronica certificata, non è possibile avere attestazione dell'avvenuta ricezione della comunicazione; attestazione, quest'ultima, che, unitamente a quella di avvenuto invio, costituisce il presupposto su cui si basa la stessa definizione – come abbiamo visto – di pec.

La Corte di appello bresciana è stata invece meno rigorosa. Pur evidenziando infatti, in tema di convocazione dell'assemblea, l'importanza della comunicazione via pec, "posto che solo con tale modalità perviene al notificante un messaggio di accettazione e consegna dell'avviso", il Collegio, nella vicenda posta alla sua attenzione, ha tuttavia ritenuto che la convocazione fosse stata eseguita correttamente, essendo stato lo stesso condòmino, nella circostanza, ad aver richiesto la comunicazione attraverso un mezzo informale quale la e-mail e non avendo egli indicato un indirizzo pec.

Un'interpretazione, questa, che legittimerebbe, quindi, l'utilizzo della pec da parte dell'amministratore a condizione che i condòmini interessati lo autorizzino ad inviare l'avviso di convocazione al loro indirizzo di posta elettronica semplice.

Sul tema, peraltro, si segnala anche una recente sentenza del Tribunale di Sulmona – la n. 243 del 3.12.'20 – ma la particolare questione affrontata (convocazione di assemblea "fatta ad un indirizzo di mail ordinaria, diverso da quello Pec espressamente indicato dal condomino all'amministratore al fine dell'invio delle comunicazioni") e la conclusione cui si perviene nell'occasione (irregolarità della relativa assemblea), non aggiungono ulteriori elementi al quadro fin qua descritto.

Resta il fatto, così, che non si possa affatto escludere che il legislatore della riforma abbia voluto, più semplicemente, riferirsi al caso in cui solo il mittente della convocazione sia munito di pec. In tal senso depone, in particolare, il richiamo alla "posta raccomandata" contenuto nell'art. 66 disp. att. cod. civ., per il quale tale modalità di comunicazione è valida indipendentemente dal fatto che sia accompagnata o meno dall'avviso di ricevimento (elemento, quest'ultimo, che rileva solo dal punto di vista probatorio). E siccome in caso di pec trasmessa ad un utente non dotato di casella di posta elettronica certificata si ha comunque dal proprio gestore – come abbiamo visto – la comunicazione di avvenuto invio, la situazione che si verrebbe a creare sarebbe la stessa alla quale porterebbe l'invio di una raccomandata semplice (senza, cioè, l'avviso di ricevimento): a mancare sarebbe la comunicazione di avvenuto recapito.

Naturalmente, è appena il caso di precisare che, ove si accedesse all'interpretazione di cui si è appena detto, sorgerebbe il problema (che è poi lo stesso che reca con sé l'invio di una raccomandata semplice) di dimostrare l'avvenuto recapito; dimostrazione che graverebbe sul mittente, e quindi sull'amministratore (e per esso sul condominio), non potendosi addossare – così come chiarito dalla giurisprudenza – al condòmino che deduca l'invalidità dell'assemblea la prova negativa dell'inosservanza dell'obbligo di tempestiva convocazione (Cass. sent. n. 24132 del 13.11.'09).

Ultimissime di giurisprudenza

Interpretazione del regolamento condominiale

L'esigenza di chiarezza e di univocità con riguardo ai divieti ed ai limiti regolamentari di destinazione alle facoltà di godimento dei condòmini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva, coerente con la loro natura di servitù reciproche, comporta che il contenuto e la portata di detti divieti e limiti vengano determinati fondandosi in primo luogo sulle espressioni letterali usate. L'art. 1362 cod. civ., del resto, allorché al primo comma prescrive all'interprete di indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti senza limitarsi al senso letterale delle parole, non svaluta l'elemento letterale del contratto, anzi intende ribadire che, qualora la lettera della convenzione, per le espressioni usate, riveli con chiarezza ed univocità la volontà dei contraenti e non vi sia divergenza tra la lettera e lo spirito della convenzione, una diversa interpretazione non è ammissibile.

Cass. ord. n. 17159 del 26.5.'22

Riscossione dei contributi condominiali

L'amministratore di condominio ha diritto di riscuotere i contributi per la manutenzione e per l'esercizio delle parti e dei servizi comuni esclusivamente da ciascun condòmino, e cioè dall'effettivo proprietario o titolare di diritto reale sulla singola unità immobiliare, sicché è esclusa un'azione diretta nei confronti del coniuge o del convivente assegnatario dell'unità immobiliare adibita a casa familiare, configurandosi il diritto al godimento della casa familiare come diritto personale di godimento *sui generis*.

Cass. ord. n. 16613 del 23.5.'22

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

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

SEGNALAZIONI

Fabrizio Marinelli, *L'impressionismo giuridico*, Pacini ed., pp. 122

La Francia dell'Ottocento supera gli schemi classici anche nel diritto, con peculiare attenzione al codice civile approvato sotto Napoleone, del quale venne giudicato fra le maggiori vittorie, e approfondisce interpretazioni storiche e sociologiche.

Luigi Grillo, *Le fondazioni di origine bancaria*, a cura di Nicola Saldutti, Ares ed., pp. 96

L'autore, più volte parlamentare, ebbe un ruolo non secondario nel sorgere (1990) delle fondazioni bancarie, la cui storia rievoca con l'ausilio di tabelle e documenti, contribuendo altresì a chiarire aspetti della storia nazionale in senso lato.

Luca Romano, *L'avvocato dell'atomo*, Fazi ed., pp. 392

Vivace e persuasiva difesa dell'energia nucleare contro le più usuali accuse: il nucleare è pericoloso, provoca incidenti, causa scorie radioattive non gestibili, è vecchio e inutile, è antieconomico, comporta rischi di proliferazione militare, è inadatto all'Italia.

Andrea Marcucci con Giovanni Lamberti, *Io sono liberale*, Piemme ed., pp. 278

Autobiografia dell'imprenditore e politico di Barga (prima nel Pli, da ultimo nel Pd, vicinissimo però a Matteo Renzi), con i pesanti problemi giudiziari, infine risolti positivamente, e l'attività di partito, ultimamente legata a discrepanze e rotture con Enrico Letta.

Giuseppe Bedeschi, *Miti e ideologie*, Le Lettere ed., pp. 330

Nuova edizione di uno studio sull'evoluzione del pensiero politico italiano dall'età giolittiana al fascismo, attraverso partiti (strutturati e no), movimenti, sindacati, riviste, studi, e soprattutto l'azione di singoli, culminante nell'interventismo.

Giacomo Gabellini, *Dottrina Monroe*, Diarkos ed., pp. 480

Dalla prima metà dell'Ottocento la dottrina Monroe (così chiamata dal presidente statunitense che la espresse) regolò l'ascesa degli Stati Uniti nell'egemonia mondiale, ufficialmente per tenere lontane le potenze europee dal nuovo continente.

CONFEDILIZIA
PASSA QUESTO NOTIZIARIO AD UN AMICO
ISCRIVI UN TUO AMICO ALLA CONFEDILIZIA
L'UNIONE FA LA FORZA

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e petizioni di nostro interesse

La delega al Governo per la riforma della disciplina della riscossione fiscale è contenuta in una proposta di legge predisposta dal Cnel e depositata presso la Presidenza della Camera dei deputati.

Modifiche all'art. 1126 del codice civile e agli articoli 63 e 67 delle disposizioni per la sua attuazione, sono il tema di un disegno di legge a firma del senatore Zan (Pd).

Il signor Domenico Fimiani, da Mercato San Severino (Salerno), ha depositato in Senato una petizione con la quale chiede l'esenzione dal pagamento dell'Imu in relazione a edifici diruti, non produttivi di reddito.

La deputata Scanu (Coraggio Italia) interroga il Ministro per gli affari regionali, il Ministro del turismo e il Ministro della giustizia per sapere se il Governo, in relazione alla legge della regione Lazio, volta a modificare l'organizzazione del sistema turistico laziale, che attribuisce, tra l'altro, la facoltà a Roma Capitale di derogare alla legge dello Stato in materia di locazioni brevi, intenda sollevare la questione di legittimità costituzionale dinanzi alla Corte costituzionale, alla luce delle gravi violazioni sopra richiamate.

Sono molteplici gli atti di sindacato ispettivo che riguardano il superbonus, fra questi si segnalano:

l'interrogazione al Presidente del consiglio dei ministri e al Ministro delle infrastrutture, al Ministro dell'economia, al Ministro dello sviluppo economico e al Ministro della transizione ecologica, dei deputati Caiata e Ciaburro (FdI) con la quale si sollecita l'intervento dell'Esecutivo per superare l'*impasse* dovuto al blocco della cessione del credito da parte di alcune banche e gli aumenti delle materie prime e della manodopera qualificata chiamata a svolgere gli interventi sugli edifici;

la risposta del Sottosegretario all'economia Guerra, ad un'interrogazione a prima firma della deputata Martinciglio (M5s), con la quale si esclude che i contribuenti proprietari di case unifamiliari – incerti di poter concludere il 30 per cento dei lavori entro il 30 settembre 2022 (ex art. 14, comma 1, lettera a), del d.l. 17.5.2022, n. 50) – possano usufruire comunque dell'agevolazione del 110% anche solo versando le somme relative agli interventi previsti entro il 30 giugno 2022, in quanto la formulazione della norma fa espresso riferimento alla percentuale dei lavori effettuati.

Il Ministro dell'economia e delle finanze è il destinatario di un'interrogazione, sottoscritta dai deputati Ungaro e Moretto (Iv), con la quale si chiede quali iniziative di competenza intenda porre in essere il Governo per eliminare gli ostacoli burocratici che impediscono ai contribuenti di usufruire delle agevolazioni fiscali relative all'acquisto di mobili ed elettrodomestici.

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 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 marzo	2021	- marzo	2022	6,4 %	4,800%
Variazione aprile	2021	- aprile	2022	5,8 %	4,350%
Variazione maggio	2021	- maggio	2022	6,8 %	5,100%

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.

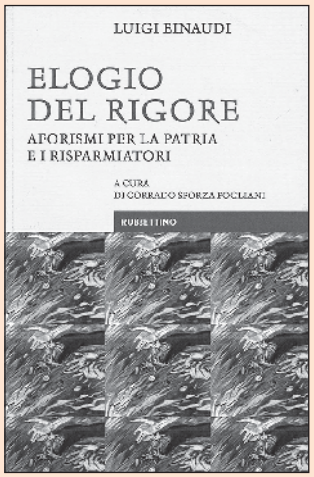
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qua pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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 dicembre	2020	- dicembre	2021	4,2%
Variazione gennaio	2021	- gennaio	2022	5,1%
Variazione febbraio	2021	- febbraio	2022	6,2%
Variazione marzo	2021	- marzo	2022	6,8%
Variazione aprile	2021	- aprile	2022	6,3%
Variazione maggio	2021	- maggio	2022	7,3%

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 *ELOGIO DEL RIGORE* di Luigi Einaudi a cura di Corrado Sforza Fogliani, edito da *RUBBETTINO*

Rinunciare alle spese

Il primo dovere degli italiani nel momento presente è di rinunciare alle spese non assolutamente indispensabili allo scopo di fare acquisto di Buoni del Tesoro.

Luigi Einaudi
Elogio del rigore,
ed. Rubbettino,
a cura di
Corrado Sforza Fogliani

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

Anno 32
Numero 7

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitep - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 7 luglio 2022

Il numero di giugno 2022 è stato postalizzato il 21.6.2022