

## All'interno

### EDITORIALE

- Tempo di scelte (pag. 2)
- VADEMECUM PRESIDENTE E CONDÒMINO (2)
- Atti Convegno legali (3)
- Per chi studia fuori sede una stanza è sempre più cara (5)
- IL MIRAGGIO DELL'EQUO CANONE (5)
- Accensione riscaldamenti (6)
- Le sfide per il nuovo governo sul fronte immobiliare (7)
- Opuscolo per i giovani under 36 per l'acquisto di casa (8)
- CODICE EMERGENZA (9)
- LA CAMPAGNA PEGGIORE DAI TEMPI DI CICERONE (10)
- Locazioni brevi alla Corte di giustizia UE (11)
- SUPERBONUS E DINTORNI (12)
- Reddito di cittadinanza per pagare la spiaggia (13)
- È l'ora dei condhotel (14)
- Ruderari al 113% in più (15)
- Decreto aiuti, Decreto aiuti-bis  
Decreto semplificazioni (16-17)
- Novità per i datori di lavoro (19)
- Gas ed elettricità alle stelle (21)
- Debitori solidali e titolo esecutivo (24)

### TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 28-31)

Uso proprietà esclusiva - Mediazione ed assemblea - Entro il 9 ottobre la formazione - Danni ed esecuzione opere utilità condominiale - Assemblea e votazioni segrete - Casi clinici - Condominio truffava la rete elettrica - Luce e gas, situazione critica - Gli "impianti unitari" di cui all'articolo 1117 c.c.

## Tempo di scelte

*Che cosa riserverà, la legislatura che sta per aprirsi, al settore immobiliare e ai proprietari in particolare? Difficile dirlo, viste le fibrillazioni che hanno caratterizzato quella che si sta chiudendo. Noi, però, sappiamo di che cosa vi sarebbe urgente bisogno:*

**MENO TASSE, MENO VINCOLI, PIÙ INCENTIVI, PIÙ LIBERTÀ.**



Editoriale a pag. 2

EDITORIALE

Tempo di scelte

Che cosa riserverà, la legislatura che sta per aprirsi, al settore immobiliare e ai proprietari in particolare? Difficile dirlo, viste le fibrillazioni che hanno caratterizzato quella che si sta chiudendo. Noi, però, sappiamo di che cosa vi sarebbe urgente bisogno: meno tasse, meno vincoli, più incentivi, più libertà.

Lo ribadiamo da tempo: occorre allentare la morsa fiscale e regolatoria che grava sul comparto, a beneficio dell'intera economia. Le strade principali per farlo le abbiamo indicate: riduzione della patrimoniale ordinaria sugli immobili, varo di un regime sostitutivo di tassazione per tutti i redditi da locazione, liberalizzazione degli affitti non abitativi, incentivi al recupero di immobili abbandonati, predisposizione di strumenti di tutela dei locatori.

Alle forze politiche che si candidano a governare l'Italia abbiamo chiesto di impegnarsi su questi impegni generali e specifici. Alcune risposte positive sono arrivate, all'interno dei programmi elettorali e in singole dichiarazioni. Le abbiamo rese note e commentate, anche al fine di contribuire a fornire ai nostri associati strumenti di conoscenza utili ad effettuare la scelta del 25 settembre. Poi, però, serviranno i fatti. Da chi porta avanti le proposte che ci stanno a cuore ci aspettiamo che agisca di conseguenza, sia che si trovi in maggioranza, sia che agisca dall'opposizione: per varare le misure sulle quali si è impegnato ovvero per stimolare il Governo in carica a farlo.

Allo stesso modo, come sempre, vi saranno da contrastare le spinte a colpire la proprietà edilizia con le giustificazioni più varie. Gli esempi possono essere diversi. Veniamo da due anni di blocco degli sfratti, una sospensione del diritto inaccettabile che non deve più verificarsi. Assistiamo continuamente a richieste di ulteriore incremento della tassazione sugli immobili, a volte esplicite (eliminazione della cedolare secca sugli affitti abitativi, aumento dell'Imu o dell'imposta di successione), altre volte surrettizie (riforma del catasto). Dalle forze politiche che si dichiarano amiche del risparmio immobiliare ci aspettiamo azioni forti per scongiurare queste derive.

In conclusione, una riflessione eversiva, visti i tempi. Speriamo che le elezioni vengano vinte da una delle due coalizioni, che questa porti avanti un Governo per cinque anni e che alle elezioni successive i cittadini ne giudichino l'operato, confermandola o mandandola all'opposizione.

Ma non avverrà.

g.s.t.

Dichiarazione dei redditi: guida agli sconti

È online la guida agli sconti fiscali predisposta dall'Agenzia delle entrate per la dichiarazione 750 o Redditi 2022. La pubblicazione illustra le regole da seguire per compilare la dichiarazione e ricorda quali siano i documenti che il contribuente deve presentare al Centro di assistenza fiscale o al professionista abilitato. Trattandosi della raccolta completa e aggiornata di tutte le norme e delle indicazioni di prassi su ritenute, oneri detraibili, deducibili e crediti di imposta, per una più agevole consultazione i contenuti sono stati suddivisi per aree tematiche autonome.

Il documento inoltre è stato aggiornato con le recenti novità: dalle regole sulle detrazioni delle spese sostenute per l'esecuzione di tamponi e test per il Sars-Cov-2 al credito d'imposta per l'acquisto di monopattini elettrici e servizi di mobilità elettrica. Vi sono pure le misure per i più giovani, con le istruzioni sulle agevolazioni previste per gli under 36 che acquistano la prima casa e sulle spese detraibili per l'iscrizione annuale e l'abbonamento di ragazzi di età compresa tra i 5 e i 18 anni a conservatori di musica e a istituzioni di alta formazione artistica, musicale e coreutica.

La guida è scaricabile dal sito Internet dell'Agenzia delle entrate.



CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

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.

Confedilizia può ricorrere

Confedilizia è tra le associazioni più rappresentative che possono proporre ricorso alla Commissione censuaria centrale in materia di catasto edilizio urbano. I ricorsi possono essere presentati avverso le decisioni delle Commissioni censuarie locali in merito al quadro delle categorie e delle classi delle unità immobiliari urbane ed ai rispettivi prospetti delle tariffe d'estimo di singoli Comuni.

Uno Stato virtuoso

Uno Stato virtuoso dovrebbe garantire la libertà di cura e quindi sostenere le persone nelle loro scelte, che possono essere sia vaccini sia farmaci.

Renato Cristin

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

VADEMECUM PRESIDENTE E CONDÒMINO



CONFEDILIZIA, l'Organizzazione storica della proprietà immobiliare (a cui aderiscono proprietari, anche della sola casa di abitazione, complessi condominiali, singoli condòmini ed investitori istituzionali) intende, con questa breve guida, per un verso, fornire un agile e pratico sussidio per orientarsi tra le regole che disciplinano lo svolgimento dell'assemblea di condòmino, e, per altro verso, dare delle precise indicazioni sui compiti di chi ne venga eletto presidente, in modo che anche una persona inesperta (si pensi al neo-proprietario che affronta le sue prime assemblee condominiali) possa correttamente (e facilmente) presiedere una riunione, senza esitazioni.

L'art. 66 disp. att. del codice civile come da ultimo riformulato, reca, del resto, un esplicito riferimento alle figure del presidente e del segretario dell'assemblea. Il presidente, in particolare, svolge un ruolo chiave per il corretto svolgimento dei lavori assembleari: a lui spetta il compito, in ispecie, di verificare la validità della riunione condominiale e di dirigerne lo svolgimento.

Nel tascabile sono, così, raccolte le norme di maggior interesse per chi partecipa all'assemblea; illustrate dettagliatamente le incombenze di chi viene chiamato a presiederla; affrontate alcune specifiche questioni concernenti l'organo assembleare.

Diavoletto informatico

Per un errore tipografico su Confedilizia notizie di luglio, a pag. 8, nell'articolo su GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA, dedicato al dott. Londini, è stato riportato il nome Lanfranco anziché Lamberto. Ce ne scusiamo anche con il diretto interessato.

**LALENTE  
DI INGRANDIMENTO**

**Avere le gambe  
che fanno  
Giacomo Giacomo**

“Avere le gambe che fanno Giacomo Giacomo” vuol dire avere le gambe e le ginocchia tremanti e indebolite. L’origine dell’espressione è incerta. Secondo alcuni deriverebbe dal rumore della gambe quando sono affaticate: “ciac ciac”, oppure “giac giac”, da cui “Giacomo Giacomo”. Secondo altri l’origine è da ricercarsi in Francia. Nel 1358 infatti, durante la guerra dei “Cento Anni”, in quel Paese si sollevò una rivolta contadina, dovuta al peso delle tasse. I contadini indossavano ai tempi la *jacque*, ossia una giacchetta leggera, irrobustita con fili di ferro e così gli aristocratici presero spunto da questo tipico vestiario per identificarli in modo dispregiativo come “semplicioni” e “imbecilli”. Ne nacque anche un modo di dire traducibile in italiano come “fare lo sciocco o fare il vigliacco”, indicando le gambe dei contadini che tremavano dalla paura davanti alle milizie.

Secondo un terzo orientamento, infine, la locuzione avrebbe attinenza con il “Cammino di Santiago” (il cammino che attraversa la Francia e la Spagna, ma anche il Portogallo e giunge a Santiago de Compostela). Alla meta – il Santuario di Santiago ossia il Santuario di San Giacomo – i pellegrini arrivano, di norma, sfiniti, con le gambe fiacche e deboli.

**Tallone d’Achille**

Per “tallone d’Achille” si intende il punto debole o l’aspetto più fragile di una persona, di una società, di uno Stato o di un’organizzazione. L’espressione deriva dal mito di Achille, l’eroe più importante della Guerra di Troia e protagonista dell’Iliade. Secondo la tradizione, la madre di Achille immerse il figlio, quando era bambino, nelle acque del fiume Stige con il proposito di renderlo immortale, senza però bagnarne il tallone, dal quale lo teneva. Per questo motivo, Achille aveva un corpo indistruttibile ed era dotato di una forza sovrumana capace di spaventare qualsiasi esercito nemico, ma il suo punto debole rimaneva il calcagno. E proprio al calcagno Paride (o, secondo un’altra versione, il dio Apollo) lo ferì facendolo morire, mentre la città di Troia stava per essere conquistata dagli Achei.

**PERSONALITÀ**
**Giovanni Guzzetta  
giurista e studioso  
di referendum**


Messinese, nato il 16 maggio 1966, si laurea in giurisprudenza a Roma Tor Vergata, presiedendo contemporaneamente la Fuci, Federazione universitaria cattolica. Si specializza in discipline giuridiche sia in Italia sia all’estero, assurgendo da ultimo alla cattedra di istituzioni di diritto pubblico presso Tor Vergata.

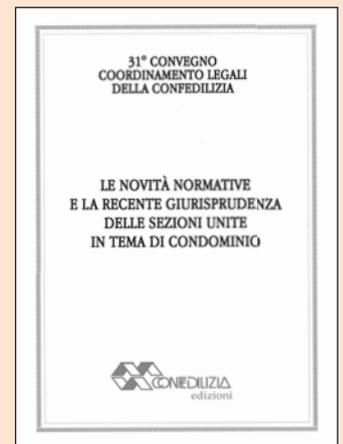
La sua rivelazione sia al mondo accademico, sia agli esperti politici, si deve all’ideazione dei quesiti per il referendum sulla legge elettorale, nel 1995, che gli recano ampia stima per la capacità di mutare un referendum abrogativo, unico previsto dalla Costituzione, in un atto propositivo. Dimostra estrema abilità nel taglia-e-cuci del provvedimento legislativo, come richiesto dal padre dell’iniziativa referendaria, Mario Segni.

È capo di gabinetto del ministro Renato Brunetta, nel 2011. Occupa svariati incarichi nel Collegio di garanzia della costituzionalità in S. Marino, nel Consiglio di presidenza della giustizia amministrativa, nel direttivo della Scuola superiore della magistratura.

Fra i numerosi volumi da lui pubblicati ricordiamo: *Il diritto costituzionale di associarsi*, Giuffrè; *Costituzione e regolamenti comunitari*, Giuffrè; *Questioni costituzionali del governo europeo*, Cedam; *Lezioni di diritto pubblico italiano e comunitario*, Giappichelli, con Francesco S. Marini; *La nuova Costituzione europea*, Cedam, curatore; *Diritto pubblico italiano ed europeo*, Giappichelli, con Francesco S. Marini; *Italia, ultima chiamata*, Rizzoli; *Italia si cambia*, Rubbettino; *La Repubblica transitoria*, Rubbettino.

**La CONFEDILIZIA  
è forte di oltre  
200 sedi territoriali**

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

**Gli Atti del Convegno legali dello scorso anno**


Le copertine dei volumi con gli Atti del Convegno del Coordinamento legali svoltosi nello scorso anno a Piacenza. Riportano – oltre alle relazioni ed agli interventi sui temi di cui ai titoli – nome e cognome di tutti i partecipanti.

**Approvata la legge sulla concorrenza**

È stata approvata la “Legge annuale per il mercato e la concorrenza 2021” (l. 5.8.2022, n. 118, in G.U. n. 188 del 12.8.2022).

Il provvedimento, per quanto di interesse, modifica la disciplina della professione di mediatore (l. n. 39/1989), al fine di rendere compatibile l’esercizio dell’attività di agente immobiliare per i dipendenti o collaboratori di imprese esercenti l’attività di mediazione creditizia. Parallelamente interviene anche sulla normativa dei soggetti operanti nel settore finanziario (d. lgs n. 141/2010), rendendo compatibile l’attività di mediazione creditizia “con le attività di mediazione di assicurazione o di riassicurazione, di consulenza finanziaria e di agente immobiliare, fermi restando i rispettivi obblighi di iscrizione nel relativo elenco, registro, albo o ruolo”.

**Promossi i bocciati**


Prove Invalsi 2022: la metà di quanti affrontano la maturità sono da bocciare in italiano o matematica. Ma saranno promossi, come al solito nella quasi totalità. Si fa loro uno sfregio, non un favore. Un furto di cultura e serietà.

da: *La Ragione*, 7.7.22

**Terreno edificabile con lavori interrotti:  
l’atto di cessione sconta l’Iva**

La cessione del fabbricato in corso di costruzione, ancora accatastato come terreno edificabile, sconta l’Iva e, in ragione del principio di alternatività Iva/Registro, le altre imposte nella misura fissa pari a 200 euro.

Con la risposta n. 565 del 6.6.2022, l’Agenzia delle entrate chiarisce che il trattamento fiscale dell’operazione non è quello applicabile ai fabbricati non ultimati, ma alle aree edificabili.

## IL VIAGGIO DI PIOVENE (92)

Assisi (PG)

Prima di giungere ad Assisi, soffermiamoci per un istante in luogo meno sacro, a Bastia Umbra, nella piana sotto la cittadina di san Francesco. La diffusione del tabacco aiuta a rinsanguare l'agricoltura dell'Umbria; e a Bastia sorge il maggiore tabacchificio, quello di Francesco Giontella. È un'altra delle industrie caratteristiche dell'Umbria, che sembrano costituire un piccolo regno a sé, tecnicamente avanzatissime, adatte per gli esperimenti, esteticamente perfette. Gli stessi contrasti sociali si fermano alle loro soglie. Si ha l'impressione dell'eccezionale e del raro.

Come altri concessionari, dei quali è il più importante nell'Umbria, Giontella ritiene il tabacco non soltanto essenziale per l'economia umbra, ma per quella italiana. L'Italia, grazie alla qualità del terreno, potrebbe contendere all'America il primato nella produzione del tabacco, se un regolamento dell'economia mondiale assegnasse a ciascun Paese mansioni diverse. Già l'Italia produce 700.000 quintali, fumandone soltanto dai 350 ai 400.000, ed esportando il resto e il meglio. Occorre quindi, pensa Giontella, moltiplicare i tipi, attivare l'esportazione.

Percorro gli ariosi stanzoni. Le operaie, un migliaio, accudiscono al facile lavoro della cernita delle foglie, che legano poi in mazzetti. Ne prendo uno: è soffice, gonfio; si direbbe, a occhi chiusi, di stringere un guanto di pelle. Si costeggia l'essiccatoio, una specie di lunga fornace chiusa simile ad un budello, che il tabacco attraversa in 45 minuti. Sostituisce i vecchi forni, dove il tabacco resta fermo, e si essicca in cinque giorni. Aprendo uno sportello dell'essiccatoio, si sprigiona col caldo e col vapore lo stesso odore afoso di miele e di tiglio che ho sentito in Louisiana vicino alle caldaie della canna da zucchero. Una trovata di Giontella è la fermentazione rapida del tabacco in celle stagne. In due mesi esso invecchia e diviene pronto all'impiego, mentre col normale processo di fermentazione spontanea prendeva dai tre ai cinque anni.

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

## GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

### Appropriazione indebita

“Nel caso di appropriazione indebita di somme di denaro relative ad un condominio da parte dell'amministratore, il reato si consuma all'atto della cessazione della carica, sicché la circostanza aggravante di cui all'art. 61, n. 7, cod. pen. deve essere valutata con riferimento all'unicità del danno subito dal condominio, a prescindere dai singoli segmenti di condotta progressivamente posti in essere”. Così ha stabilito la Corte di Cassazione con la sentenza n. 11525 del 24.3.'21, inedita.

### Deliberazioni, impugnativa

“In tema di impugnazioni delle delibere assembleari, il comma 2 dell'art. 1157 cod. civ., nel riconoscere ad ogni condominio assente, dissenziente o astenuto la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria avverso le deliberazioni dell'assemblea, non pone una riserva di competenza assoluta ed esclusiva del giudice ordinario e, quindi, non esclude la compromettibilità in arbitri delle relative controversie, le quali, d'altronde, non rientrano in alcuno dei divieti sanciti dagli articoli 806 e 808 c.p.c.". Così ha detto la Corte di Cassazione con sentenza 15.12.'20 n. 28508, inedita.

### Deliberazioni per l'utilizzazione dei beni comuni

“L'assemblea del condominio ha il potere di decidere le modalità concrete di utilizzazione dei beni comuni, nonché di modificare quelle in atto, anche revocando una o precedenti delibere, benché non impugnate da alcuno dei partecipanti e stabilendone liberamente gli effetti, sulla base di una rivalutazione – il cui sindacato è precluso al giudice di merito, se non nei limiti dell'eccesso di potere – dei dati ed apprezzamenti obiettivamente rivolti alla realizzazione degli interessi comuni ed alla buona gestione dell'amministrazione, non producendosi alcun autonomo diritto acquisito in campo ai condomini, ovvero ai terzi, soltanto per effetto ed in sede di esecuzione della precedente delibera”. Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito, che aveva ritenuto illegittima la revoca di precedenti delibere autorizzative dell'installazione di un ascensore, per il solo fatto di essere quelle divenute inoppugnabili, senza verificare, al contrario, se la revoca fosse conforme a legge o al regolamento, per non essere stati rispettati i limiti previsti dagli artt. 1120 1121 cod. civ. quanto all'installazione dell'impianto.

Cass. 4.2.'21 n. 2636, inedita.

### Revoca dell'amministratore

“Avverso il decreto con il quale la Corte d'appello, nel decidere sull'istanza di modifica o revoca del decreto in tema di revoca di un amministratore di condominio, condanna una parte al pagamento delle spese è ammissibile il ricorso per cassazione, in applicazione del criterio generale della soccombenza, il quale si riferisce ad ogni tipo di processo senza distinzioni di natura e di rito e, pertanto, anche al procedimento camerale azionato in base agli artt. 1129, comma 11, cod. civ. e 64 disp. att. cod. civ.”.

Cass. 15.11.'20 n.25682, inedita.

### Assemblea dei condòmini, valore proprietario maggiore

“In tema di condominio negli edifici, la regola posta dall'art. 1136, comma 3, cod. civ., secondo la quale la deliberazione assunta dall'assemblea condominiale in seconda convocazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio, va intesa nel senso che, coloro che abbiano votato contro l'approvazione non devono rappresentare un valore proprietario maggiore rispetto a coloro che abbiano votato a favore, atteso che l'intero art. 1136 cod. civ. privilegia il criterio della maggioranza del valore dell'edificio quale strumento coerente per soddisfare le esigenze condominiali”.

Cass. 12.11.'20 n. 25558, inedita.

### Legittimazione dell'amministratore

“In tema di condominio negli edifici, la proposizione di una domanda diretta alla estensione della proprietà comune mediante declaratoria di appartenenza al condominio di un'area adiacente al fabbricato condominiale, siccome acquistata per usucapione, implicando non solo l'accrescimento del diritto di comproprietà, ma anche la proporzionale assunzione degli obblighi e degli oneri ad esso correlati, esorbita dai poteri deliberativi dell'assemblea e dai poteri di rappresentanza dell'amministratore, il quale può esercitare la relativa azione solo in virtù di un mandato speciale rilasciato da ciascun condòmino”.

Cass. 19.11.'20 n. 25014, inedita.

### Condominio, è legalmente rappresentato dall'amministratore

“Nel giudizio in cui sia costituito un condominio, il mutamento della persona dell'amministratore in corso di causa non ha immediata incidenza sul rapporto processuale che, in ogni caso, sia dal lato attivo che da quello passivo, resta riferito al condominio, operando quest'ultimo, nell'interesse comune dei partecipanti, attraverso il proprio organo rappresentativo unitario, senza bisogno del conferimento dei poteri rappresentativi per ogni grado e fase del giudizio. Pertanto, ferma l'inefficacia della procura conferita da chi, alla data di costituzione in giudizio, sia già cessato dalla carica di amministratore, perché dimissionario o sostituito con altra persona dall'assemblea, l'eventuale morte o cessazione del potere di rappresentanza del medesimo, già costituito in giudizio a mezzo di procuratore, possono comportare la sua interruzione, a norma dell'art. 300 c.p.c., soltanto se e quando l'evento sia stato dichiarato in udienza, ovvero sia notificato alle altre parti dal procuratore costituito, proseguendo altrimenti il rapporto processuale senza soluzione di continuità”.

Cass. 30.11.'20 n. 27302, inedita.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia



La parola

## ROSATELLUM

L'attuale legge elettorale, dal nome del relatore Ettore Rosato, disciplina l'elezione di Camera e Senato: è il sistema con cui si voterà alle Politiche del 25 settembre, che dosa un terzo di eletti nei collegi uninominali (metodo maggioritario, eletto il candidato della coalizione che prende più voti) e due terzi al plurinomiale (metodo proporzionale, il numero di eletti dipende dai risultati della lista). La soglia di sbarramento è 10% per le coalizioni e 3% per le singole liste

da: *la Repubblica*

## Il virus è un pericolo

Il virus, che sia naturale come tutti quelli precedentemente noti o prodotto in laboratorio come ormai pare accertato che sia Sars-CoV2, non è un nemico ma un pericolo, che ci minaccia e che ha fatto emergere i vari nemici politici e culturali che abitualmente e reciprocamente tutti i gruppi di interesse avevano. La pandemia ha rinfocolato questa conflittualità, fino a far affiorare avversioni anche all'interno di raggruppamenti sufficientemente omogenei come i partiti politici.

Renato Cristin

## Scioglimento delle Camere e convocazione dei comizi elettorali

Con d.p.r. 21.7.2022, n. 96, si è proceduto allo scioglimento del Senato della Repubblica e della Camera dei deputati, mentre con d.p.r. n. 97, di pari data, sono stati convocati per domenica 25 settembre i comizi per le elezioni.

È stato pure previsto che la prima riunione delle Camere avrà luogo il 15 ottobre 2022.

Si ricorda che in virtù della modifica introdotta al testo costituzionale (cfr. Cn sett. '21), per la prima volta, in questa tornata elettorale, i 18enni potranno votare anche per il Senato (essendo stato eliminato il requisito del superamento del venticinquesimo anno di età per gli elettori).

## Inverno 2022, accensione dei riscaldamenti

Poiché dal 15 ottobre si possono iniziare ad accendere i riscaldamenti nei molti Comuni italiani inseriti nella zona climatica E (vedasi tabella), mentre per quelli che si trovano in zona climatica F non vi sono limitazioni né in ordine al periodo di esercizio né in ordine all'orario massimo di accensione previsto, si avverte che l'elenco dei Comuni, con la relativa zona climatica di appartenenza, ed altre utili informazioni (in merito, anche, agli obblighi di manutenzione periodica degli impianti e della "verifica fumi"), si trovano sul sito della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

Al di fuori dei periodi previsti dalla legge, gli impianti termici possono essere attivati solo in presenza di situazioni climatiche che ne giustifichino l'esercizio e, comunque, con durata giornaliera non superiore alla metà di quella consentita in via ordinaria. È infine sempre opportuno informarsi anche presso il proprio municipio in quanto, in alcuni Comuni, possono essere adottati specifici provvedimenti in materia quali, per esempio, anticipazioni di accensione degli impianti rispetto al periodo previsto dalla legge.

Tabella zona climatica, periodo di accensione, orario giornaliero

Zona climatica (1)	Periodo di accensione	Orario consentito (2)
A	1° dicembre - 15 marzo	6 ore giornaliere
B	1° dicembre - 31 marzo	8 ore giornaliere
C	15 novembre - 31 marzo	10 ore giornaliere
D	1° novembre - 15 aprile	12 ore giornaliere
E	15 ottobre - 15 aprile	14 ore giornaliere
F	nessuna limitazione	nessuna limitazione

(1) Il territorio nazionale è stato suddiviso in 6 zone climatiche (il dpr n. 74/13 ha confermato la divisione già effettuata dal dpr n. 412/93 ed ha lasciato in vigore la tabella A, contenente l'indicazione della zona alla quale appartiene ogni singolo Comune; i Comuni che non sono stati inseriti in tale tabella o nelle sue successive modificazioni, sono disciplinati da apposito provvedimento del sindaco)

(2) Eccezioni su sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## l'intervento →

di Corrado Sforza Fogliani\*

L'impegno di Berlusconi per l'introduzione nel nostro ordinamento fiscale di una imposta unica al 2% per l'acquisto della prima casa, dimezza l'attuale imposizione in caso - come avviene nel maggior numero di fattispecie - di acquisto da impresa. Soprattutto, giova anche ai giovani che abbiano 36 anni ed oltre ed abbiano altresì un ISEE non inferiore a 40.000 euro. Anche in questo caso, dimezza poi l'IVA fiscalmente recuperabile (ora è al 4%) se l'acquisto è da impresa. L'impegno di Berlusconi è poi comunque importante perché al di là dei suoi considerevoli effetti pratici, riporta la casa al centro della campagna elettorale, per quello che la stessa significa per tutti gli italiani. Negli ultimi anni, gravandola di continue imposte, la si è trasformata da aspirazione in incubo. Ma che ritorni a come nel nostro Paese è

## IL SETTORE CHE GARANTIRÀ LA RIPRESA

sempre stata considerata, giova ai risparmiatori dell'edilizia ma giova soprattutto alla nostra economia, nel suo complesso. L'edilizia muove fra i 30 e i 40 settori dell'economia, dall'attività edilizia alle aziende di arredamento, di allacciamento ai servizi vari e così via. Non per niente, Nadaud - sindaco di Parigi a fine '800 - ci ha lasciato detto che "lorsque le bâtiment va, tous va" (quando va l'edilizia, tutto va). Certamente, poi, rilanciando la casa, gli italiani tutti, sostanzialmente, verrebbero risarciti di quell'esproprio generalizzato dei valori immobiliari che lo stato ha fatto (in favore della finanza internazionale, diceva il compianto Francesco Forte) con la pesante tassazione che sulla casa ha posto, a significare una patrimoniale nascosta che incide su tutte le

famiglie e tutti i risparmiatori dell'edilizia. Ancora, si tornerebbe a considerare quello che nei Paesi civili è un principio indefettibile: che ogni bene non può essere colpito da una tassazione superiore al reddito che produce, trasformandosi invece in un esproprio surrettizio del bene prodotto, se è vero come è vero che non rispettando il civile principio accennato si devono pagare le imposte con redditi da altri beni prodotti. La Costituzione italiana nulla espressamente prevede al proposito, ma così non è - ad esempio - per la Germania, dove l'anzidetto principio è costituzionalmente protetto. Da noi, invece, è addirittura legislativamente stabilito che persino un immobile non abitato o sfitto paga le imposte sul valore - e

non sul reddito, che esso tra l'altro neanche produce - così che è ormai noto a tutti che nella pianura padana in ispecie, gli immobili rurali (ma che si è invece accatastati al civile) vengono distrutti dai proprietari in larga scala proprio per non pagare le imposte anche su immobili che nulla producono se non entrate per lo stato. Se la casa torna ad avere il ruolo che ha sempre svolto, poi, rinasce anche l'affitto. Una grande risorsa che, unica, assicura la mobilità delle persone sul territorio (specialmente per quelle del pubblico impiego, ma non solo, infatti protette - come è noto - da una specifica disposizione del Codice civile). E non v'è chi non veda, al proposito, come solo una rinascita dell'affitto possa fare giustizia delle centinaia e centinaia di occupazioni illecite che oggi la mancanza di questo mercato ha

creato nel nostro Paese. Un mercato che è anche ucciso, molte volte, dalla tassazione comunale sia dell'uso abitativo (così non venendo certamente incontro neanche ai giovani che cercano una casa per sposarsi) e nell'uso diverso dall'abitativo (dove il gravame fiscale ha desertificato molti centri storici delle città medio piccole o le periferie delle città grandi e/o storiche). La dice lunga il fatto che in molte città, specie di provincia, sia ormai ricorrente che diverse case abbiano in facciata dei garages piuttosto che dei negozi. La casa è il luogo delle famiglie e dei sentimenti più cari. Occorre che sia restituita al suo ruolo, concorrendo così - non più penalizzata - a quella rinascita alla quale si può pervenire non con operazioni tecnico contabili, ma con quella caratteristica che Einaudi ci ha insegnato essere decisiva: la fiducia.

\*Presidente  
Centro studi Confedilizia

## Elezioni politiche 2022, le sfide per il nuovo governo sul fronte immobiliare

*Il presidente di Confedilizia: “La politica deve comprendere che il comparto immobiliare, se lasciato libero di esprimere le proprie potenzialità, è un motore di crescita, sviluppo e occupazione”*

Si avvicinano le elezioni politiche 2022. La crisi di governo e le dimissioni del presidente del Consiglio, Mario Draghi, hanno portato al voto anticipato. Si andrà alle urne il 25 settembre 2022. Tante le sfide difficili e importanti che il nuovo governo dovrà affrontare. Quali i nodi da sciogliere sul fronte immobiliare? *Idealista News* lo ha chiesto al presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa.

*Il 25 settembre 2022 si andrà a votare. Per quanto riguarda il settore immobiliare, quali sono a suo avviso i temi e i problemi che il nuovo governo dovrà assolutamente affrontare?*

“Una prima questione, tanto per cambiare, è quella fiscale. Occorre dare subito un messaggio di fiducia al settore attraverso misure – anche non di portata rilevantissima dal punto di vista dei costi – ma che siano comprese e apprezzate. Ne indico tre:

1. Introduzione della cedolare secca per le locazioni non abitative. Nel 2019, un primo passo in questa direzione era stato fatto, ma molto timido. Si varò una cedolare per i soli negozi, con un limite di metratura, ed esclusivamente per i contratti stipulati in quell'anno. Ora va realizzata una misura più estesa, mi verrebbe da dire più coraggiosa, se non fosse che di coraggio non vi sarebbe in realtà bisogno, tanto è certo che una semplificazione con contestuale riduzione della tassazione sugli immobili ad uso non abitativo affittati porterebbe benefici all'intera economia, favorendo l'apertura di nuove attività (commerciali, artigianali, di servizi ecc.) e conseguentemente restituendo decoro e sicurezza alle tante zone d'Italia colpite dalla piaga dei locali sfitti.
2. Riduzione dell'Imu. La proprietà immobiliare sopporta ogni anno una patrimoniale da 22 miliardi di euro. Non è più sopportabile. Bisogna cominciare a ridurla. Si può farlo gradualmente, partendo da alcune categorie di immobili: quelli situati nei piccoli centri (se si eliminasse nei Comuni fino a tremila abitanti, l'onere sarebbe limitato, 800 milioni di euro); quelli inagibili e inabitabili; quelli sfitti.
3. Eliminazione della tassazione dei canoni di locazione non abitativa non percepiti. Si tratta di una vera e propria vessazione fiscale, che negli affitti abitativi è stata risolta, pur con qualche complicazione procedurale, ma che perdura nel resto delle locazioni. È una questione di civiltà giuridica, non si può tollerare ulteriormente il sopruso di veder tassato un reddito che non c'è.

Al di là del fisco, vi è poi urgenza di varare misure per, da un lato, dare più libertà di manovra alle parti nella stipula dei contratti di locazione commerciale, ancora incatenati a una legge preistorica come la 392 del 1978 (che si avvia a compiere mezzo secolo), e, dall'altro, accrescere le tutele dei proprietari nelle fasi di conclusione dei contratti di locazione, per fine della durata contrattuale o per morosità.

Va poi elaborato un sistema equilibrato e stabile di incentivi per interventi sugli immobili. Uno dei difetti del superbonus 110% – misura (eccezionale) apprezzabile per molti versi, anche se imperfetta – è stato quello di far dimenticare che in Italia gli incentivi (non mi piace il termine bonus, del tutto inappropriato) esistono da ormai un quarto di secolo, visto che risale al lontano 1997 l'introduzione della detrazione Irpef del 36% per i lavori di ristrutturazione. Occorre superare la sbornia da superbonus e mettere ordine alla materia. Non dimenticando che fra pochi mesi, se non settimane, il Parlamento europeo approverà una direttiva che – se non modificata (come Confedilizia sta chiedendo di fare, anche attraverso l'Unione internazionale della proprietà immobiliare-Uipi, nella quale rappresenta l'Italia) – imporrà agli Stati della Ue di introdurre un obbligo di realizzazione di interventi di efficientamento energetico su tutti gli edifici esistenti. Obbligo che, in un Paese di piccoli risparmiatori del mattone, sarebbe devastante, specie se non accompagnato da adeguate misure di sostegno economico”.

*Quali sono le opportunità e quali sono i rischi per il settore derivanti da questa fase politica?*

“Nella fase che precede le elezioni ci sono alcuni rischi, ma anche tante opportunità. I rischi sono legati a una certa irresponsabilità diffusa che si percepisce in Parlamento: Governo dimissionario, partiti in lotta fra di loro, tanti decreti-legge all'esame e conseguente pericolo di norme frutto di pressioni di categorie aggressive, di demagogia, di superficialità. O di tutti questi fattori messi insieme.

Le opportunità consistono nella possibilità di illustrare a chi si candida a governare l'Italia – sperando che a farlo sarà una maggioranza politica definita e coesa e non un'accozzaglia di partiti diversissimi, ma uniti da formule come ‘unità nazionale’ e simili – i problemi e le istanze di un settore. È quello che Confedilizia sta già provando a fare con riferimento alla proprietà edilizia e al comparto immobiliare in genere”.

La difficile situazione economica che il nostro Paese sta attraversando quale impatto rischia di avere sul settore immobiliare?

“La crisi economica riguarda tutti, settore immobiliare compreso, naturalmente. Sotto vari profili. Uno è quello del mercato della compravendita. Dopo qualche segnale di ripresa, in gran parte dovuto a un effetto rimbalzo seguito ai periodi di lockdown o di forti limitazioni – c'è il rischio di un nuovo forte rallentamento, anche per via del rialzo dei tassi dei mutui.

Nel mercato degli affitti, come già accaduto per la pandemia, la crisi delle attività economiche diventa immediatamente crisi dei proprietari-locatori, per ovvie ragioni.

Poi c'è il mondo della proprietà diffusa, quella condominiale in particolare, dove si percepisce con chiarezza la difficoltà delle famiglie nel fare fronte all'aumento del costo dell'energia.

Insomma, la situazione è seria, ma la politica deve comprendere che il comparto immobiliare, fatto di individui e di imprese, se lasciato libero di esprimere le proprie potenzialità è un motore di crescita, di sviluppo e di occupazione, che consente più di ogni altro settore di portare rapidamente in positivo i segni meno dell'economia”.

(da *Idealista News* – Intervista a cura di Stefania Giudice)

## Opuscolo per i giovani "under 36" per l'acquisto di casa

È stato pubblicato sul sito dell'Agenzia delle entrate un opuscolo dedicato alle agevolazioni per gli "under 36" che vogliono comprare casa. Queste le notizie principali in esso contenute:

### CHI NE HA DIRITTO

Le agevolazioni "prima casa under 36" spettano a coloro che:

✓ acquistano la "prima casa" tra il 26.5.2021 e il 31.12.2022

✓ non hanno ancora compiuto i 36 anni di età nell'anno in cui l'atto è stipulato

✓ hanno un ISEE annuo (Indicatore Situazione Economica Equivalente) non superiore a 40.000 euro

È necessario, inoltre:

✓ avere o stabilire la residenza nel Comune in cui si trova l'immobile, entro 18 mesi dall'acquisto

✓ non essere titolari, nemmeno col coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del

Comune dove si trova l'immobile da acquistare

✓ non possedere un altro immobile acquistato con l'agevolazione prima casa o, se si possiede, venderlo entro un anno dalla data del nuovo acquisto.

### LE AGEVOLAZIONI

A) Per gli acquisti non soggetti a Iva, non sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale

B) Per le compravendite soggette a Iva, oltre a non pagare le imposte di registro, ipotecaria e catastale, viene concesso un credito d'imposta di ammontare pari all'Iva pagata al venditore, che può essere utilizzato:

- per pagare imposte (registro, ipotecaria, catastale) su successioni e donazioni dovute su atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito
- per pagare l'Irpef dovuta in base alla dichiarazione da presentare dopo la data dell'acquisto agevolato
- per compensare somme dovute tramite modello F24, in cui va indicato il codice tributo "6928".

C) Per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a uso abitativo non è dovuta l'imposta sostitutiva.

### PER QUALI IMMOBILI

Sono ammessi al beneficio gli immobili appartenenti alle categorie catastali A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/11, e le pertinenze rientranti nelle categorie C2, C6 e C7 (una sola pertinenza per ciascuna categoria catastale).

L'acquisto della pertinenza può avvenire insieme a quello dell'abitazione principale o con atto separato, purché stipulato entro il termine temporale di validità dell'agevolazione e nel rispetto dei requisiti soggettivi previsti.

### QUANDO SI PERDONO LE AGEVOLAZIONI

Chi richiede le agevolazioni "under 36" senza avere i requisiti specifici (per esempio, valore Isee superiore a quello richiesto), ma ha comunque diritto alle agevolazioni "prima casa":

- ✓ per gli atti soggetti a imposta di registro, subisce il recupero di tale imposta (nella misura del 2%) e delle imposte ipotecaria e catastale (nella misura fissa di 50 euro ciascuna)
- ✓ per gli acquisti soggetti a Iva, oltre a dover pagare le imposte di registro, ipotecaria e catastale, deve restituire il credito d'imposta usufruito, se lo ha già utilizzato (con applicazione di sanzioni e interessi). Rimane dovuta l'Iva con aliquota del 4%.

In caso, invece, di decadenza dalle agevolazioni "prima casa" per:

- ✓ dichiarazione mendace sulla sussistenza dei requisiti, resa nell'atto di acquisto
- ✓ mancato trasferimento della residenza nei termini previsti
- ✓ vendita entro cinque anni, non seguita dal riacquisto entro l'anno
- ✓ mancata alienazione della precedente "prima casa" entro l'anno dall'acquisto della nuova l'imposta di registro viene recuperata nella misura del 9% e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna. Sono applicate, inoltre, sanzioni e interessi. Anche il credito d'imposta, infine, viene meno (con il recupero dello stesso e l'applicazione di sanzioni e interessi).

### QUANDO SI PERDONO LE AGEVOLAZIONI

Chi richiede le agevolazioni "under 36" senza avere i requisiti specifici (per esempio, valore ISEE superiore a quello richiesto), ma ha comunque diritto alle agevolazioni "prima casa":

- ✓ per gli atti soggetti a imposta di registro, subisce il recupero di tale imposta (nella misura del 2%) e delle imposte ipotecaria e catastale (nella misura fissa di 50 euro ciascuna)
- ✓ per gli acquisti soggetti a Iva, oltre a dover pagare le imposte di registro, ipotecaria e catastale, deve restituire il credito d'imposta usufruito, se lo ha già utilizzato (con applicazione di sanzioni e interessi). Rimane dovuta l'Iva con aliquota del 4%.

In caso, invece, di decadenza dalle agevolazioni "prima casa" per:

- ✓ dichiarazione mendace sulla sussistenza dei requisiti, resa nell'atto di acquisto
- ✓ mancato trasferimento della residenza nei termini previsti
- ✓ vendita entro cinque anni, non seguita dal riacquisto entro l'anno
- ✓ mancata alienazione della precedente "prima casa" entro l'anno dall'acquisto della nuova

l'imposta di registro viene recuperata nella misura del 9% e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna. Sono applicate, inoltre, sanzioni e interessi. Anche il credito d'imposta, infine, viene meno (con il recupero dello stesso e l'applicazione di sanzioni e interessi).

PUBBLICAZIONE A CURA  
DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE  
SEZIONE PUBBLICAZIONI ON LINE  
DELL'UFFICIO  
COMUNICAZIONE E STAMPA

Capo Ufficio: Sergio Mazzei

Capo Sezione: Cristiana Carta

Coordinamento editoriale:  
Paolo Calderone, Giovanni Maria Liprandi

Progetto grafico:  
Stazione grafica - Claudia Iraso

In collaborazione con la  
Divisione Servizi

**agenzia**  
**entrate**



**UNDER 36**  
le AGEVOLAZIONI  
per l'ACQUISTO della  
"PRIMA CASA"

**agenzia**  
**entrate**



## CODICE EMERGENZA

Einstein ci ha insegnato, e dimostrato, che «le crisi portano progressi», se non altro perché stimolano l'ingegno umano per vincerle. E, in effetti, è finora stato così: dalla pandemia «manzoniana» – ad esempio – uscì sconfitto il sistema corporativo, e questo aprì le porte al prorompere del liberalismo, ideologico ed economico, così che il mondo – spinto dalla libertà, l'800 fu «il secolo della libertà» – fece in quei secoli più progressi che in tutti i precedenti. La povertà non fu sconfitta da San Martino (col dono di metà del mantello), ma dalla rivoluzione industriale, che produsse i mantelli a prezzo più che dimezzato.

Finora, si diceva, è stato così: dalle crisi, progressi. E dal COVID? Non vorremmo che l'ultima pandemia facesse eccezione. Lo Stato si è ingigantito, non è più uno Stato leggero, è più difficile che mai introdurre innovazioni nel conservatorismo, certi precetti sanitari – è sotto gli occhi di tutti – si sono trasformati in privilegi. Tanto che alcuni – i privilegiati – continuano a portare strumenti protettivi assolutamente non più necessari.

Contro questo tentativo di prostrarre, con un espediente o l'altro, lo stato pandemico bisogna imporsi, tutti e ciascuno. E il primo strumento è conoscere la legislazione dell'emergenza, toccare con mano i sacrifici che si sono dovuti fare, evitarli per il futuro, distruggere le sacche di resistenza e di privilegio, vedere le lesioni allo Stato di diritto liberale che si sono prodotte.

Il *Codice dell'emergenza* nasce per questo oltre che, com'è tradizione della casa editrice, per sovvenire le necessità dei pratici, che trarranno giovamento – specie per le esigenze di diritto intertemporale – dall'aver a disposizione una raccolta coordinata della normativa COVID tutta, dal 2020 al 2022. Dalla Dichiarazione dello stato di emergenza per il rischio sanitario del 31 gennaio 2020, alle Disposizioni urgenti per il superamento delle misure di contrasto alla diffusione dell'epidemia conseguenti alla cessazione dello stato di emergenza (24 marzo 2022).

Corrado Sforza Fogliani spera di aver fatto opera utile seppure difficile (non per niente non ne risultano altre) e confida, oltre che nella comprensione degli operatori e dei pratici, nei loro consigli e nelle loro provvide segnalazioni.



## C'è un giudice a Roma

IL MANCATO SGOMBERO

### Valle Fiorita, il gip: indagini sulla Prefettura

di **Ilaria Sacchettoni**

A Roma il diritto alla casa e quello alla proprietà possono confliggere per anni. È quanto accade nell'ex clinica privata Valle Fiorita occupata nel dicembre 2012 e mai sgomberata malgrado richieste, ordinanze e una sentenza della Corte europea dei diritti dell'uomo che, nel 2018, ha condannato «l'inerzia delle istituzioni». **continua a pagina 5**

Il punto è proprio questo: una sorta di «diserzione» della Prefettura dai propri doveri, come osserva il gip Angelo Giannetti prescrivendo nuove indagini alla pm Rosaria Affinito e indicandole cosa fare, ossia iscrivere sul registro degli indagati i «responsabili del procedimento amministrativo riferibile alla casa di cura Valle Fiorita». Perché, infatti, le forze dell'ordine non hanno mai sgomberato l'ex clinica malgrado vi fosse un'ordinanza del Tribunale in tal senso?

(Corriere della Sera, 13.7.2022)

L'INTERVISTA IL PREFETTO PIANTEDOSI

### Ex clinica Valle Fiorita, sgombero in settimana

di **Ilaria Sacchettoni**

Ora c'è fretta di concludere. Da quando un gip del Tribunale romano ha disposto di indagare sui funzionari prefettizi che non sgombrarono l'ex clinica Valle Fiorita (malgrado un'ordinanza dell'autorità giudiziaria), da Palazzo Valentini si corre ai ripari. «L'occupazione di Valle Fiorita è in via di sgombero - assicura il prefetto Matteo Piantedosi -. Questa settimana saranno ultimate le operazioni di ricollocamento dei nuclei familiari (70 in totale, 60 dei quali già alloggiati, ndr) e verrà riconsegnato l'edificio». **continua a pagina 4**

(Corriere della Sera, 14.7.2022)



Giorgio Spaziani Testa  
@gspaziantesta

"L'autorizzazione ad accogliere turisti in contesti atipici (case private)"

L'autorizzazione.

Contesti atipici.

Fonte: "Riflessioni e proposte di Federalberghi per le politiche del turismo"

L'autorizzazione ad accogliere turisti in contesti atipici (case private, aziende agricole, famiglie di pescatori, etc.) è solitamente motivata con l'esigenza integrare il reddito di soggetti economicamente deboli, che dovrebbero poter svolgere le relative attività in via occasionale e comunque accessoria rispetto all'attività principale.

Grazie alla sostanziale assenza di controlli, il fenomeno è proliferato in modo indiscriminato, allontanandosi dall'originario principio ispiratore e dando luogo a fenomeni di concorrenza sleale, che danneggiano tanto le imprese turistiche tradizionali quanto coloro che gestiscono in modo corretto le nuove forme di accoglienza.

da Twitter

## Bilanci locali e tributi 2022: proroga al 31 agosto

Il Ministero dell'interno, con decreto 28.7.2022, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 30.7.2022, n. 177, ha ulteriormente differito dal 30.6.2022 al 31.8.2022 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2022/2024 da parte degli enti locali. Slitta, quindi, a tale data il termine entro cui deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (come l'Imu, l'addizionale Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali) nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Regolamenti e delibere che – sempre per effetto della normativa vigente – anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio ma comunque entro il 31 agosto, hanno effetto dall'1.1.2022.

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

## OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

Il peculiare ruolo  
delle dimore storiche

Sono decine di migliaia gli immobili in cattive condizioni, a volte rimasti l'unico edificio di rilevanza storica nel cuore di un piccolo paese, altre volte diffusi l'uno accanto all'altro in quartieri cittadini. Vi sono dimore che risalgono al Medio Evo, altre d'età rinascimentale, altre barocche, spesso documentando nelle proprie mura le variazioni apportate dai secoli e, attenzione!, di solito motivate dal voler serbare la funzione abitativa. Vi sono dimore che sono ancor oggi in grado di ospitare un patrimonio mobiliare ricco. Ve ne sono altre in cui le vicende familiari hanno portato a una frammentazione della proprietà, ma intatta è rimasta la presenza di nuclei pur non appartenenti all'originario stipite eponimo.

Questo aspetto va ricordato, perché ha una funzione estetica, storica, culturale, sociale. Insomma, il bene "dimora storica" è leggibile come un bene che ha continuità storica ininterrotta. Noi possiamo dall'esterno ammirare un palazzo settecentesco, godendone il portale, le finestre, le membrature, i balconi, gli aggetti, gli elementi decorativi: e già questo tornerebbe a merito della proprietà, la quale serba a quella che oggi si definisce pubblica fruizione edifici meritevoli di tutela. Però c'è un aspetto storico ulteriore, la perpetuazione del bene internamente. È un valore culturale, cui non dobbiamo chiedere di darci - per citare un noto esempio - un unicum quale il "Museo dell'antica casa fiorentina", a palazzo Davanzati di Firenze, ma che ci appaga pure nel piccolo palazzo eclettico del secondo Ottocento, abitato tutt'oggi. Vorrei citare un altro esempio, sempre fiorentino: palazzo Medici, oggi Medici Riccardi. Lorenzo il Magnifico, nella stanza da letto, teneva il trittico della Battaglia di S. Romano, di Paolo Uccello. Credo che ben pochi personaggi abbiano avuto una simile possibilità di godere quotidianamente di un'opera ai vertici artistici di ogni tempo. Ebbene, se palazzo Medici fosse rimasto una dimora di famiglia, chissà, forse ancora oggi le tre grandi tavole sarebbero ancora unite e non smembrate tra Firenze, Parigi e Londra.

# 95

Collaborano i lettori

Segnalazioni alla redazione

## LE DONNE DI CONFEDILIZIA

### Antonella Maestri

Vive e lavora a Parma. Nella sua città ha conseguito nel 1985 la laurea in Giurisprudenza e - dopo aver superato nel 1986 l'esame da avvocato - nel 1992 ha fondato l'omonimo studio legale.

Fin dall'inizio dell'attività professionale si è occupata di diritto amministrativo e civile, con particolare interesse all'ambito immobiliare, anche in ragione dell'attività di consulenza che nello stesso anno ha iniziato a svolgere per l'Associazione della proprietà edilizia - Confedilizia Parma, dove dal 1998 è membro del Consiglio direttivo e in cui ricopre la carica di vicepresidente; a livello nazionale è consigliere di Confedilizia.

Dal 2007 al 2009, è stata membro del Consiglio di amministrazione del Consorzio della bonifica parmense, mentre attualmente svolge attività come avvocato delegato alla "Vendite immobiliari" presso il Tribunale di Parma e fa parte dell'omonima associazione "ADV Parma". Svolge altresì attività di formazione per gli amministratori di condominio e collabora con il quotidiano *La Gazzetta di Parma*, per il quale scrive articoli in una rubrica periodica dedicata al settore immobiliare.

Convinta sostenitrice delle procedure alternative di risoluzione delle controversie (ADR), nel 2010 ha conseguito la qualifica di "conciliatore specializzato" e da allora promuove la mediazione sia come avvocato sia come mediatore. È stata componente del Consiglio direttivo dell'Organismo di mediazione dell'Ordine degli avvocati di Parma dal 2011 al 2015, dove svolge tuttora attività di mediatore. È consulente del Gruppo imprese artigiane di Parma e dell'Unione parmense degli industriali.

È socia e membro del Consiglio di amministrazione di Inner Wheel Club Parma Est.

Appassionata di viaggi sia in Italia che all'estero, dal 2006 al 2010 ha partecipato a quattro spedizioni archeologiche esplorative nel deserto del Sahara, tra Egitto, Libia e Algeria dove ha avuto la possibilità di dedicarsi all'hobby preferito della fotografia.



## l'intervento >>

# LA CAMPAGNA PEGGIORE DAI TEMPI DI CICERONE

di Corrado Sforza Fogliani

**L**a campagna elettorale in corso sembra peggio di ogni altra precedente. Il livello è quello che è, e sono in molti a pensare - davanti a offese reciproche continuate e a comportamenti senza precedenti - che al peggio non c'è fine. Ma non è così, consoliamoci pure: 60 anni circa prima di Cristo, a Roma, era anche peggio.

Nel '62, dunque, Marco Tullio Cicerone (Cicerone il grande, quello che tutti i giovani studenti - una volta - sapevano chi fosse) si candidò al consolato, ad essere cioè uno dei due supremi magistrati della Roma antica, repubblicana. E suo fratello minore, Quinto Tullio (Cicerone), gli scrisse allora una lunga lettera per dargli consigli su come condurre la campagna elettorale (anche se lui, che risultati, non ne aveva

mai fatte).

Molti consigli sono scontati, oggi come duemila anni fa. Non andare mai in giro da solo nel Foro, vai sempre insieme a qualcuno, meglio se con più persone. Porta sempre con te un amico che conosca molta gente, che ti dica - il famoso *nomenclator* - il nome di chi incroci o ti avvicina (così che tu possa abbracciarlo e far finta di conoscerlo); se qualcuno ti saluta e ti promette il voto fai finta di credergli anche se sai che non voterà per te; le promesse falle, ma sempre del tutto generiche (così che - non realizzate - non ti possano poi essere rimproverate); se ti chiedono una cosa impossibile, non dire comunque mai di no (e se proprio non puoi farlo, fallo in modo gentile). E così via, *nihil sub sole novum*.

Niente di nuovo fino a un certo punto, però. Nella Roma antica si andava ben al

l'età degli insulti odierni, veniva considerato normale compiere (e consigliare anche pubblicamente) dei reati veri e propri, pur di vincere.

Intanto, infatti, Quinto Tullio mette subito per iscritto, a suo fratello, di non preoccuparsi assolutamente che si arrabbi - una persona alla quale avrà mentito - per ragioni elettorali (peggio per lui, ma solo per lui). Poi, che cerchi - Marco Tullio - di denigrare gli avversari, così che sorgano più sospetti possibili nei loro confronti, sospetti - di lussuria - in specie - o di sperperi - (allora, quest'ultima accusa era ancora pericolosa; oggi, invece, conta più niente, nessuno se ne preoccupa più e tantomeno la Finanza, che invece una volta ci guardava). Per gli avversari, ancora, che Cicerone (il grande) ricorra pure all'arma del discredito, anche inventando «la possibilità di un loro coinvolgimento in un pro-

cesso». Ugualmente, tenga sempre presente che se lusingare i terzi è cosa tutt'altro che commendevole nella vita privata, è invece un qualcosa di indispensabile in campagna elettorale. Da ultimo, il candidato - con la sua veste candida, da cui il nome - tenga presente che (allora) «*Roma est civitas* - non traduciamo neanche, si capisce bene ugualmente - *in qua multae insidiae, multa fallacia, multa in omni genere vitia versantur, multorum adrogantia, multorum contumacia, multorum malevolentia, multorum superbia, multorum odium ac molestia preferenda est*», una città - insomma - sentina di tutti i vizi possibili e immaginabili. E si sappia, anche il pur grande avvocato che era Cicerone, regolare di conseguenza.

Insomma, quanto alle consultazioni elettorali, una grande consolazione: *nihil sub sole novum* davvero, no?

## Esenzione imposta di registro per cause sotto 1.033 euro

L'Agenzia delle entrate, con la circolare n. 50/E, pubblicata il 29 luglio scorso, si è allineata alla nuova giurisprudenza della Corte di Cassazione in tema di esenzione dall'imposta di registro per gli atti giudiziari di valore modesto (ord. n. 51278 del 2018, n. 21050 del 2020 e nn. 4725, 5857 e 5858 del 2021), e ha prescritto di applicare la disposizione di favore, contenuta nell'art. 46 della legge n. 374/1991, a tutti gli atti e provvedimenti relativi a controversie il cui valore non ecceda la somma di 1.033 euro, indipendentemente dal grado di giudizio e dall'ufficio giudiziario adito. Così facendo, con la circolare in commento, l'Agenzia ha di nuovo definito, allargandolo in adesione all'orientamento giurisprudenziale più recente, l'ambito di applicazione dell'esenzione anzidetta, con il superamento delle precedenti indicazioni di prassi in materia (cfr., da ultimo, la risoluzione n. 97/E del 2014).

“La disposizione esentativa” – hanno precisato nell'occasione le Entrate – “si applica anche agli atti giudiziari, così come individuati dalla Nota II posta in calce all'articolo 8 della Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, per i quali trova applicazione l'imposta di registro in misura fissa in quanto dispongono il pagamento di corrispettivi o prestazioni soggetti ad imposta sul valore aggiunto”.

Restano invece tassabili le disposizioni negoziali contenute in atti scritti o contratti verbali non registrati, enunciati nell'atto dell'autorità giudiziaria interessato dall'agevolazione in commento.

Per la gestione del contenzioso pendente, l'Agenzia ha invitato le proprie strutture territoriali a riesaminare le controversie alla luce della nuova interpretazione. E, nel caso, ad abbandonare la pretesa tributaria, qualora non siano sostenibili altre questioni.

Nel chiedere che venga dichiarata la cessazione della materia del contendere – viene precisato, infine, nella circolare – sarà necessario prendere posizione anche sulle spese di giudizio fornendo al giudice elementi che possano giustificare la compensazione, se il contribuente non rinuncia alla rifusione delle spese di lite.

Link al testo della circolare:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/4562953/Circolare+30-2022+art.+46+L.+374+del+1991.pdf/fcc1dd95-6d2a-4fcc-8d0e-3646d384bc5e>

## Regime fiscale italiano delle locazioni brevi all'esame della Corte di giustizia UE

Il 7 luglio scorso l'avvocato generale della Corte di giustizia dell'Unione europea, Maciej Szpunar, ha depositato le conclusioni in relazione ad un procedimento avviato da Airbnb Ireland e Airbnb Payments Uk, contro lo Stato italiano.

Il gruppo multinazionale, che gestisce un portale di intermediazione immobiliare su Internet, per mettere in contatto locatori e conduttori, riscuotendo dal cliente il corrispettivo per la fornitura dell'alloggio prima dell'inizio della locazione e trasferendo detto corrispettivo al locatore, ha presentato ricorso per l'annullamento del provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate che dava attuazione al nuovo regime fiscale delle locazioni brevi al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa (dl n. 50/2017, convertito con modificazioni dalla l. 21.6.2017, n. 96). A decorrere dal 1° giugno 2017, i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici devono operare, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e provvedere al relativo versamento al Fisco (art. 4, comma 2, l. 50/2017).

I soggetti non residenti riconosciuti privi di stabile organizzazione in Italia sono tenuti a nominare, in qualità di responsabile d'imposta, un rappresentante fiscale.

Nelle sue conclusioni l'avvocato generale Szpunar rileva che l'articolo 56 del Trattato sul funzionamento dell'UE (TFUE) sulla libera prestazione dei servizi, non osti all'obbligo di raccogliere e fornire informazioni, né all'obbligo di ritenuta fiscale. Per quest'ultima, in particolare, pur rilevando che essa costituisce un onere ben più importante rispetto a un semplice obbligo di informazione, esclude che essa costituisca una discriminazione indiretta nei confronti dei fornitori transfrontalieri. È perfettamente coerente imporre l'obbligo di ritenuta fiscale agli intermediari che intervengono nel pagamento dei canoni di locazione.

Il regime fiscale ha ad oggetto l'attività di locazione di beni immobili situati nel territorio italiano, pertanto il regime in discussione rientra senza dubbio nella competenza del governo italiano. Le società di intermediazione dunque possono agire da sostituti d'imposta.

Per quanto riguarda l'obbligo di nominare un rappresentante legale, l'avvocato generale ricorda che la Corte già in precedenza, con la sentenza dell'11.12.2014 (Commissione /Spagna, C-678/11) aveva evidenziato che l'obbligo di nominare un rappresentante fiscale costituisce una restrizione sproporzionata alla libera prestazione di servizi ed è pertanto contrario all'articolo 56 TFUE. La legge italiana dovrà essere modificata. Per approfondire, in attesa della pubblicazione della sentenza:

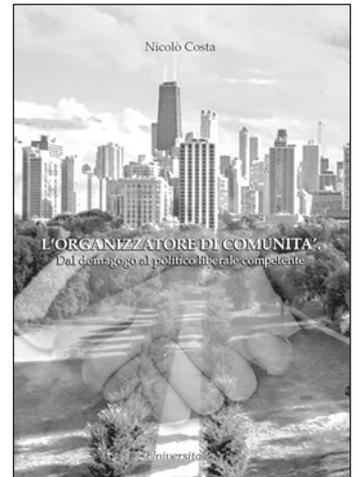
<https://curia.europa.eu/jcms/upload/docs/application/pdf/2022-07/cp220120it.pdf>

## Il virus cinese

Il virus cinese si caratterizza per i diversi effetti che ha nelle varie aree geopolitiche: differenze nel modo di affrontarlo e nelle ripercussioni sociali. La specificità occidentale consiste soprattutto in uno sbandamento generalizzato, in una perdita di orientamento che ha colpito tutti a tutti i livelli, con apparentemente un'eccezione, che però si è rivelata ancor più pernicioso: gli specialisti del caso (epidemiologi, virologi e affini) sono sembrati gli unici a non averlo perduto, ma in realtà avevano perso qualcosa di ben più cospicuo e grave, cioè il senso del limite. E quindi, in questo panorama desolante, questi specialisti hanno potuto – grazie alla loro enorme volontà di potere, al sostegno degli organismi politici privi di criteri propri e all'asservimento dei grandi mezzi di informazione – imporre i loro interessi, grazie anche a un'adesione istituzionale acritica e preoccupante.

Renato Cristin

## L'ORGANIZZATORE DI COMUNITA'



Il volume è una ricerca-azione sui sindaci, gli assessori e i consiglieri comunali che si auto-definiscono liberali. A seguito di dialoghi naturali e di interviste semi-strutturate, avviate nel 2014 e continuate fino al 2021, ad attivisti e amministratori pubblici in carica o con esperienze pregresse, l'autore ha verificato che il liberalismo amministrativo è poco praticato, a prescindere dal tipo di maggioranza.

La ricerca-azione evidenzia la domanda di leader che agiscano da facilitatori e manager di supporto allo sviluppo locale, cioè di amministratori pubblici competenti che sanno gestire la macchina comunale, mantenere le promesse elettorali e verificare i risultati. La domanda di politici competenti è connessa alla rivitalizzazione delle autorità intermedie, cioè dei professionisti (il medico, l'insegnante, l'avvocato, il commercialista, l'agronomo, ecc.) e dei piccoli e medi imprenditori, perché svolgano un ruolo di 'servizio civile'. Emerge la figura dell'organizzatore di comunità. Si tratta di un professionista della politica che affronta i problemi locali in una logica di crescita: coinvolge gli esperti, sa ascoltare le esigenze della popolazione, elabora le procedure per rendere fattibili i progetti, potenzia le capacità d'azione degli individui, riduce le proibizioni e dà incentivi, semplifica le leggi, limita l'interventismo pubblico, ecc.

Nicolò Costa, sociologo, già coordinatore del corso di laurea in 'Scienze del Turismo' presso la università di Roma Tor Vergata e di Milano Bicocca, è consulente di enti locali e imprese impegnate nello sviluppo locale. Attualmente è presidente di Acom (Alleanza per le competenze nell'ospitalità e nelle mobilità), associazione costituita con ex-laureati divenuti manager e imprenditori, allo scopo di facilitare e supportare la crescita economica e sociale delle comunità locali.

Quotidiano

Data 29-07-2022

Pagina 8

Foglio 1

## LaVerità

L'INTERVISTA **GIORGIO SPAZIANI TESTA**

# «Perché la delega fiscale va avanti con un governo dimissionario?»

## Il presidente di Confedilizia: «Via la cedolare secca sugli immobili commerciali»

di **GIANLUCA BALDINI**

■ Dopo due anni di pandemia e nonostante il governo

ho detto, è impossibile che venga portata a compimento. Inoltre, grazie a un importante lavoro del

degli sfratti. Perché poi non iniziare con una detassazione degli affitti commerciali, che consenta di dare

chiederemo sicuramente anche un intervento sull'Imu. Non sappiamo chi avrà il

### SUPERBONUS E DINTORNI

#### Focus sul bonus "verde"

Tra i bonus edilizi minori di cui si può usufruire fino al 31.12.2024 vi è quello noto come "bonus verde", previsto dalla legge di bilancio 2018 a partire dall'anno d'imposta 2018, per la "sistemazione a verde" di aree scoperte private di edifici esistenti, comprese le pertinenze, recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione di pozzi, nonché per la realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili (sia su singole unità sia in condominio). Per tale bonus non è possibile usufruire dello sconto in fattura o della cessione del credito. Di seguito, un breve focus sull'incentivo in questione, con alcune indicazioni tratte dalla circolare dell'Agenzia delle entrate n. 28 del 25.7.2022 (il cui testo è scaricabile dalla sezione "Banche dati" del sito Internet confederale, riservata agli associati).

La detrazione è pari al 36% di un totale massimo di spesa di 5.000 euro per unità immobiliare residenziale (detrazione massima pari a 1.800 euro), da fruirsi in 10 quote annuali di pari importo. Il tetto di spesa è correlato ad ogni singola unità immobiliare oggetto di intervento; quindi, qualora si eseguano gli interventi su più unità, la detrazione è riconosciuta più volte, mentre, in caso di interventi eseguiti sulle parti comuni di edifici, la stessa è calcolata moltiplicando 5.000 euro per ciascuna unità. Se gli interventi vengono realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la detrazione è ridotta al 50%. Il bonus "verde" è cumulabile con le agevolazioni già previste sugli immobili oggetto di vincolo sulla base del Codice dei beni culturali e del paesaggio, ridotte nella misura del 50%.

Si può usufruire del bonus - che spetta ai contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi, e ai familiari conviventi dei predetti possessori o detentori - per le opere che si inseriscano in un intervento relativo all'intero giardino o area interessata, consistente nella sistemazione a verde *ex novo* o nel radicale rinnovamento dell'esistente. È, pertanto, agevolabile l'intervento di sistemazione a verde nel suo complesso, comprensivo delle opere necessarie alla sua realizzazione e non il solo acquisto di piante o altro materiale. La detrazione non spetta per le spese sostenute per la manutenzione ordinaria periodica dei giardini preesistenti non connessa a un intervento innovativo o modificativo nei termini sopra indicati. Tale circostanza non esclude, tuttavia, che il contribuente possa rivolgersi a fornitori diversi per l'acquisto di alberi, piante, arbusti, cespugli, specie vegetali e per l'esecuzione dell'intervento. La realizzazione di fioriere e l'allestimento a verde di balconi e terrazzi è agevolabile solo se permanente e sempreché si riferisca a un intervento innovativo di sistemazione a verde degli immobili residenziali. Tra le spese ammesse vi sono anche quelle di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi.

I pagamenti devono essere effettuati con strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni, quali assegni bancari, postali o circolari non trasferibili, bonifici, bancari o postali, carte di credito o debito. Nel documento di spesa, infine, deve essere indicato il codice fiscale del soggetto beneficiario della detrazione e la descrizione dell'intervento deve consentire di ricondurre la spesa sostenuta tra quelle agevolabili.

#### Superbonus, chiarimenti su infissi

Rientra tra gli interventi "trainati" ai fini della detrazione 110% anche la sostituzione di finestre comprensive di infissi delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno e verso vani non riscaldati. In particolare, l'intervento deve configurarsi come sostituzione di componenti già esistenti o di loro parti e non come nuova installazione. È possibile, inoltre, fruire della detrazione anche nel caso di sostituzione degli infissi esistenti, anche con spostamento e variazione di dimensioni, per un numero finale di infissi la cui superficie complessiva sia minore o uguale a quella inizialmente esistente.

Questo uno dei chiarimenti contenuti nella risposta n. 369 dell'Agenzia delle entrate dell'8.7.2022.

#### Superbonus a immobile locato nella proprietà di una società

Gli interventi effettuati su un'unità immobiliare funzionalmente indipendente detenuta in forza di un contratto di locazione da una persona fisica e ubicata in un immobile strumentale di proprietà di una Srl, possono fruire del superbonus a condizione che sia stato ottenuto il consenso del proprietario alla realizzazione dei lavori e nei limiti delle spese dallo stesso sostenute. Inoltre, ai fini del requisito della indipendenza funzionale, l'unità immobiliare deve essere dotata di almeno tre installazioni o manufatti di proprietà esclusiva.

Questo il principale chiarimento contenuto nella risposta n. 376 del 13.7.2022 dell'Agenzia delle entrate.

#### Interventi sugli immobili di una Onlus, sì Superbonus

Gli interventi da eseguire su una struttura da destinare ad attività socio-sanitarie, fra cui sostituzione degli infissi, rimozione delle barriere architettoniche, isolamento termico impianti di climatizzazione, con successiva trasformazione della categoria catastale da D/2 a B/1 o B/2, potranno fruire delle agevolazioni Superbonus. È la sintesi della risposta dell'Agenzia n. 407/2022.

## Nuovo modello dichiarazione Imu/Impi

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'8.8.2022, n. 184, il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 29.7.2022, con il quale è stato approvato il modello di dichiarazione dell'imposta municipale propria (Imu) e dell'imposta immobiliare sulle piattaforme marine (Impi) con i relativi allegati.

Il modello – che sostituisce quello di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 30.10.2012 – è disponibile, assieme alle istruzioni, nella sezione del sito confederale dedicata all'Imu.

Si ricorda che la dichiarazione deve essere presentata dai soggetti indicati dalla normativa (art. 1, commi da 758 a 783, legge n. 160 del 2019) in modalità cartacea o, in alternativa, deve essere trasmessa in via telematica, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

La dichiarazione, precisa il decreto, deve essere presentata nei casi individuati nelle istruzioni allegata al decreto stesso.

Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'Imu e del tributo per i servizi indivisibili, in quanto compatibili.

Per le dichiarazioni relative all'anno d'imposta 2021, l'art. 7 del decreto precisa che (in virtù della proroga disposta con il decreto "semplificazioni fiscali"), le stesse devono essere presentate entro il 31 dicembre 2022, restando comunque valide le dichiarazioni già presentate per l'anno di imposta 2021, utilizzando il modello di dichiarazione di cui al citato d.m. 30.10.2012, "nel solo caso in cui i dati dichiarati non differiscono da quelli richiesti nel nuovo modello dichiarativo". Limitatamente all'Impi, le dichiarazioni sono presentate a decorrere dall'anno d'imposta 2022, poiché per gli anni d'imposta 2020 e 2021 sono messi a disposizione dei Comuni i dati comunicati allo Stato dai soggetti passivi ai sensi dell'art. 3 del d.m. 28.4.2022.

Le istruzioni del modello precisano, tra le altre cose, che "per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla legge n. 431 del 1998, per le quali l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune ai sensi del comma 754 dell'art. 1 della legge n. 160 del 2019, è ridotta al 75 per cento, è venuto meno l'obbligo dichiarativo dal momento che ormai i Comuni sono in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'imposta da parte del contribuente. Ed invero, tramite Puntofisco, i Comuni: possono accedere puntualmente alle locazioni risultanti in Anagrafe Tributaria, nella banca dati relativa all'imposta di registro dell'Agenzia delle Entrate; hanno a disposizione una fornitura delle locazioni in essere nell'anno. Tale fornitura, effettuata a settembre, contiene le locazioni in corso nell'anno precedente relative agli immobili di competenza del Comune. Al riguardo occorre evidenziare che la fornitura stessa contiene anche l'informazione sulla tipologia contrattuale (L2 per le locazioni agevolate); circostanza questa che di conseguenza fa venire meno l'obbligo dichiarativo per la fattispecie in argomento".

Ad una prima analisi della questione, si ritiene che – di conseguenza – debbano continuare ad essere presentate ai Comuni le dichiarazioni relative ai contratti di locazione "concordati" (che hanno diritto all'agevolazione Imu in tutta Italia, a prescindere dai Comuni in cui vengano stipulati) registrati all'Agenzia delle Entrate con il codice L1 (se in Comuni cd. "calamitati", barrando pure la casella degli "eventi eccezionali").

Sul sito del Ministero, inoltre, è stato precisato che la dichiarazione potrà essere presentata mediante trasmissione attraverso i canali telematici resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate. A tale fine il Dipartimento delle Finanze ha predisposto un modulo *software* di controllo che, a partire dal 7.9.2022, sarà pubblicato per l'integrazione nell'applicativo Telematico Desktop così da permettere agli utenti di verificare i file prima di trasmetterli.

## I teorici neo-comunisti

Se facciamo eccezione dai purtroppo non pochi teorici neo-comunisti, i quali certamente gravitano nell'orbita di quella velenosa ideologia, pur tentando di mascherarla con correttivi risibili, e assumono la realtà della pandemia come un'occasione per imporre – dall'alto o dal basso a seconda della posizione in cui nei singoli Stati si trovano i partiti e movimenti collegati a quell'ideologia, e in modo esplicito o subdolo a seconda del potere mediatico conseguito nelle singole realtà sociali – il loro modello socio-economico; se prescindiamo dunque da questi deliberati tentativi ideologici, dobbiamo concludere che cade in un marchio errore di interpretazione politica chi crede di vedere, nella prospettiva del controllo, un legame fra il comunismo e il capitalismo, perché chi paventa una società capital-comunista non è riuscito a capire il senso dell'idea di libertà e il suo radicamento originario e profondissimo nel pensiero e nella civiltà occidentali.

Renato Cristin

# Il reddito di cittadinanza? Per pagare la spiaggia

■ Al mare con il reddito di cittadinanza. Quando pensi di averle viste tutte sul sussidio grillino, ecco arrivare qualcosa di nuovo e offensivo verso chi paga le tasse.

L'ultimo scandalo sull'obolo grillino viene direttamente dalla Capitale ed è stato raccontato questa settimana dalle colonne del *Messaggero*. In un lungo articolo sull'andamento della stagione estiva sul litorale romano, che sta registrando fatturati a livello del periodo pre-pandemia, il giornalista aveva riportato anche le testimonianze di alcuni titolari di stabilimenti balneari. In particolare, quest'ultimi, alla domanda sulla spesa dei turisti, avevano risposto che diversi servizi venivano pagati con la mitica tessera gialla del reddito di cittadinanza. Soprattutto le spese più so-

stanziose, quelle dei pasti. Tutto regolare, ovvio: il cibo rientra fra i beni che possono essere acquistati con il reddito elargito come se non ci fosse un domani dal governo.

Regolare ma, certamente, indecoroso per i contribuenti, quelli che in questi anni con le loro tasse hanno mantenuto in piedi le oscure prebende pentastellate. È a dir poco surreale, infatti, che si debba pagare la giornata al mare al "percettore" del reddito di cittadinanza. Invece di aiutare a trovare un lavoro, l'emolumento serve a pagare lo spaghetti alle vongole, consumato godendosi il tramonto.

Viene da sorridere, dunque, a leggere quanto riportato sul sito del governo a proposito del reddito di cittadinanza: «Sostegno economico ad integrazione dei reddi-

ti familiari associato ad un percorso di reinserimento lavorativo e di inclusione sociale, di cui i beneficiari sono protagonisti sottoscrivendo un Patto per il lavoro o per l'inclusione sociale». Dove sia il "reinserimento" nel lavoro non è dato sapere.

Sarebbe interessante che in questa campagna elettorale tutta rivolta al passato e sul pericolo fascismo venissero forniti dei dati aggiornati sul reddito di cittadinanza.

Quante persone hanno effettivamente trovato un lavoro in questi anni? E quanti soldi sono erogati ogni mese? Per spaghetti alle vongole o aperitivi estivi bevuti sulla battigia? Attendere il 25 settembre perché si ponga fine a questa vergogna nazionale.

P.F.



## Ricettario di Marco Fantini

### Torta di patate

#### Ingredienti

Un kg. di patate, un hg. di burro, 1hg. ½ di parmigiano grattugiato, una carota, una canna di sedano, una cipolla grossa, due uova intere, un etto di pane grattugiato.

#### Procedimento

Tritare molto finemente la cipolla, il sedano e la carota; far soffriggere, schiacciarvi dentro le patate lessate, il formaggio, le due uova intere ed amalgamare bene.

Imburrare una teglia, passarvi dentro il pane grattugiato, stenderci il composto e coprire con il restante pane. Infornare a 150°; sarà pronta quando il pane dorerà.

### LOCAZIONI IN PILLOLE

#### Canone per locazioni transitorie

Nei Comuni con popolazione superiore ai diecimila abitanti il canone è determinato dall'accordo territoriale vigente. Fanno eccezione i contratti aventi durata pari o inferiore ai trenta giorni.

ITALPRESS 16:56 12-07-22

### AFFITTI BREVI: L'ANTITRUST BOCCIA LE LIMITAZIONI

ROMA (ITALPRESS) - La legge della Regione Lazio del maggio scorso, che ha attribuito al Comune di Roma la facoltà di porre limiti allo svolgimento dell'attività di locazione turistica, "è da reputarsi in contrasto con i principi nazionali e comunitari in materia di concorrenza" poiché costituisce "un'ingiustificata restrizione della libertà di iniziativa economica" e rappresenta inoltre una "discriminazione rispetto all'esercizio delle altre attività turistico-ricettive". È quanto ha statuito l'Autorità garante della concorrenza e del mercato in un parere, appena pubblicato, relativo alla legge regionale 24 maggio 2022, n. 8. Le argomentazioni con le quali l'Antitrust bocchia la norma regionale del Lazio sono tali da interessare anche la disposizione del decreto "aiuti" appena approvato dalla Camera dei deputati. Anche l'articolo introdotto in sede parlamentare, infatti, attribuisce a un Comune - quello di Venezia (ma vi sono proposte di estensione ad altre città) - la facoltà di limitare la locazione breve, con l'intento di ridurre gli affitti turistici. (ITALPRESS).

sat/red  
12-Lug-22 16:56

### DOPO TRE ANNI DI RODAGGIO L'HOTEL CONDOMINIO PRENDE PIEDE GRAZIE ALLA REGIONE PIEMONTE

## Anche in Italia è arrivata l'ora dei condhotel

La formula Usa prevede un abbinamento di stanze d'albergo con appartamenti

#### DI FILIPPO MERLI

Ci sono voluti tre anni. Un periodo di rodaggio durante il quale ne hanno parlato solo le riviste specializzate. Ora, però, anche in Italia sembra essere arrivato il momento dei condhotel. Il termine è facilmente intuibile: deriva dall'inglese condominium hotel, hotel condominio, perché i primi sono nati negli Stati Uniti. Si tratta di nuove strutture turistiche che abbinano le camere d'albergo a più ampi appartamenti che si possono acquistare come case vacanze.

Il decreto dell'allora presidente del Consiglio, Paolo Gentiloni, era stato pubblicato nella Gazzetta ufficiale il 22 gennaio del 2018. Ed era entrato in vigore nel marzo dello stesso anno.

La nuova formula, nel settore turistico italiano, non ha sfondato

subito. Si sa: gli italiani sono attaccati alle vecchie abitudini e hanno bisogno di un po' di tempo per innovare e sperimentare quel che arriva dall'estero. L'ora dei condhotel, però, è scoccata. Grazie alla Regione Piemonte.

Con la riforma introdotta dalla giunta del governatore forzista, **Alberto Cirio**, alcune porzioni dei complessi alberghieri piemontesi potranno essere acquistate dai privati con i quali il proprietario potrà dividere l'incasso degli affitti in caso di utilizzo a fini ricettivi, oppure essere cedute per uso residenziale.

Il privato potrà comprare un appartamento che fisicamente si trova all'interno di un complesso ricettivo col vantaggio di poterlo utilizzare come casa anche solo in determinati periodi dell'anno. Oppure potrà essere gestito come se fosse una qualunque delle

sue stanze di hotel per poi dividerne gli incassi col nuovo proprietario.

«Mettiamo a disposizione delle aziende un altro strumento che va nella direzione della libertà di impresa per rafforzare la competitività del settore della ricezione che ha bisogno di diversificare il mercato favorendo anche gli scambi immobiliari», ha sottolineato Cirio, affiancato dall'assessore regionale alla Cultura, al Turismo e al Commercio, **Vittoria Poggio**.

«È uno strumento importante per le imprese del settore che consente di rispondere alle richieste dei consumatori», hanno spiegato il presidente di Federalberghi Piemonte, **Alessandro Comoletti**, e il numero uno di Federalberghi Torino, **Fabio Borio**. «Porterà più scelta per i clienti e più opportunità per chi vuole investire, sen-

za rinunciare ai vantaggi e ai servizi tipici del pernottamento in albergo».

Il proprietario sarà sgravato di ogni incombenza, perché delegherà all'amministratore della proprietà tutto quanto concerne la gestione, i costi condominiali e la manutenzione. Le strutture alienabili dovranno avere un minimo di tre stelle e non potrà essere ceduto più del 40% della superficie dell'hotel.

«Un ottimo strumento per la categoria che rilancia il settore anche grazie a investimenti privati», ha detto il coordinatore Assohotel di Confesercenti Piemonte, **Luca Amato**.

«Con questa misura, inoltre, anche gli alberghi potranno offrire nuove opportunità ricettive, andando in contro alle esigenze dei turisti».

## Consulta Confedilizia-Aspesi



Il 19 luglio scorso si è tenuta una riunione, in videoconferenza, della Consulta Confedilizia-Aspesi. I delegati, coordinati dai Presidenti Spaziani Testa e Oriana, hanno delineato le strategie congiunte di comunicazione da porre in essere in previsione della legge di bilancio per il 2023 e della prossima tornata elettorale.

I lavori sono stati aperti, come è consuetudine, dal prof. Gualtiero Tamburrini, che ha illustrato i “numeri” che interessano il comparto immobiliare.

L'avv. Colombo Clerici, vicepresidente confederale, si è intrattenuto sul disegno di legge, all'esame del Senato, sulla rigenerazione urbana, evidenziando le problematiche contenute nel testo.

Il confronto è proseguito con gli interventi del Presidente di Aspesi Triveneto, Riccardi, del dott. Veroi, responsabile del Coordinamento tributario di Confedilizia, dell'ing. Buzzetti, amministratore delegato IAB SpA, dell'avv. Gagliani Caputo della Sede centrale e dell'avv. De Simone, presidente di Vianini SpA.

### I ruderi sono il 113% in più rispetto al periodo pre-Imu

Aumentano anche nel 2021 le cosiddette “unità collabenti”, vale a dire gli immobili ridotti in ruderi a causa del loro accentuato livello di degrado. Lo segnala Confedilizia, che ha elaborato i dati resi noti dall'Agenzia delle entrate sullo stato del patrimonio immobiliare italiano.

Nel 2021, il numero di questi immobili – inquadrati nella categoria catastale F2 – è cresciuto del 3,5% rispetto al 2020. Ma il dato più significativo è quello che mette a confronto il periodo pre e post Imu: rispetto al 2011, gli immobili ridotti alla condizione di ruderi sono più che raddoppiati, passando da 278.121 a 594.094 (+ 113,61%). Con tutte le prevedibili conseguenze in termini di degrado delle aree su cui insistono.

Si tratta di immobili, appartenenti per il 90% a persone fisiche, che pervengono a condizioni di fatiscenza per il solo trascorrere del tempo o, in molti casi, in conseguenza di atti concreti dei proprietari (ad esempio, la rimozione del tetto) finalizzati ad evitare almeno il pagamento dell'Imu, viepiù gravosa in questo periodo di grandi difficoltà per le famiglie. Va infatti ricordato che sono soggetti alla patrimoniale immobiliare – giunta a un carico di 22 miliardi di euro l'anno – persino i fabbricati definiti “inagibili o inabitabili”, ma non ancora considerati “ruderi”.

“In vista delle elezioni, la politica dovrebbe riflettere su questi dati e proporre soluzioni conseguenti”, ha dichiarato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. “Bisogna, ad esempio, iniziare a ridurre il macigno di tassazione patrimoniale rappresentato dall'Imu. Inoltre, quest'imposta andrebbe eliminata del tutto – eventualmente per un periodo limitato, ad esempio un quinquennio – per gli immobili dei piccoli centri, quelli situati nei nostri splendidi borghi, che tutti a parole difendono ma che vengono lasciati morire di spopolamento. Cancellare l'Imu nei Comuni fino a 3.000 abitanti avrebbe un costo di appena 800 milioni di euro annui e sarebbe un segnale per i tanti proprietari (eredi, assai di frequente) che non hanno le forze e i giusti stimoli per riqualificare i loro beni, in molti casi privi di qualsiasi possibilità di essere venduti o affittati e sui quali fra pochi anni pomberà addirittura un obbligo di riqualificazione energetica per effetto di una direttiva europea in corso di approvazione”.

### INDISCRETO

## “I pollini ridisegnano la portata della Peste Nera in Europa”

“Uno studio condotto da ricercatori della Sapienza e del tedesco «Istituto Max Planck per la Scienza della Storia Umana» ha dimostrato grazie all'analisi di pollini fossili provenienti da 19 Paesi europei, che l'epidemia di Peste Nera del XIV secolo non colpì indiscriminatamente tutte le regioni del vecchio continente, ma si diffuse a macchia di leopardo. I risultati sono pubblicati sulla rivista *Nature Ecology and Evolution*. La Peste Nera sconvolse il Vecchio Mondo dal 1347 al 1352 e si stima che circa il 50% della popolazione europea sia stato ucciso dal batterio della *Yersinia Pestis*. Tuttavia la ricerca suggerisce che la mortalità non sia stata così alta come si ritiene correntemente, ma soprattutto che la diffusione dell'epidemia risparmiò alcune regioni soprattutto nelle aree rurali. Lo studio dei pollini ha consentito di comprendere i cambiamenti nei paesaggi e nelle attività agricole intercorsi nei 100 anni precedenti e nei 100 anni successivi all'epidemia. La presenza di maggiori o minori quantità di pollini provenienti da specie coltivate, suggeriscono gli autori della ricerca, consente di ipotizzare la densità di popolazione di una determinata area geografica: le aree spopolate dalla peste, infatti, dovrebbero risultare meno coltivate e dunque meno ricche di pollini da attività agricola. Dai risultati emerge che regioni come la Scandinavia, la Francia, la Germania sud-occidentale, la Grecia e l'Italia centrale presentano, nel periodo considerato, un forte declino agricolo a riprova degli alti tassi di mortalità già attestati in numerose fonti medievali. Al contempo, molte aree, tra cui gran parte dell'Europa centrale e orientale e dell'Europa occidentale come l'Irlanda e la penisola iberica, hanno registrato una continuità nelle attività sul territorio se non addirittura una crescita. Questo consente di correggere la valutazione dell'impatto dell'epidemia, specie in relazione alle aree rurali che risultano sottorappresentate negli studi per carenza di documentazione nonostante rappresentassero il 75% della popolazione europea dell'epoca”.

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

## Decreto “Aiuti bis”

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 9.8.2022, n. 185, il decreto-legge 9.8.2022, n. 115, recante “Misure urgenti in materia di energia, emergenza idrica, politiche sociali e industriali” (cd. decreto “Aiuti bis”). Di seguito le misure di nostro interesse.

### *Rafforzamento del bonus sociale energia elettrica e gas (art. 1)*

Si prevede che per il quarto trimestre dell'anno 2022, le agevolazioni relative alle tariffe per la fornitura di energia elettrica riconosciute ai clienti domestici economicamente svantaggiati ed ai clienti domestici in gravi condizioni di salute (di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 28.12.2007), e la compensazione per la fornitura di gas naturale, riconosciute sulla base del valore Isee di cui all'art. 6, d.l. n. 21/2022, siano rideterminate dall'Autorità di regolazione per energia, reti e ambiente (Arera) con delibera da adottare entro il 30.9.2022, con “l'obiettivo di contenere la variazione, rispetto al trimestre precedente, della spesa dei clienti agevolati corrispondenti ai profili-tipo dei titolari dei suddetti benefici, nel limite di 2.420 milioni di euro per l'anno 2022 complessivamente tra elettricità e gas”.

### *Sospensione delle modifiche unilaterali dei contratti di fornitura di energia elettrica e gas naturale (art. 3)*

Si dispone, fino al 30.4.2023, la sospensione dell'efficacia di ogni eventuale clausola contrattuale che consente all'impresa fornitrice di energia elettrica e gas naturale di modificare unilateralmente le condizioni generali di contratto relative alla definizione del prezzo ancorché sia contrattualmente riconosciuto il diritto di recesso alla controparte.

Conseguentemente si prevede che, sempre fino al 30.4.2023, siano inefficaci i preavvisi comunicati per le suddette finalità prima del 10.8.2022 (data di entrata in vigore del decreto in commento), salvo che le modifiche contrattuali si siano già perfezionate.

### *Azzeramento degli oneri generali di sistema nel settore elettrico per il quarto trimestre 2022 (art. 4)*

Viene rinnovato l'azzeramento, anche per il quarto trimestre dell'anno 2022, delle “aliquote relative agli oneri generali di sistema nel settore elettrico applicate alle utenze domestiche e alle utenze non domestiche in bassa tensione, per altri usi, con potenza disponibile fino a 16,5 kW”.

### *Riduzione dell'Iva e degli oneri generali nel settore del gas per il quarto trimestre 2022 (art. 5)*

Viene confermata per i mesi di ottobre, novembre e dicembre 2022 la riduzione al 5% dell'aliquota Iva sul gas metano per usi civili e industriali. Viene previsto che tale riduzione si applichi anche alle somministrazioni di energia termica prodotta con gas metano in esecuzione di un “contratto servizio energia” (di cui all'art. 16, comma 4, d.lgs. 30.5.2008, n. 115), contabilizzate per i consumi stimati o effettivi relativi al periodo dall'1.10.2022 al 31.12.2022.

Al fine di contenere, sempre per il quarto trimestre dell'anno 2022, gli effetti degli aumenti dei prezzi nel settore del gas naturale, si dispone inoltre che l'Arera mantenga inalterate le aliquote relative agli oneri generali di sistema per il settore del gas naturale in vigore nel terzo trimestre del 2022.

### *Misure fiscali per il welfare aziendale (art. 12)*

Si prevede che, limitatamente al periodo d'imposta 2022 e in deroga a quanto previsto dall'art. 51, comma 3, Tuir, non concorrano a formare il reddito il valore dei beni ceduti e dei servizi prestati ai lavoratori dipendenti nonché le somme erogate o rimborsate ai medesimi dai datori di lavoro per il pagamento delle utenze domestiche del servizio idrico integrato, dell'energia elettrica e del gas naturale entro il limite complessivo di 600 euro.

### *Estensione ad altre categorie di lavoratori dell'indennità “una tantum” di cui agli artt. 31 e 32, d.l. n. 50/2022 (art. 22)*

L'indennità di 200 euro prevista dagli artt. 31 e 32 del d.l. n. 50/2022 viene riconosciuta, a specifiche condizioni, ad altri soggetti tra cui anche i lavoratori con rapporto di lavoro in essere nel mese di luglio 2022 e che fino al 18 maggio 2022 (data di entrata in vigore del predetto d.l. n. 50/2022) non hanno beneficiato dell'esonerazione di cui all'art. 1, comma 121, l. n. 234/2021, poiché interessati da eventi con copertura di contribuzione figurativa integrale dall'Inps.

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 15.7.2022, n. 164, la legge 15.7.2022, n. 91, di conversione del decreto-legge 17.5.2022, n. 50, recante “Misure urgenti in materia di politiche energetiche nazionali, produttività delle imprese e attrazione degli investimenti, nonché in materia di politiche sociali e di crisi ucraina” (cd. decreto “Aiuti”). Di seguito le misure di nostro interesse (cfr. *Cn* giug. '22).

### *Bonus sociale energia elettrica e gas (art. 1)*

Si prevede che, per il terzo trimestre dell'anno 2022, le agevolazioni relative alle tariffe per la fornitura di energia elettrica riconosciute ai clienti domestici economicamente svantaggiati e ai clienti domestici in gravi condizioni di salute (di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 28.12.2007), e la compensazione per la fornitura di gas naturale, riconosciute sulla base del valore Isee di cui all'art. 6, d.l. n. 21/2022, siano rideterminate dall'Autorità di regolazione per energia, reti e ambiente (Arera) con delibera da adottare entro il 30.6.2022, nel limite delle risorse disponibili nel bilancio della Cassa per i servizi energetici e ambientali per l'anno 2022. In questa prospettiva viene precisato che “per il primo trimestre dell'anno 2022, in caso di ottenimento di un'attestazione ISEE resa nel corso del medesimo anno 2022 che permetta l'applicazione dei bonus sociali per elettricità e gas, i medesimi bonus annuali sono riconosciuti agli aventi diritto a decorrere dal 1° gennaio 2022 o, se successiva, a decorrere dalla data di cessazione del bonus relativo all'anno precedente”. La norma prosegue disponendo che le somme già fatturate eccedenti quelle dovute sulla base dell'applicazione del citato bonus sono oggetto di automatica compensazione e che tale compensazione deve essere effettuata nella prima fattura utile o, qualora non sia possibile, tramite rimborso automatico da eseguire entro 3 mesi dall'emissione della fattura medesima. Al fine di informare i cittadini sulle modalità per l'attribuzione dei bonus sociali per elettricità e gas, l'Arera dovrà definire una specifica comunicazione da inserire nelle fatture per i clienti domestici, con anche l'indicazione dei recapiti telefonici a cui i consumatori potranno rivolgersi.

### *Azzeramento degli oneri generali di sistema nel settore elettrico per il terzo trimestre 2022 (art. 1-ter)*

Viene rinnovato l'azzeramento, anche per il terzo trimestre

## Il dec

dell'anno 2022, delle “aliquote relative agli oneri generali di sistema nel settore elettrico applicate alle utenze domestiche e alle utenze non domestiche in bassa tensione, per altri usi, con potenza disponibile fino a 16,5 kW”.

### *Riduzione dell'Iva e degli oneri generali nel settore del gas per il terzo trimestre dell'anno 2022 (art. 1-quater)*

Viene confermata per i mesi di luglio, agosto e settembre 2022 la riduzione al 5% dell'aliquota Iva sul gas metano per usi civili e industriali. Al fine di contenere, sempre per il terzo trimestre dell'anno 2022, gli effetti degli aumenti dei prezzi nel settore del gas naturale, si dispone inoltre che l'Arera mantenga inalterate le aliquote relative agli oneri generali di sistema per il settore del gas naturale in vigore nel secondo trimestre del 2022 e che, per contenere ulteriormente gli effetti degli aumenti dei prezzi in tale settore per il terzo trimestre dell'anno 2022, provveda a ridurre, ulteriormente rispetto a quanto già stabilito, le aliquote relative agli oneri generali di sistema fino a concorrenza dell'importo di 240 milioni di euro, con particolare riferimento agli scaglioni di consumo fino a 5.000 metri cubi annui.

### *Semplificazione dei procedimenti di autorizzazione di impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili (artt. 7 e 57, comma 1)*

Vengono semplificate le procedure di autorizzazione per l'installazione degli impianti di energia elettrica da fonti rinnovabili disciplinate dal d.lgs. n. 387/2003. Si prevede, tra l'altro, che, nei procedimenti autorizzativi di cui all'art. 12, d.lgs. n. 387/2003 anzidetto, per i progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale (VIA) dello Stato, le deliberazioni del Consiglio dei ministri adottate, in caso di valutazioni contrastanti da parte delle amministrazioni competenti, sostituiscano il provvedimento di VIA e ad esse si applichino le norme richiamate del Codice dell'ambiente. Si stabilisce, inoltre, che le suddette deliberazioni confluiscono nel procedimento autorizzatorio unico (così come quelle adottate dal Consiglio dei ministri inerte il caso di amministrazioni dissenzienti) e che tale procedimento debba concludersi entro i successivi 60 giorni, decorsi inutilmente i quali l'autorizzazione si intende rilasciata se il Consiglio dei ministri si esprime

# Decreto "Aiuti" è legge

per il rilascio della VIA. Ai sensi dell'art. 57, comma 1, del decreto in commento, le nuove disposizioni, contenute nell'art. 7, si applicano ai procedimenti in corso al 18.5.2022 (data di entrata in vigore del decreto in commento).

*Modifiche alla disciplina in materia di incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici (artt. 14 e 57, comma 3)*

Si modifica l'art. 119, comma 8-bis, del d.l. n. 34/2020, come convertito, prevedendo che per gli interventi effettuati su unità immobiliari (quali edifici unifamiliari o unità unifamiliari, situate all'interno di edifici plurifamiliari, indipendenti funzionalmente e con accesso autonomo) dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31.12.2022, a condizione che alla data del 30.9.2022 (con proroga, quindi, di 3 mesi rispetto al precedente termine del 30.6.2022) siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati ai sensi del superbonus.

Con altre modifiche apportate alla disciplina dettata in tema di cessione del credito e sconto in fattura ex art. 121 del d.l. n. 34/2020, come convertito, si consente alle banche e alle società appartenenti ad un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'art. 64 del d. lgs. n. 385/1993, di cedere il credito a favore di "soggetti diversi dai consumatori o utenti", come definiti dall'art. 3, comma 1, lettera a), del Codice del consumo (e cioè le persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta), che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa, ovvero con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione. Tale nuova disciplina si applica: anche alle cessioni o agli sconti in fattura comunicati all'Agenzia delle entrate prima del 16.7.2022 (data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto in commento), fermo restando il limite massimo delle cessioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del d.l. n. 34/2020, come convertito; alle comunicazioni della prima cessione del credito o dello sconto in fattura inviate

all'Agenzia delle entrate a partire dall'1.5. 2022.

*Modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (art. 14, comma 1-ter)*

Si estende la previsione della necessità del permesso di costruire - prevista attualmente, al ricorrere di determinate condizioni, per interventi di ristrutturazione edilizia su edifici situati in aree naturalistiche tutelate ai sensi dell'art. 142 del Codice dei beni culturali - anche agli interventi di ristrutturazione edilizia che abbiano ad oggetto beni immobili tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettere c) e d) dello stesso Codice (ossia i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri e i nuclei storici, e le bellezze panoramiche e i punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico) qualora detti interventi comportino demolizione e ricostruzione con modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente oppure incrementi di volumetria.

*"Una tantum" per lavoratori dipendenti, pensionati e altre categorie di soggetti (artt. 31 e 32)*

Si riconosce, a determinate condizioni e con specifiche modalità, una somma di 200 euro, a titolo di indennità "una tantum", da erogare a lavoratori dipendenti, pensionati e altre categorie di soggetti.

*Misure in materia di locazione (art. 37)*

Per l'anno 2022 viene assegnata una dotazione di 100 milioni di euro al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione.

*Misure per favorire l'incremento dell'offerta di alloggi in locazione per uso residenziale di lunga durata nella città storica di Venezia (art. 37-bis)*

Si prevede, "al fine di favorire l'incremento dell'offerta di alloggi in locazione per uso residenziale di lunga durata e la residenzialità nel centro storico nonché di tutelare il patrimonio storico-artistico e ambientale di rilevanza mondiale la cui salvaguardia è obiettivo di preminente interesse nazionale ai sensi della legge 16 aprile 1973, n. 171", che il Comune di Venezia possa: "a) integrare i propri strumenti urbanistici con specifiche disposizioni regolamentari per definire, in modo differenziato per ambiti omogenei, con particolare riguardo al centro storico e alle isole della laguna veneziana, i limiti massimi e i presupposti per la destinazione degli immobili residenziali ad attività di locazione breve di cui all'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96. Le disposizioni regolamentari stabiliscono i limiti e i presupposti di cui al primo periodo nel rispetto dei principi di proporzionalità, di trasparenza, di non discriminazione e di rotazione, tenendo conto della funzione di integrazione

del reddito esercitata dalle locazioni brevi per i soggetti che svolgono tale attività in relazione a una sola unità immobiliare; b) stabilire, con specifiche disposizioni regolamentari, che lo svolgimento dell'attività di cui alla lettera a) per una durata superiore a centoventi giorni, anche non consecutivi, in ciascun anno solare sia subordinato al mutamento della destinazione d'uso e della categoria funzionale dell'immobile".

Si dispone infine che il regolamento comunale anzidetto venga aggiornato periodicamente in considerazione dell'andamento della popolazione residente e che venga adottato nel rispetto delle disposizioni regionali vigenti in materia.

*Misure straordinarie in favore delle regioni e degli enti locali (art. 40, comma 5-ter)*

"Al fine di contenere la crescita dei costi dei servizi di raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani, in corrispondenza dell'aumento degli oneri di gestione derivanti dalle attuali criticità dei mercati dell'energia e delle materie prime" si dispone che per il 2022 i Comuni possano prevedere riduzioni della tassa sui rifiuti e della tariffa avente natura corrispettiva di cui al comma 668 dell'art. 1, della l. n. 147/2015, utilizzando, ai fini della copertura delle conseguenti minori entrate, gli eventuali avanzi vincolati derivanti dal mancato utilizzo dei fondi emergenziali erogati nel biennio 2020-2021. Ai fini anzidetti, le deliberazioni riguardanti le relative riduzioni possono essere approvate, in deroga ai termini previsti dalla normativa vigente, entro il 31.7.2022.

## Il decreto "Semplificazioni fiscali" è legge

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 19.8.2022, n. 193, la legge 4.8.2022, n. 122, di conversione del decreto-legge 21.6.2022, n. 75 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 (cfr. Cn lug. '22).

*Estensione dell'applicazione della disciplina in materia di versamento unitario (art. 3-bis)*

Viene ampliato l'utilizzo da parte dei contribuenti del modello F24 per il pagamento di imposte, tasse e contributi in favore dello Stato e degli enti territoriali e previdenziali, prevedendosi che con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, in attuazione di quanto previsto dall'art. 17, comma 2, lettera h-ter) del d.lgs. n. 241 del 1997, vengano individuate e disciplinate le tipologie dei versamenti che potranno essere pagate con F24, non già ricomprese nel medesimo decreto legislativo.

*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.

*Vendita diretta, su proposta del debitore, di immobili privi di rendita catastale (art. 6-ter)*

Con un'integrazione all'art. 52 del d.p.r. n. 602/1973, si prevede che, qualora il debitore, in seno alle procedure di riscossione coattiva con pignoramento o ipoteca di beni, intenda procedere alla vendita diretta di immobili censibili nel catasto edilizio urbano senza attribuzione di rendita catastale (quali fabbricati in corso di costruzione, fabbricati collabenti, fabbricati in corso di definizione, lastrici solari e aree urbane), lo stesso possa procedere, con il consenso dell'agente

## SISTEMA CONFEDILIZIA



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## “Decreto Trasparenza”: ulteriori incombenze per i datori di lavoro domestico

Nuovi obblighi per i datori di lavoro domestico: con l'entrata in vigore del d.lgs. n. 104 del 27.6.2022, il cosiddetto “Decreto Trasparenza”, anche le famiglie che dal 15 agosto hanno assunto alle proprie dipendenze colf, badanti e baby sitter dovranno adeguarsi alla nuova normativa inserendo nella lettera di assunzione, che il datore dovrà fornire al lavoratore per iscritto (in formato cartaceo o elettronico, all'atto dell'assunzione prima che inizi l'esecuzione della prestazione e, comunque, entro i 7 giorni successivi) alcune informazioni aggiuntive che prima non erano tenute a specificare. Accanto alle “classiche” indicazioni già previste quali la tipologia contrattuale, il luogo di lavoro, il periodo di prova, l'inquadramento e l'orario di lavoro, dovrà anche essere comunicata, solo per citare alcuni dei cambiamenti più rilevanti, la durata del congedo per le ferie, nonché gli altri congedi retribuiti cui ha diritto il lavoratore. E ancora, le indicazioni sulla procedura in caso di recesso (forma e termini di pre-avviso), nonché l'importo iniziale della retribuzione (con la specifica degli elementi costitutivi) e l'indicazione del periodo e delle modalità di pagamento. Per garantire maggiore trasparenza la norma prevede che diventi, inoltre, obbligatorio per il datore specificare anche quali siano gli Enti e gli Istituti che ricevono i contributi previdenziali e assicurativi. In aiuto al datore di lavoro è comunque intervenuta la circolare esplicativa dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro n. 4 del 10.8.2022, prevedendo per alcuni obblighi che la relativa disciplina di dettaglio potrà essere comunicata attraverso il rinvio al contratto collettivo applicato, con la consegna contestuale controfirmata per ricevuta di tale documento al lavoratore. Si ricorda, infine, che la prova dell'avvenuta trasmissione o ricezione delle nuove informazioni dovrà essere conservata per 5 anni dalla cessazione del rapporto e che gli obblighi informativi, in vigore dal 15.8 u.s., si applicano anche ai rapporti di lavoro in essere alla data del 1° agosto ma solo previa richiesta scritta del lavoratore, da soddisfare entro 60 giorni.

## Anziani: indagine Censis-Assindatcolf

Alle Rsa, Residenze sanitarie assistenziali, le famiglie preferiscono le badanti. È quello che è emerso da una recente indagine che Assindatcolf ha commissionato al Censis nell'ambito del progetto «Welfare familiare e valore sociale del lavoro domestico in Italia». Per assistere un proprio familiare anziano o non autosufficiente il 58,5% delle famiglie non esiterebbe a scartare il ricorso a una Rsa preferendo l'assunzione di una badante. Solo il 41,5% delle famiglie prenderebbe, invece, in considerazione la scelta di una Rsa: di queste, il 21,5% si rivolgerebbe a una struttura convenzionata, il 14,2% a una privata, il restante 6% a una pubblica. La distanza dal modello organizzativo delle Rsa è spiegata soprattutto dai dubbi relativi alla qualità delle relazioni che si potrebbero mantenere all'interno delle strutture di assistenza. Chi esclude il ricorso a una Rsa è consapevole delle difficoltà a riproporre, all'esterno della propria casa, le attenzioni rivolte alla persona anziana o non autosufficiente (59%). C'è inoltre la convinzione che il distacco dalla propria abitazione produrrebbe effetti negativi sul familiare da assistere (20,9%). Al contrario, la scelta di una Rsa è invece motivata dalla professionalità del personale impiegato nelle strutture di assistenza (63,5%). Minore rilevanza assumono altri aspetti, come l'importo della retta da pagare, che rimanda a una valutazione della sostenibilità della spesa (9,1%), e la vicinanza della struttura (9,0%), che garantirebbe la possibilità di visitare più frequentemente il familiare affidato alla Rsa. Qualità dell'ambiente e dotazione di strumenti che garantiscano un certo grado di autonomia agli assistiti raccolgono complessivamente circa il 15% delle indicazioni.

## Cresce il comparto domestico ed è “boom” di uomini

Cresce (+1,9%) il comparto domestico, che nel 2021 raggiunge quota 961.358 lavoratori (+18.273). Ma sebbene quella di colf, badanti e baby sitter resti un'attività quasi esclusivamente al femminile (84,9%), il dato che maggiormente colpisce è il “boom” nella presenza maschile, cresciuta in un anno del 17%, raccogliendo di fatto il totale dell'incremento complessivamente registrato nel settore (+21 mila unità). Accanto a questo fenomeno (stabile dal 2020) si rileva l'ormai costante decrescita

delle donne (-3,5 mila unità in un anno) con l'unica eccezione avuta nel 2020, quando si registrarono + 59,3 mila unità. Sono questi alcuni dei principali dati diffusi a giugno 2022 dall'Inps, relativi all'Osservatorio nazionale dei lavoratori domestici. Il settore si conferma a prevalenza straniera, aumentata in un anno del 3,2% a fronte di una componente italiana che, al contrario, è diminuita di 2.729 unità, con l'eccezione della regione Sardegna, che resta quella dove si registra il numero maggiore di lavoratori italiani: 39.859 su un totale di 288.749. Una *best practice* quella sarda, uno dei pochi territori dove sono state introdotte misure *ad hoc* per incentivare il lavoro domestico, rendendolo evidentemente più attrattivo anche per gli italiani, da sempre meno avvezzi a dedicarsi alle attività domestiche.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Irrelevanza fiscale della sostituzione di un trustee

La sostituzione della persona del *trustee*, che amministra e gestisce il patrimonio in qualità di titolare della funzione, risulta essere irrilevante dal punto di vista fiscale con riferimento alla tassazione degli atti relativi ad un *trust*.

Tale sostituzione, che avviene nell'ambito di un *trust* già costituito, non determina infatti la nascita di nuovo vincolo di destinazione, che invece rimane sostanzialmente lo stesso originato con l'atto di costituzione avvenuto davanti al notaio.

Tali sono le considerazioni estrapolabili dal recente provvedimento n. 665/5 del 10.5.2022 della Commissione Tributaria regionale per la Toscana, che ha ritenuto illegittimo l'atto di liquidazione adottato dall'Ufficio e accolto l'appello del contribuente aderendo a un recente e ormai consolidato orientamento della Corte di Cassazione. Secondo tale orientamento, i beni conferiti nel fondo in *trust* non rientrano nel patrimonio del *trustee*, il quale ne ha solo l'investitura formale ai fini dell'esercizio dei poteri gestori volti al raggiungimento dello scopo (Sez. trib., ord. n. 410/2022).

I giudici della Commissione tributaria hanno rilevato che, nel caso di specie, applicare l'imposta catastale e ipotecaria in misura proporzionale, allo stesso modo di quanto avvenuto in occasione della costituzione del *trust*, equivarrebbe a sottoporre la fattispecie a una doppia e quindi illegittima imposizione.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia residenziale pubblica e rifiuto della P.A. all'istanza di assegnazione

“Nella materia degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, il riparto di giurisdizione tra giudice amministrativo ed ordinario trova il suo criterio distintivo nell'essere la controversia relativa alla fase antecedente o successiva al provvedimento di assegnazione dell'alloggio, che segna il momento a partire dal quale l'operare della pubblica amministrazione non è più riconducibile all'esercizio di pubblici poteri, ma ricade invece nell'ambito di un rapporto paritetico (...). Appartiene, pertanto, alla giurisdizione del giudice amministrativo la controversia avente ad oggetto la legittimità del rifiuto opposto dalla P.A. all'istanza di assegnazione, a titolo di regolarizzazione, di un alloggio già occupato dal richiedente, in quanto relativa alla fase iniziale del procedimento riconducibile all'esercizio di pubblici poteri. Simmetricamente, la controversia introdotta da chi si opponga ad un provvedimento della P.A. di rilascio di un immobile di edilizia residenziale pubblica occupato senza titolo, rientra nella giurisdizione del giudice ordinario, essendo contestato il diritto di agire esecutivamente e configurandosi l'ordine di rilascio come un atto imposto dalla legge e non come esercizio di un potere discrezionale dell'amministrazione, la cui concreta applicazione richieda, di volta in volta, una valutazione del pubblico interesse; 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 Puglia (Lecce, Sez. II), con sentenza n. 995 del 20.6.'22.


**LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

## Convegno a Fermo

A Fermo, il 15 luglio scorso, presso la Sala dei Ritratti dello storico Palazzo dei Priori, il Centro Studi di Gesticond ha tenuto un convegno per esaminare le principali responsabilità dell'amministratore immobiliare.

All'evento, patrocinato dal Comune marchigiano ed accreditato dal locale Ordine degli avvocati, sono intervenuti professionisti provenienti da tutto il territorio nazionale.

Hanno portato i saluti il Sindaco di Fermo, Paolo Calcinaro, il Presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa e il Presidente dell'Ordine degli avvocati di Fermo, Stefano Chiodini. I presenti hanno quindi ascoltato le relazioni del dott. Alberto Celeste (Presidente di Sezione della Corte d'appello di Ancona), del dott. Alessandro Pazzaglia (Sostituto Procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Fermo), dell'avv. Andrea Albanesi (Presidente della locale Camera Penale) e dell'avv. Chiara Magnani del Foro di Parma.

Tra le tematiche approfondite, introdotte tutte dal Presidente nazionale di Gesticond, Massimo Bargiacchi, la responsabilità civile e penale dell'amministratore nella redazione del rendiconto e le principali problematiche connesse ai bonus edilizi.

I lavori, moderati dall'avv. Edoardo Valentino, sono stati conclusi dall'avv. Fabio Ramadori, Presidente del Centro Studi di Gesticond.


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

## Cambio ai vertici delle organizzazioni della proprietà ungherese e irlandese

Róbert Gyárfás è stato eletto presidente del TTOE (Társasházak és Társasházkezelők Országos Egyesülete). Economista, con trascorsi nel consiglio di amministrazione della Banca nazionale ungherese, ha svolto attività di ricerca e insegnamento presso l'Università Corvinus di Budapest.

A Dublino, Mary Conway è il nuovo Presidente dell'Irish Property Owners Association. Direttore generale della *Janus Estates*, realtà a sostegno delle famiglie per una molteplicità di servizi legati alla gestione di un immobile (ricerca dei conduttori, gestione dell'immobile e degli adempimenti locativi, programmazione della vendita, supporto nel trasloco ecc).

Conway sostituisce nella carica Stephen Faughnan, a capo dell'IPOA da quasi trent'anni.

Congratulazioni vivissime e buon lavoro ai neo Presidenti da Confedilizia.

## A Barcellona il Property day 2022

Dopo due anni di purgatorio, per colpa della pandemia, il 20 e 21 ottobre torneranno le celebrazioni del *Property day*. Momento *clou* dell'edizione 2022, ospitato dalla *Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona*, sarà un convegno volto ad indagare il rapporto che hanno i giovani europei con l'immobiliare.

La Giornata internazionale della proprietà è stata ideata dall'Uipi per ricordare, ai Governi nazionali ed alle Autorità internazionali, che il diritto di proprietà rientra tra i diritti dell'uomo (la cui Dichiarazione universale fu approvata nel 1948).

## Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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


**I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA**

## Novità per i datori di lavoro

Il 15.8.2022 è entrato in vigore il d. lgs. 27.6.2022, n. 104 di "attuazione della direttiva (UE) 2019/1152 del Parlamento europeo e del Consiglio del 20.6.2019, relativa a condizioni di lavoro trasparenti e prevedibili nell'Unione europea" (pubblicato sulla G.U. n. 176 del 29.7.2022). Tale decreto ha introdotto nuovi obblighi informativi in capo ai datori di lavoro (quali, per esempio, gli amministratori condominiali e immobiliari relativamente ai propri uffici o ai condominii amministrati) al momento della stipula e della variazione di un contratto di assunzione di lavoro subordinato e di collaborazione coordinata e continuativa (per gli elementi compatibili con la natura autonoma del rapporto).

In termini operativi, il rispetto dei nuovi obblighi di informazione è composto, dal 15.8.2022, tramite la consegna al lavoratore, all'atto dell'instaurazione del rapporto di lavoro e prima dell'inizio dell'attività lavorativa, del contratto individuale di lavoro, integrato da una "Informativa" (di cui – agli iscritti al Coram – è stata inviata una prima bozza relativa al CCNL per i dipendenti da proprietari di fabbricati stipulato tra Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Uilucs) contenente le seguenti informazioni, aggiuntive rispetto alla lettera di assunzione:

- le cause sospensive del periodo di prova (il patto di prova va obbligatoriamente indicato per iscritto prima dell'inizio del rapporto);
- il diritto a ricevere la formazione erogata dal datore di lavoro, se prevista dal CCNL applicato;
- la durata del congedo per ferie e degli altri congedi retribuiti cui ha diritto il lavoratore;
- la procedura, la forma e i termini del preavviso in caso di recesso del datore di lavoro o del lavoratore;
- l'importo iniziale della retribuzione o comunque il compenso e i relativi elementi costitutivi, con l'indicazione del periodo e delle modalità di pagamento;
- la programmazione dell'orario normale di lavoro e le eventuali condizioni relative al lavoro straordinario e alla sua retribuzione, nonché le eventuali condizioni per i cambiamenti di turno, se il contratto di lavoro prevede un'organizzazione dell'orario di lavoro in tutto o in gran parte prevedibile;
- se il rapporto, caratterizzato da modalità organizzative in gran parte o interamente imprevedibili, non prevede un orario di lavoro programmato, il datore di lavoro informa il lavoratore circa: 1. variabilità della programmazione del lavoro; 2. ore e giorni di riferimento in cui il lavoratore è tenuto a svolgere le prestazioni lavorative; 3. periodo minimo di preavviso a cui il lavoratore ha diritto prima dell'inizio della prestazione;
- contratto collettivo, anche aziendale, applicato al rapporto, con l'indicazione delle parti che lo hanno sottoscritto;
- gli enti e gli istituti che ricevono i contributi previdenziali e assicurativi dovuti dal datore di lavoro e qualunque forma di protezione in materia di sicurezza sociale fornita dal datore di lavoro stesso.

Le informazioni sopra riportate possono, se non è stata possibile la comunicazione prima dell'inizio del rapporto, essere trasmesse entro i 7 giorni successivi all'inizio della prestazione.

Le informazioni relative a diritto alla formazione, durata congedi, preavviso, contratto collettivo ed enti per i contributi previdenziali e assicurativi possono essere trasmesse anche entro un mese dall'inizio della prestazione. In caso di estinzione del rapporto prima di un mese, i dati sopra riportati devono essere comunicati entro la data di cessazione.

In tema di modifica degli elementi del contratto dopo l'assunzione, il datore di lavoro deve comunicare per iscritto al lavoratore, entro il primo giorno di decorrenza degli effetti della modifica, qualsiasi variazione degli elementi contenuti nella lettera di assunzione e nell'Informativa, che non derivi direttamente dalla modifica di disposizioni legislative o regolamentari o da clausole del contratto collettivo nazionale di lavoro applicato.

Per tutti i rapporti di lavoro subordinato e di "co.co.co" già instaurati alla data del 1° agosto 2022, l'indicazione degli elementi aggiuntivi sopra riportati è dovuta solo su richiesta scritta del lavoratore, entro 60 giorni da tale richiesta.

In caso di denuncia, da parte del lavoratore, del mancato, ritardato, incompleto o inesatto rispetto degli obblighi informativi sopra riportati, il datore di lavoro è punito con l'applicazione di una sanzione amministrativa di importo variabile da euro 250 a 1.500 per ogni lavoratore interressato.

Si attendono chiarimenti ministeriali per definire meglio i contorni delle numerose novità sopra riportate, alcune delle quali pongono diversi ordini di problemi interpretativi.

SISTEMA CONFEDILIZIA

# ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Portale delle Dimore Storiche aperte al pubblico

Già da qualche mese è online il nuovo Portale che presenta al pubblico le Dimore Storiche aperte

[www.dimorestoricheitaliane.it](http://www.dimorestoricheitaliane.it)

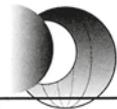
Il Portale riprende i contenuti della *release* precedente prevedendo una riorganizzazione che migliora il Portale.

Secondo il progetto redatto in collaborazione con lo IUAV di Venezia, è parte integrante della piattaforma ADSI già più volte presentata, e concentra l'attenzione sul visitatore e sulle sue richieste, facilitando le sue ricerche.

Sono state individuate 4 aree di attività e servizi che le dimore possono offrire. Un menu semplificato indirizza quindi subito gli utenti verso:

- Soggiorni: in agriturismo, hotel o altre forme di accoglienza (b&b, casa vacanze,...)
- Visite: agli interni delle dimore o ai parchi e giardini
- Sapori: riferito ai ristoranti, alle degustazioni e all'acquisto di prodotti
- Location: per l'organizzazione di matrimoni, eventi privati o set cinematografici

Per ciascuna area si possono specificare *ricerche per regione e provincia*.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Biscaretti confermato Presidente Vicepresidenti Agliardi e Orlando

Claudio Biscaretti di Ruffia è stato confermato Presidente della Federazione nazionale della Proprietà lombarda per il triennio 2022-24.

Vicepresidenti sono stati confermati Alessio Agliardi e Michele Orlando.

Tutti potranno giovare della preziosa collaborazione del Direttore della Federazione, Antonio Oliva.

## Spaziani e Sforza

*Proprietà fondiaria* pubblica un esteso articolo del Presidente Spaziani Testa di analisi della riforma fiscale ancora allo studio del Governo Draghi (nonostante che lo stesso dovrebbe essere in carica solo per gli affari ordinari), esaminando in particolare i criteri che si vorrebbero porre a base della revisione del Catasto urbano.

Lo stesso periodico pubblica anche un articolo di Corrado Sforza Fogliani su problemi condominiali e con chiarimenti delle Entrate sul superbonus.

## CONTINUA DA PAGINA 17

### Il decreto "Semplificazioni fiscali" è legge

della riscossione, alla vendita del bene pignorato o ipotecato, al valore determinato da perizia inoppugnabile effettuata dall'Agenzia delle entrate.

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

L'articolo 7, dopo la modifica apportata durante la conversione in legge, prevede quanto segue:

«1. 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, aventi il medesimo contenuto del contratto per cui è stata rilasciata, fino ad eventuali variazioni delle caratteristiche dell'immobile o dell'accordo territoriale del Comune a cui essa si riferisce».

Tale norma così modificata consente – come già evidenziato su *Cn lug. '22* – di confermare l'unica interpretazione ragionevole della novità legislativa: vale a dire quella che presuppone che il contenuto del nuovo contratto sia identico a quello del primo: immobile, durata, canone e tutte le altre condizioni contrattuali, nessuna esclusa (a rigore, anche le parti).

*Termini imposta di registro (art. 14)*

Il termine per la richiesta di registrazione degli atti a termine fisso di cui all'art. 15, 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. Nel corso della conversione in legge, tale proroga è stata estesa anche al termine per la presentazione della dichiarazione Imu 2021 da parte degli enti non commerciali.

*Modifiche disciplina crediti d'imposta e cessione del credito (art. 40-quater)*

Viene abrogato il comma 3 dell'art. 57 del d.l. n. 50/2022 come convertito in legge, e cioè viene eliminata la norma che limitava la possibilità di applicare la disciplina della cessione del credito relativa ai bonus edilizi prevista dall'art. 14 del d.l. n. 50 citato (che consente alle banche di effettuare un'ulteriore cessione dei crediti d'imposta concessi per i lavori di efficienza energetica, di sicurezza antisismica ecc. a favore di soggetti diversi dai consumatori o utenti) solo alle comunicazioni della prima cessione del credito o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate a partire dall'1.5.2022.

## CHI (NON) L'HA DETTO

### Il fine giustifica i mezzi

MACHIAVELLI, NICCOLÒ (Firenze, 1469 – ivi, 1527)

Negli scritti del segretario della seconda cancelleria della repubblica fiorentina non vi è traccia di questa frase, benché nel capitolo 18 (paragrafo 6) del *Principe* ve ne sia una che si avvicina al concetto: «Nelle azioni di tutti li uomini, e massime de' principi, dove non è iudizio a chi reclamare, si guarda al fine».

Più che del machiavellismo, questo parrebbe il cardine del gesuitismo. Nella settima delle *Lettere a un provinciale*, note anche come *Le provinciali*, scritte in difesa dell'amico giansenista Antoine Arnauld, cacciato dalla Sorbona, Blaise Pascal fa dire a un padre della Compagnia di Gesù: «Quando non possiamo impedire l'azione, purifichiamo almeno l'intenzione, e così correggiamo il vizio del mezzo con la purezza del fine».

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

## Gas ed elettricità alle stelle, occhio alla guida

Un titolo del genere potrebbe disorientare gli affezionati lettori di questo notiziario, ma l'intestazione, in analogia con il modo di legiferare in Italia, ha una sua logica.

Difatti un emendamento, approvato dalla Camera nel corso della conversione in legge del decreto "Aiuti" (n. 50/22), dispone che parte del ricavato dei proventi delle sanzioni amministrative pecuniarie derivanti dall'accertamento delle violazioni dei limiti massimi di velocità, nonché delle entrate derivanti dalla riscossione delle somme dovute per la sosta dei veicoli presso le aree di parcheggio a pagamento, possa essere destinata alle spese energetiche degli enti locali.

Non strabuzzate gli occhi, avete compreso bene. L'articolo 40-bis consente ai Comuni, alle Città metropolitane, alle Unioni di Comuni e alle Province – in via eccezionale e derogatoria per il solo anno 2022 – di destinare il 50% delle somme sopra indicate a copertura delle spese per l'energia elettrica e gas.

La disciplina vigente stabilisce che le entrate derivanti dalle sanzioni richiamate, seppure eventuali, devono avere una precisa destinazione per progetti di manutenzione e messa in sicurezza delle infrastrutture stradali. La nuova misura normativa rischia di pregiudicare eventuali programmi già in essere nel corso del corrente anno e finanziati a valere sulle predette risorse.

Appare ora evidente anche al lettore più sprovveduto quali siano i rischi reali ai quali si andrà incontro, ossia l'alea che si possano utilizzare le sanzioni come elemento vessatorio per arrotondare le esigenze di bilancio e di cassa degli enti locali.

Automobilisti, occhio alla guida.

## IN G.U.

### Piano nazionale di riqualificazione piccoli Comuni

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 19.7.2022, n. 167, il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16.5.2022 di "Predisposizione del Piano nazionale per la riqualificazione dei piccoli Comuni".

### Attività professionale e vita familiare

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 29.7.2022, n. 176, il d. lgs. 30.6.2022, n. 105 di attuazione della direttiva (UE) 2019/1158 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 20.6.2019, relativa all'equilibrio tra attività professionale e vita familiare per i genitori e i prestatori di assistenza e che abroga la direttiva 2010/18/UE del Consiglio.

### Criteri ambientali minimi

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 5.8.2022, n. 182, il decreto del Ministero della transizione ecologica 25.6.2022 contenente i criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di raccolta e trasporto dei rifiuti urbani, della pulizia e spazzamento e altri servizi di igiene urbana, della fornitura di contenitori e sacchetti per la raccolta dei rifiuti urbani, della fornitura di veicoli, macchine mobili non stradali e attrezzature per la raccolta e il trasporto di rifiuti e per lo spazzamento stradale.



## Brasile: un cane attende per 4 mesi, davanti all'ospedale, il proprietario deceduto

“Per quattro lunghi mesi lo ha aspettato. Ora dopo ora, giorno dopo giorno. Ma lui, un cane marroncino dagli occhi dolcissimi, non si sarebbe mai spostato dalla porta di quell'ospedale: lì dentro era stato portato il suo proprietario, un senzatetto che era stato gravemente accoltellato in un parco pubblico di San Paolo, Brasile. Il cane aveva seguito l'ambulanza, per chilometri, fino all'ospedale Santa Casa de Novo Horizonte e poi si è seduto fuori dalla porta dell'ingresso nella speranza che il suo amico umano uscisse presto. Ma questo non è mai avvenuto: l'uomo è morto poche ore dopo per le ferite troppo gravi. Cristine Sardella, che ha visto il cane fuori dall'ospedale dopo una visita, ha chiesto informazioni e qualcuno le ha raccontato la storia di quel cane dal cuore spezzato e l'ha condivisa sui social: «Abbiamo così tanto da imparare dagli animali (...). Questo cane sta tutti i giorni alla porta dell'ospedale in attesa del suo padrone, purtroppo scomparso. So che è alimentato da alcune persone. La sua attesa è vana, ma l'amore che ha nutrito per il suo proprietario è eterno. Osservo anche il rispetto che il personale dell'ospedale ha per lui. E così, la vita continua, gli animali insegnano agli umani il vero amore». Grazie al suo post sui social media, il cane è stato prelevato da un'associazione animalista e in poco tempo è stato adottato da una famiglia. Ma incapace di adattarsi alla sua nuova vita, il cane è scappato per continuare la ricerca del suo proprietario”.

Così *La Stampa*, in un articolo del 25.6.'22, pubblicato su [www.lastampa.it](http://www.lastampa.it).

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

## Metaverso, sommarie informazioni

Il Metaverso, descritto in un romanzo di fantascienza del 1992, "Snow Crash", di Neal Stephenson, è un enorme sistema operativo, al quale gli individui si connettono attraverso un *avatar* (*alter ego*, ossia una rappresentazione grafica e virtuale prodotta da un *software*), che interagisce con altro *software* e con la possibilità di condurre una vita elettronica autonoma. Si tratta di uno spazio tridimensionale, non univoco (ne esistono differenti tipologie), all'interno del quale le persone fisiche possono muoversi, condividere e interagire.

È un fenomeno descritto sui quotidiani, sui periodici e sul *web* e che, in un prossimo futuro, avrà un significativo impatto sull'economia e sulla vita di molte persone.

Proviamo ad indagare il fenomeno per comprenderne le implicazioni giuridiche nel nostro ordinamento.

L'utilizzo dei sistemi è disciplinato da "Linee guida" – presenti in fenomeni simili al Metaverso (*social network*) – alle quali l'utente deve acconsentire, spesso con scarsa consapevolezza, al momento dell'accesso.

È noto che il diritto stenti a regolare tempestivamente i nuovi fenomeni e passerà diverso tempo, anche per il Metaverso, prima che si giunga a una disciplina compiuta.

Dovrà essere garantita comunque la protezione di una molteplicità di diritti e di prerogative. Tra gli altri, la libertà, la riservatezza e la sicurezza dei dati personali degli utenti, i diritti di proprietà intellettuale, i trasferimenti di proprietà, la tutela dei consumatori e la risoluzione di eventuali controversie.

Si tratta di un fenomeno complesso che necessiterà di un'altrettanto complessa disamina per definirne una disciplina giuridica.

## QUI ESPERANTO

*Monopolo, uniformeco, konformismo estas kialoj de dekadenco kaj humiliĝo. La lernejo sin savas kaj progresas en la libereco.*

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase di Luigi Einaudi: "Monopolio, uniformità, conformismo sono causa di decadenza e di mortificazione. La scuola si salva e progredisce nella libertà".

a cura del  
Centro esperantista romano  
tel. 353 824 8 222  
e-mail:  
[esperanto.roma@esperanto.it](mailto:esperanto.roma@esperanto.it)

UNIMPRESA: +4 PUNTI IN 15 ANNI

## Pressione fiscale 43%

"Dal 39% del 2005 al 42,9% del 2021: in 15 anni la pressione fiscale in Italia, misurata col rapporto tra le entrate complessive nelle casse dello Stato e il Pil, ha compiuto una corsa al rialzo senza precedenti, con una crescita di quasi quattro punti in più". Lo afferma il Centro studi di Unimpresa, secondo cui il nostro Paese resta in cima alla classifica per il maggior carico di tasse, ma continua a essere uno di quelli in cui le prestazioni pubbliche offerte a cittadini e imprese (in termini di welfare e di servizi) è tra i meno generosi. "Nel ranking dei paesi più tassatori, prima dell'Italia c'è la Danimarca col 46,5%, la Francia col 45,4% e il Belgio col 43,1%, ma in quelle tre nazioni lo Stato è senza dubbio più avanzato del nostro in termini di assistenza e servizi", sottolinea Unimpresa, osservando che in Italia si pagano più tasse anche di Paesi dove i servizi pubblici e il welfare sono di alto livello come Svezia (42,6%), Austria (42,1%) e Finlandia (41,9%). Per il vicepresidente di Unimpresa, Giuseppe Spadafora, "rispetto a quello di cui ci sarebbe realmente bisogno, 8 miliardi complessivi, quelli offerti dal governo uscenti per ridurre le tasse, sono troppo pochi. In ogni caso, le nuove aliquote Irpef, ipotizzate nella riforma avviata dal governo, danno maggiori benefici ai redditi più alti di 35.000 euro e quindi credo che ci sia bisogno di una riflessione, per andare incontro a chi guadagna meno: insomma, vanno ridefinito le priorità e va cercata l'equità".

da: ItaliaOggi, 19.8.'22

## Disperazione e angoscia

Va compresa la disperazione di chi ha perduto la propria azienda o il posto di lavoro, il dramma di piccole imprese che in pochi mesi sono passate dalla vita alla morte, e va compresa l'angoscia di chi è afflitto da patologie che gli impediscono di vaccinarsi e che, per di più, deve subire l'imposizione di un ingranaggio sociale esclusivamente vaccinale. Abbandonate da governi e dalle istituzioni, osteggiate dai media, queste persone, molto numerose, sono prede ideali di quella pesca a strascico che i complottisti di ogni genere, non solo quindi quelli dell'attuale pandemia, da sempre praticano. Anch'esse andrebbero aiutate e difese, in primo luogo da parte dello Stato, ma in questa situazione di sbandamento generalizzato anche un'operazione di chiarezza e verità come questa risulta difficile.

Renato Cristin

## SEGNALAZIONI

Luigi Sepe, Guerra fredda, pref. di Gianni Oliva, Gaspari ed., pp. 208

L'apertura degli archivi storici nell'Urss e nell'Europa orientale permette di approfondire temi prima carenti sul piano storiografico, come questa ricostruzione storica di un intero decennio.

Nando Martellini, Al limite del ricordare, a cura di Cesare Borrometi e Pino Frisoli, pref. di Massimo De Luca, Oligo ed., pp. 464

Vita e scritti di uno fra i più celebri radio e telecronisti della Rai, seguace di migliaia di eventi calcistici, qui rievocato nella sua molteplice e apprezzata attività.

Francesco Zagami, Storia del Movimento Sociale Italiano, Albatros ed., pp. 474

Molto attenta soprattutto per i primi anni dopo il secondo conflitto mondiale, succinta invece negli anni Ottanta, questa storia si sofferma sul divenire del Msi, sulle rotture interne, sui rapporti con altri partiti, sulla politica specie di Michelini e di Almirante.

Marilena Boccola, Ricordo di un'estate, Oligo ed., pp. 264

Negli anni Ottanta, lo sbocciare di una giovane fra il fiume e le colline nel Mantovano.

Corrado Pirzio-Biroli, La tenacia di una grande famiglia europea nella politica hitleriana e fascista (1914-1945), pref. di Romano Prodi, Gaspari ed., pp. 465 con ill.

L'autore è pronipote del grande ammiraglio Alfred von Tirpitz e nipote di Ulrich von Hassel, ambasciatore a Roma negli anni Trenta: redige qui una complessa storia d'intrichi familiari e di rilevanti casate nell'Europa fra le due guerre mondiali.

Contro i borghi, a cura di Filippo Barbera, Domenico Cersosimo, Antonio De Rossi, Donzelli ed., pp. XVIII + 182

Un corposo gruppo di studiosi esprime critiche, riserve, dubbi sui borghi quali sono venuti affermandosi nella pubblicistica, nel turismo, nella cultura, anteponendovi i paesi, giudicati molto più rispondenti alle esigenze economiche, artistiche e politiche.

Giovanni Falcone, Paolo Borsellino, Ostinati e contrari, a cura di Nando dalla Chiesa, collab. di Paolo Intocchia, Solferino ed., pp. 222

Una serie di interventi, recuperati a decenni di distanza, dei giudici Giovanni Falcone e Paolo Borsellino, pronunciati in varie sedi e qualificati dalla fondamentale opposizione alla mafia, la quale provvede all'elimina-

## Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio – OTTOBRE 2022

17 Ottobre – Lunedì

### Imposte e contributi

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

### Addizionali Irpef

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

31 Ottobre – Lunedì

### Presentazione Modello 770

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica da parte del condominio della dichiarazione dei sostituti d'imposta (Modello 770) relativa all'anno 2021.

### 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 scadenziario annuale è presente – continuamente aggiornato e ulteriormente approfondito – sul sito della *Confedilizia* ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it))

## Lo scadenziario del datore di lavoro domestico – OTTOBRE 2022

10 Ottobre – Lunedì

### Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

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

### Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale del

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

Lo scadenziario annuale del datore di lavoro domestico è presente – continuamente aggiornato – sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## Trasferimento di residenza all'estero: salva l'agevolazione "prima casa"

Un cittadino che l'8.3.2020 acquista un immobile con i benefici "prima casa" nel Comune italiano in cui risiede e che il 6.4.2021 provvede a trasferire la sua residenza all'estero, nel Paese in cui lavora, non perde le agevolazioni fiscali. Lo spostamento successivo della residenza dal Comune in cui è situato l'immobile agevolato, infatti, non comporta la decadenza dal regime di favore e non è dovuto il pagamento di ulteriore imposta, se l'acquirente soddisfa la condizione stabilita dalla lettera a) della Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al d.p.r. n. 131/1986, secondo cui l'agevolazione spetta a condizione che l'immobile sia ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisce entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello dove lavora lo stesso acquirente o, se trasferito all'estero per lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come "prima casa" sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel Comune dove si trova l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, all'acquirente nell'atto di acquisto.

I chiarimenti sono forniti con la risposta dell'Agenzia n. 599 dell'1.8.2022.

## SEGNALAZIONI

Biagio Bagini, *Swinging Stravinsky*, Oligo ed., pp. 264

Tra realtà storica e finzione letteraria, un omaggio a Stravinsky in un'epoca di radicale innovazione nella musica mondiale.

Paolo Gaspari, *Arditi, alpini, bersaglieri e brigata Sassari nella battaglia dei Tre Monti sull'Altopiano di Asiago*, Gaspari ed., pp. 176 con ill.

La battaglia dei Tre Monti diede fama alla brigata Sassari, perché fu il primo scontro offensivo vinto dopo Caporetto, combattuto da 8.000 sardi, 5.500 arditi, 2.000 alpini e 5.000 bersaglieri: con tale lotta gli arditi entrarono nella storia.

Roberto D'Alimonte, Giuseppe Mammarella, *L'Italia della svolta 2011-2021*, il Mulino ed., pp. 252

Un decennio di governi non usciti direttamente dalle urne ("non eletti dal popolo", come si usa dire tanto comunemente quanto impropriamente), con la novità costituita dai successi dei grillini, i quali hanno sconvolto la precedente alternanza destra-sinistra.

Luciano Pazzaglia, *La conversione di Gemelli*, Morcelliana ed., pp. 160 con ill.

Personaggio fra i più noti e influenti nell'intero mondo cattolico italiano, fondatore dell'Università Cattolica, Edoardo Gemelli, giovane scienziato, medico, positivista e vicino al socialismo, si convertì in Agostino e assunse in breve il saio francescano.

Renzo Brollo, *Prima che Lignano cancelli i nostri passi*, Gaspari ed., pp. 208

L'incontro e il legame tra due persone figlie e vittime del medesimo abbandono, dal passato denso di tragiche esperienze.

## ASSOCIAZIONI

### Associazione italiana cultura sport - Aics

L'Associazione italiana cultura sport è un'associazione senza scopo di lucro, nata nel 1962 a Roma come ente di promozione sportiva. Da questo ambito, nel corso degli anni ha esteso progressivamente il proprio raggio d'azione alla solidarietà, alla cultura, alle politiche sociali, al "terzo settore", al turismo sociale, all'ambiente, all'attenzione verso gli emarginati e i diversamente abili, alla protezione civile e alla formazione.

Per l'Aics è molto importante il diritto di tutti allo sport come strumento per il benessere psico-fisico, per la formazione della persona, per l'integrazione e le pari opportunità, per la tutela della salute, per la lotta contro il razzismo e la violenza e per promuovere lo sviluppo sostenibile.

L'Aics è stata riconosciuta quale: ente nazionale di promozione sportiva, ente con finalità assistenziali nonché associazione di promozione sociale per l'attività a favore degli immigrati. Dal 2015, è centro di prima accoglienza per i migranti richiedenti asilo ed è convenzionata con il Ministero della giustizia per le attività di prevenzione del disagio giovanile e di reinserimento sociale. L'Aics aderisce alla Fictus-Federazione italiana cultura e turismo sociale) e al forum permanente del terzo settore. Negli ultimi anni, ha sostenuto interventi di aiuto e sostegno attivando sinergie con partner quali "Telefono Azzurro" e "Telethon". A livello internazionale, intrattiene una fitta serie di relazioni con associazioni dalle finalità educative, sportive, culturali, ambientaliste, turistiche e solidaristiche, che contano milioni di aderenti in tutto il mondo.

L'associazione ha una struttura articolata in 20 comitati regionali e 120 provinciali (oltre a numerosi delegati territoriali), a cui si possono affiliare, a determinate condizioni, società sportive e circoli.

L'associazione è presente su Internet [www.aics.it/](http://www.aics.it/)

## Evacuato lo Spin Time

### Fiamme nel palazzo occupato

Un incendio è divampato intorno alle 14,15 di ieri nello spazio adibito a palestra al terzo piano del palazzo in via di Santa Croce in Gerusalemme, da anni occupato da Spin Time e ancora non sgomberato. Sul posto i poliziotti insieme ai vigili del fuoco, che hanno evacuato alcuni residenti per domare le fiamme, divampate secondo una prima ricostruzione - da un condizionatore guasto. Non risultano feriti, mentre resta inagibile l'area della palestra.

Immobile occupato abusivamente da quasi dieci anni, al quale l'elemosiniere di Papa Bergoglio ha riattaccato la corrente per consentire di proseguirne il furto.

La nonchalance con la quale si riferisce dello "spazio adibito a palestra", non sfugge ad alcuno.

(*Corriere della Sera*, 20.7.'22)

## Immobili da costruire, approvato il modello di fideiussione

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale (n.197 del 24.8.2022) il decreto del Ministero della giustizia 6.6.2022, n. 125, recante il regolamento relativo al modello standard di garanzia fideiussoria relativa al trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire, ai sensi dell'articolo 5, comma 7-bis del decreto legislativo 20.6.2005 n.122.

La fideiussione può essere rilasciata anche congiuntamente da più garanti. In tal caso le singole garanzie possono essere prestate sia con atti separati per ciascun garante e per la relativa quota, sia con unico atto che indichi i garanti e le relative quote. La suddivisione per quote opera nei rapporti interni ai garanti medesimi, fermo restando il vincolo di solidarietà nei confronti dell'acquirente dell'immobile da costruire.

La fideiussione deve prevedere l'importo massimo complessivo garantito, corrispondente alle somme e al valore di ogni altro corrispettivo che il costruttore ha riscosso e quelli che, secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto, deve ancora riscuotere, senza franchigie.

La fideiussione è stipulata secondo il modello standard allegato al decreto, di cui fa parte integrante la scheda tecnica pure allegata al provvedimento. Le clausole previste dalla Sezione I del modello standard possono essere modificate solo in senso più favorevole per il beneficiario. Le clausole previste dalla Sezione II sono derogabili su accordo delle parti, fermi restando i principi stabiliti dalla legislazione vigente in materia di fideiussione e cessione del credito.

Il regolamento si applica alle fideiussioni stipulate a partire dal trentesimo giorno successivo alla sua pubblicazione in Gazzetta Ufficiale. Le garanzie fideiussorie di cui all'art. 2 del d.lgs. n. 122/2005, stipulate dal 16.3.2019 e sino alla data di entrata in vigore del regolamento, conservano la loro efficacia sino alla scadenza. In caso di rinnovo, esse devono essere rese conformi al modello standard allegato al regolamento.



Andrea Zini, presidente di Assindatcolf

L'INTERVISTA **ANDREA ZINI**

# «Le Rsa possono costare 3.000 euro Le famiglie sono l'unico salvagente»

Il presidente Assindatcolf: «È un realtà ineluttabile. Nelle Regioni dove sono garantite le cure domiciliari, ci si occupa solo dell'aspetto sanitario non di quello sociale, del vitto e dell'alloggio, che ricade sui parenti»

■ L'estate è spesso sinonimo di questa realtà. «Ci sono tutte le strutture pubbliche ri- più il costo sale, maggior anziano o di una coppia,

da: *LaVerità*, 25.7.22

## In caso di debitori solidali basta la notifica a uno del titolo esecutivo

### Riscossione

L'Agenzia potrà agire nei confronti degli altri entro la prescrizione

**Dario Deotto  
Luigi Lovecchio**

In presenza di condebitori solidali – nel caso specifico, società di persone e soci – è sufficiente che la notifica del titolo esecutivo (ad esempio cartella di pagamento) avvenga entro i termini decadenziali nei confronti di uno solo di essi. L'agenzia delle Entrate potrà agire nei confronti degli altri entro i più ampi termini di prescrizione delle entrate tributarie. La tutela della posizione del coobbligato è inoltre assicurata dal fatto che questi ben potrà opporre qualunque eccezione alla pretesa fatta valere nei suoi confronti, mettendo in dubbio finanche la fondatezza del credito originario azionato nei riguardi del debitore principale (la società di persone).

Questi importanti principi di diritto sono stati confermati nelle sentenze 24582 e 24583 depositate mercoledì dalla Corte di cassazione. Si tratta peraltro di statuizioni valedole per la generalità delle situazioni di coobbligazioni solidali, quali, ad esempio, quella degli eredi del contribuente e quella del cessionario d'azienda, di cui all'articolo 14, Dlgs 472/1997.

In entrambe le vicende conten- ziose, la questione ha preso le

mosse dalle cartelle di pagamento emesse a nome della società di persone per atti di accertamento resisi definitivi nei confronti della stessa. L'agenzia delle Entrate aveva successivamente proceduto a notificare altrettante cartelle nei riguardi dei soci della medesima società. Questi ultimi hanno impugnato le cartelle, eccependo l'intervenuta decadenza dei termini ex articolo 25, Dpr 602/1973.

La Corte ha rigettato la tesi dei contribuenti, accogliendo il ricorso dell'agenzia delle Entrate, sulla scorta del dettato del primo comma del su citato articolo 25 che lascerebbe intendere come l'agente della riscossione possa notificare la cartella alternativamente, e non cumulativamente, a sua scelta, al debitore principale o ad uno dei coobbligati. Fatto questo, l'azione di recupero coattivo verso gli altri debitori ben potrà essere attivata con una cartella notificata entro i termini di prescrizione. Al riguardo, si ricorda che tale termine è di 10 anni per i tributi erariali e di cinque anni per le sanzioni.

I diritti del condebitore estraneo alle vicende del debitore principale sono inoltre tutelati da un doppio ordine di condizioni. La prima riguarda la motivazione dell'atto che deve riportare puntualmente le ragioni poste a fondamento della pretesa rivolta, nel caso di specie, alla società di persone. Il socio ben potrà impugnare l'atto a lui destinato esercitando un diritto di difesa pieno e incondizionato, evidenziando ragioni attinenti anche al merito del credito tributario della società.

da: *24Ore*, 12.8.'22

### La patrimoniale dimenticata/1

#### Lei, quindi, è contrario alla patrimoniale?

«Già oggi abbiamo imposte che colpiscono i redditi che derivano dai patrimoni. Non capisco il motivo per cui è necessario tassare sia il patrimonio sia il frutto del patrimonio stesso. E, infatti, la mia proposta di flat tax prevedeva l'abolizione dell'Imu».

Sul *Giornale* del 12.8.2022, il prof. Nicola Rossi ci ricorda la patrimoniale ordinaria in vigore in Italia dal 2012, l'Imu, un macigno da 22 miliardi di euro ogni anno (250 miliardi tra il 2012 e il 2022). Come ogni patrimoniale, è progressivamente espropriativa dei beni che colpisce, in questo caso gli immobili. Confedilizia chiede che si inizi – almeno – a ridurla.

### La patrimoniale dimenticata/2

“Il sistema tributario italiano è già caratterizzato da una imposta patrimoniale ordinaria che si chiama Imu e che viene sistematicamente dimenticata da chi propone nuove imposte patrimoniali”, dice il prof. Riccardo Puglisi alla rivista telematica *Atlantico*. Ecco, vediamo di ricordarcela. E di iniziare a ridurla.

### Modalità della libertà

Si agitano diverse modalità di applicazione della libertà e, soprattutto, una sorta di indifferenza per la questione della libertà del giudizio, che viene riservata solo agli specialisti e ai loro megafoni mediatici e istituzionali. Si sono diffuse forme di persuasione ingannevoli e fallaci: non si può mettere l'una contro l'altra la libertà e la sicurezza, perché così si lacera la coscienza occidentale stessa, che le ha sempre, soprattutto in epoche recenti, tenute più o meno saldamente insieme. Oggi non è l'epidemia a dividerle, ma la politica e soprattutto quegli esperti a cui la politica ha demandato le decisioni, e di cui i famigerati comitati tecnico-scientifici sono la mano operativa.

Renato Cristin

### Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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

» di **Corrado Sforza Fogliani\***

## La lente sulla casa

### Attestazioni di rispondenza

**L**a Camera dei Deputati, in sede di decreto legge Semplificazioni, ha modificato - approvando un emendamento a firma dell'onorevole Tommaso Foti - la vigente normativa in materia di attestazioni di rispondenza, dei contratti di locazione a canone agevolato. Che, com'è noto, hanno un canone più contenuto (stabilito dai sindacati) di quello a mercato libero, a parte altre possibili modifiche di favore per gli inquilini in materia normativa. In sostanza si è stabilito che l'attestazione indicata (articolo 1 comma 8, articolo 2 comma 8 e articolo 3 comma 5 decreto 16/1/2017) «può essere fatta valere per tutti i contratti di locazione, stipulati successivamente al suo rilascio, aventi il medesimo contenuto del contratto per cui è stata rilasciata, fino ad eventuali variazioni delle

caratteristiche dell'immobile o dell'Accordo Territoriale del Comune a cui essa si riferisce». Si tratta di una modifica molto importante, che Confedilizia aveva suggerito alle forze politiche - ha scritto il presidente Giorgio Spaziani Testa - quale ipotesi subordinata rispetto alla (invero impensabile) abrogazione dell'intero articolo 7 del provvedimento approvato dal Consiglio dei Ministri. Essa, infatti, consente di confermare l'unica interpretazione ragionevole della novità legislativa, che la Confederazione aveva indicato sin da subito. Il provvedimento è ora diventato definitivo essendo stato approvato dal Senato, proprio nei giorni scorsi, nello stesso testo (cioè, senza modificazioni) approvato dalla Camera dei Deputati.

*\*presidente Centro Studi Confedilizia*

@SforzaFogliani

da: *il Giornale*, 8.8.'22

## Dimore storiche, 30 milioni per sostenerne il restauro

Sostenere il patrimonio culturale italiano favorendo la promozione e il restauro delle dimore storiche. A questo punta il Protocollo d'intesa sottoscritto ieri dall'Associazione dimore storiche italiane (Adsi) e dall'Istituto per il credito sportivo (Ics). Un impegno che si concretizza nello stanziamento di un plafond di 30 milioni di euro. Tra i vari progetti, un'attenzione particolare andrà a quelli sulla sostenibilità Esg, a quelli di efficientamento energetico e per l'abbattimento delle barriere architettoniche, la messa in sicurezza, l'implementazione tecnologica delle infrastrutture e la digitalizzazione. «Si tratta di un altro passo per la valorizzazione del patrimonio culturale», ha dichiarato il ministro della cultura Dario Franceschini.



**Dario Franceschini,**  
ministro della cultura

da: *ItaliaOggi*, 15.7.'22

### CASSAZIONE

Ord. 28.3.2022 n. 9851

Pres. Frasca - Rel. Iannello

Alla prima scadenza - al fine d'evitare il rinnovo del rapporto locatizio - è sufficiente la semplice manifestazione di volontà del locatore. Egli deve dichiarare di destinare l'immobile ad abitazione o a luogo di lavoro, per sé o per un familiare, senza particolari formalità. Il giudice non è tenuto ad operare un equo contemperamento degli interessi delle parti, in quanto basta che l'intenzione del locatore sia seria ma non è sindacabile nel suo contenuto di merito, non potendo il giudice interferire sull'utilità o sulla convenienza del locatore.

Cassazione, 11-2-2022

Pres. Lombardo - Rel. Oliva

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, purché 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.

### Comunione di beni e agevolazioni "prima casa"

Il contribuente in comunione di beni, che acquisti un immobile tramite permuta di altra abitazione acquisita prima del matrimonio beneficiando dello sconto fiscale "prima casa", non può usufruire della stessa agevolazione per la sua quota di proprietà se il coniuge ha chiesto la stessa agevolazione per un'altra unità abitativa.

È il chiarimento contenuto nella risposta n. 400 dell'1.8.2022 dell'Agenzia delle entrate.

da: *ItaliaOggi*, 27.7.'22

### GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

#### REVOCA DELL'AMMINISTRATORE

Avverso il decreto con il quale la Corte d'appello, nel decidere sull'istanza di modifica o revoca del decreto in tema di revoca di un amministratore di condominio, condanna una parte al pagamento delle spese è ammissibile il ricorso per cassazione, in applicazione del criterio generale della soccombenza, il quale si riferisce ad ogni tipo di processo senza distinzioni di natura e di rito e, pertanto, anche al procedimento camerale azionato in base agli articoli 1129, comma 11, codice civile e 64 disp. att. codice civile.

Cass. 13.11.'20 25682, inedita.

a cura dell'Ufficio legale  
della Confedilizia

GIANNELLI



### La cantilena Ocse

Il retropensiero è che l'attenzione dem verso i redditi medio-bassi (taglio dell'Irpef, erogazioni dirette per spese sanitarie e scolastiche) possano celare l'intenzione di aumentare le imposte patrimoniali. «Come dice il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, si tende a seguire il modello Ocse, cioè spostare la tassazione dal lavoro ai beni anche se non ci sono ancora dimostrazioni inconfutabili che questo modello sia tecnicamente efficace», precisa Puglisi aggiungendo che «oltre all'aumento del debito qualora le spese non fossero coperte, occorrerebbe anche prestare attenzione agli effetti inflattivi delle politiche che tendono a stimolare la domanda», come quelle che vorrebbe mettere in pratica il Pd. Insomma, «dopo un po' i deficit creano inflazione».

Grazie al prof. Riccardo Puglisi per la gentile citazione di Confedilizia nella sua intervista al *Giornale* il 15.8.'22, ma da citare è soprattutto lo studio con cui lui e altri due economisti hanno efficacemente confutato la tesi delle tasse "buone" (sugli immobili) e delle tasse "cattive" (più o meno su tutto il resto).

## EDITORIALI

### Quante banalità, padre Spadaro

“L'occidente è indifferente alle richieste di Putin”. E quali sarebbero?

La nostra indifferenza alle richieste di Mosca ha influito sulla sua deriva verso l'autocrazia neozarista? E' legittimo pensarlo”, scrive il direttore della Civiltà Cattolica, padre Antonio Spadaro, interprete fino a prova contraria del pensiero politico e geopolitico bergogliano su guerra e pace. Niente da fare, si torna sempre lì: Putin è sì l'aggressore, il responsabile di un atto sacrilego e disumano eccetera, ma insomma... qualcuno l'ha provocato. E quel qualcuno è sempre l'occidente, la Nato con la sua ingordigia e la sua voglia di esportare guerre e armi. Torna la storiella sulle promesse che l'Alleanza atlantica non si sarebbe allargata a ovest dell'Elba (uno stato libero e sovrano può chiedere di entrare ella Nato, senza diktat esterni) e ricorda, il reverendo padre, che “i paesi che non hanno adottato sanzioni contro la Russia sono 193 contro 37” e “rappresentano il 41 per cento del

pil mondiale e l'86 per cento della popolazione”. Tira una riga, il gesuita, e realizza quindi che “il mondo si divide e la Nato si allarga”. Si spiega che ha ragione il Papa, che “dividere il mondo in buoni e cattivi, usando 'lo schema di Cappuccetto Rosso' è confortevole e rassicurante, ma non serve a capire”. Domanda a Spadaro, che da mesi spiega che il mondo è complesso salvo poi concludere con la più scontata e banale delle considerazioni, e cioè che bisogna fermare la guerra e fare la pace: cosa ci sarebbe da capire? Su cosa in particolare avrebbe dovuto, l'occidente, dar retta a Vladimir Putin per acquietarne voglie e languori? Dopo quattro mesi di guerra fratricida, sarebbe almeno curioso saperlo. Di sicuro, sarebbe molto più interessante delle dotte spiegazioni, infarcite di ideologia antiamericana, sul perché dopotutto la Russia ha avuto le sue ragioni per fare quello che ha fatto.

da: *IL FOGLIO*, 2-3.7.'22

### Principio di sussidiarietà

Nell'epidemia lo Stato avrebbe dovuto applicare il principio di sussidiarietà: fatto salvo un quadro di prevenzione generale e generico, doveva lasciare ai medici sul territorio e via via fino alle singole persone le scelte terapeutiche ritenute più opportune, anziché imporre centralisticamente regolamenti improntati più alla burocrazia che alla medicina. In uno Stato liberale e ben organizzato le calamità e le emergenze devono infatti essere affrontate in modo quanto più possibile decentrato – non solo sul piano istituzionale amministrativo ma pure su quello psicologico individuale –, perché solo così si incentiva il senso di responsabilità delle persone.

Renato Cristin

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

### Il “Grande fratello”

L'idea del «grande fratello» appartiene all'ideologia comunista, non al sistema capitalistico. Il controllo è il perno della società comunista (come lo è stato di quella nazionalsocialista), di un sistema totalitario, ma poiché dei due totalitarismi nel senso compiuto del termine è rimasto vivo solo quello comunista (il nazismo è sepolto sotto le macerie di Berlino, riaffiorante solo in pochi e circoscritti circoli di fanatici, condannato e respinto da tutti gli orientamenti politici, dai popoli e dalle nazioni), è del controllo comunista che ci si deve occupare.

Renato Cristin

## Lo svarione di Nardella

ANSA 12:05 01-08-22  
**Turismo: Nardella, Lega ha tradito anche imprese settore**

'Garavaglia si e' schierato con le piattaforme online'  
 (ANSA) - FIRENZE, 01 AGO - "La Lega dopo aver tradito il governo Draghi, ha tradito anche le imprese del turismo. Chiedete agli albergatori cosa pensano dello stop che il non-ministro del turismo Garavaglia ha dato sulla norma salva centri storici". Lo ha detto il sindaco di Firenze, Dario Nardella, tornando a parlare della proposta sugli affitti brevi.

"Il non-ministro Garavaglia - ha aggiunto Nardella margine di un evento al giardino di Boboli - si e' schierato a questo punto dalla parte delle piattaforme online, che hanno uno strapotere di fronte al quale noi sindaci non abbiamo nessun tipo di strumento incisivo. Oggi, non so se Garavaglia lo sa, ma se un privato ha 20 appartamenti li affitta tutti e 20 con le piattaforme, paga solo la cedolare secca e fa una concorrenza sleale a una piccola impresa del mondo del turismo che deve pagare i dipendenti, che deve sostenere tutte le spese burocratiche, che deve pagare le tasse di impresa. Dico a tutti gli imprenditori, piccoli e grandi, del mondo del turismo ringraziate Garavaglia se questi problemi andranno avanti".  
 (ANSA).

Nella sua foga anti-proprietà, il Sindaco di Firenze si è perso una delle 37 norme varate negli ultimi anni per fermare gli affitti brevi: quella che impone alle persone fisiche, in caso di più di 4 case ad affitto breve, di diventare imprenditori (il Ministro Garavaglia lo sa).

## UN LIBRO DI ANEDDOTI PAPALI



### Bergoglio, la cucina e le camicie

Un giornalista intervistò Papa Francesco: "Oggi, Santità, lei cucina?" - "No, non ho tempo", rispose il Santo Padre, "ma quando vivevo al Colegio Máximo a San Miguel, visto che la domenica la cucina era libera, ero io a cucinare per gli studenti".

"Ed era un bravo cuoco?"  
 "Ebbene", rispose il papa sorridendo, "non ho mai avvelenato nessuno!".

Papa Bergoglio è molto umile: infatti è un ottimo cuoco. È sua mamma Regina ad avergli insegnato a cucinare.

Gioiale e pronto alla battuta, Papa Francesco si adatta al suo auditorio evitando un linguaggio troppo curiale. Per esempio, il 4 ottobre 2013, nel suo discorso ai giovani, scherzava sui "mammoni": "Quante volte ho sentito mamme che mi dicono: 'Ma, Padre, io ho un figlio di 30 anni e non si sposa: non so cosa fare! Ha una bella fidanzata, ma non si decide'. 'Ma, signora', ho detto, 'non gli stiri più le camicie!'".

## » I lapilli di Pompeo

di Pompeo Locatelli

### Il patrimonio della libertà

Nel nostro Paese la patrimoniale è un'ossessione. Torna e prova ad affermarsi con una puntualità che impressiona, visto e considerato che la puntualità è un valore che, di norma, non rientra tra le virtù italiane. Specie quando si tratta di cosa pubblica. Mancano i denari (perché sprecati o utilizzati in malo modo) per rispondere ad un'esigenza (poi si tratta di vedere se lo scopo è appropriato ma quello è un altro discorso)? Si ricorra ad una bella tassazione per colpire i patrimoni dei ceti più abbienti, quelli che la vulgata ideologica etichetta con un certo sprezzo o i ricchi o, addirittura, i super ricchi.

Così facendo la politica appiattita su visioni di impronta statalista ritiene di svolgere una funzione virtuosa. Lo Stato sperpera? Poco importa: si colpisca il cittadino/contribuente oltre il dovuto. E in modo particolare la categoria dei ricchi. Il morbo novecentesco di matrice sinistrorsa massimalista magari perde il pelo, non certo il vizio. In nome di una presunta giustizia sociale. Le cose stanno diversamente. Il problema di

fondo è che l'Italia fatica ad avviare un percorso riformatore in materia di fisco. Manca uno sguardo virtuoso e realistico. Non si vuole mettere mano e in modo coraggioso a una macchina che picchia in testa da tempo immemore.

La flat tax, così avversata dai campioni della patrimoniale è, come noto, un sistema fiscale non progressivo basato su un'aliquota fissa. Una formula equa, moderna, che favorisce un rapporto normale tra il cittadino e l'istituzione pubblica. Una tassazione finalmente ragionevole e non vessatoria verrebbe a garantire un gettito scevro dal tarlo dell'evasione. Sgombrirebbe alla radice l'alibi ad evadere gli obblighi. E, scoperto chi evade, dopo gli opportuni e rigorosi controlli, sarebbe efficace intervenire nei suoi confronti in sede civile. La lezione è semplice: solo la cultura liberale ha nel suo dna il concetto di flat tax. Per il liberale la libertà del cittadino è un patrimonio. Altro che patrimoniale!

info@pomeolocatelli.it

da: il Giornale, 9.8.'22

### Gli antivax

Oggi gli antivax, ma per la precisione gli *anti questo vac-* cino, nel loro insieme, sono messi sotto accusa come se fossero criminali a piede libero che cospirano contro la società, ma si tratta di un'accusa infondata e infamante, che da un lato non considera le singolarità personali che compongono quell'insieme e dall'altro lato identifica gli antivax come complottisti. Doppio errore: le scelte e le posizioni individuali vanno analizzate singolarmente, una per una; e gli antivax non sono - in quanto tali - cospirazionisti. È vero che quasi tutti i complottisti sono antivax, ma la gran parte degli antivax non è complottista. Questo è il discrimine politico e culturale; questa è la soglia di verità a cui le istituzioni non sono, per loro manchevolezza, arrivate.

Renato Cristin

## Amministratore condominiale

**UN LAVORO SICURO E SUBITO PRONTO**

Info:  
 CONFEDILIZIA  
 800.400 762

TUTTOCONDOMINIO

Lunedì 3 ottobre, dalle 17 alle 18

Diretta web su:

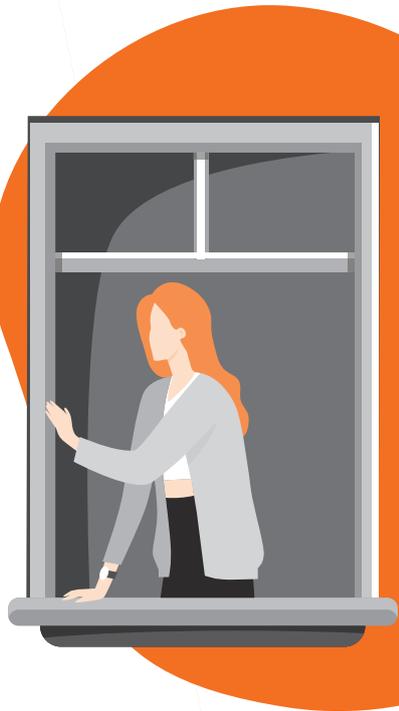
facebook

YouTube

www.confedilizia.it

PARLIAMO  
DI CONDOMINIO

L'uso  
della proprietà  
esclusiva



da: TEMPI, 12.21

AMMINISTRATORE PREPARATO  
CONDÒMINO ALLEATO

» di Corrado Sforza Fogliani\*  
**La lente sulla casa**  
**Mediazione e assemblea**

**N**ell'ipotesi in cui in mediazione un accordo sia raggiunto, il mediatore formerà processo verbale al quale allegherà il testo dell'accordo medesimo (che, ove sottoscritto anche dagli avvocati delle parti, costituirà «titolo esecutivo» per una serie di procedure come, ad esempio, l'espropriazione forzata). Se invece non c'è accordo, il mediatore potrà formulare una proposta di conciliazione (facoltà che diventa obbligo se le parti gliene faranno concorde richiesta). A questo punto, le parti, entro 7 giorni, dovranno comunicare, per iscritto, la loro accettazione o meno. In mancanza di risposta nel termine, la proposta si darà per rifiutata.

Anche con riferimento a questo aspetto della procedura di mediazione va tenuto in considerazione, tuttavia, quanto previsto dall'art. 71-quater disp. att. cod. civ., in particolare, dal quinto e sesto comma: «la proposta di mediazione» (indipendentemente che provenga dalla controparte o dal mediatore) dovrà essere approvata dall'assemblea condominiale

con la stessa maggioranza (art. 1136, secondo comma cod. civ.) più sopra vista per legittimare l'amministratore a partecipare all'incontro di conciliazione; il termine di sette giorni, fissato in linea generale per accettare o meno la proposta di mediazione potrà essere derogato dallo stesso mediatore in relazione alla «necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare».

L'amministratore non potrà quindi assumere alcuna determinazione circa la controversia da mediare. E questo perché, anche dopo la riforma della disciplina condominiale, resta un mandatario. Il passaggio assembleare, pertanto, dovrà ritenersi necessario con riferimento a qualsiasi decisione da prendere in sede conciliativa. Ciò che, peraltro, potrebbe facilmente aprire la strada a un uso distorto della procedura finalizzato a differire il più possibile l'avvio dell'azione giudiziaria.

\*Presidente  
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da: il Giornale, 18.7.22

Signor \_\_\_\_\_  
 nat a \_\_\_\_\_  
 residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_  
 è iscritt al \_\_\_\_\_  
**REGISTRO NAZIONALE**  
**AMMINISTRATORI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA**  
 al n. \_\_\_\_\_  
 Roma,  
 CORAM  Il Presidente  
 Il Presidente  
 www.confedilizia.it www.confedilizia.eu

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

## TUTTOCONDOMINIO

### Amministratori: entro il 9 ottobre la formazione 2021/2022

L'attuale quadro normativo – così come delineato dall'art. 71-bis disp. att. cod. civ. – prevede che, per svolgere l'incarico di amministratore, occorra la frequentazione obbligatoria di un corso, prima di formazione iniziale e, poi, di formazione periodica. Un'eccezione è prevista per coloro che abbiano svolto attività di amministrazione condominiale per almeno un anno nel periodo che intercorre tra il 18.6.'10 e il 18.6.'13: tali soggetti, infatti, possono svolgere l'attività in questione adempiendo solo all'obbligo di formazione periodica. Sono invece esonerati dagli obblighi di formazione iniziale e periodica gli amministratori nominati tra i condòmini dello stabile (intendendosi per tali gli amministratori che abbiano la proprietà di una unità immobiliare nel condominio, pur eventualmente non risiedendovi).

Il decreto ministeriale n. 140 del 13.8.'14 ha poi chiarito che la periodicità dell'aggiornamento deve avvenire con "cadenza annuale". Proprio quest'ultima precisazione ha posto il problema, però, se l'aggiornamento debba essere scadenzato sulla base dell'anno solare oppure in ragione dell'entrata in vigore del citato decreto. La maggioranza degli interpreti (ma in tal senso si è espressa anche la giurisprudenza: cfr. Trib. Padova sent. n. 818 del 24.3.'17) propende per ritenere che la periodicità dell'aggiornamento decorra dal 9.10.'14, data di entrata in vigore del provvedimento. E ciò, perché è giusto reputare che il legislatore delegato abbia voluto assicurare una risposta immediata all'obbligo di formazione che, diversamente (e, cioè, andando immotivatamente con l'anno solare), sarebbe scattato dal primo gennaio, creando una chiara incongruenza tra l'entrata in vigore del provvedimento e la sua effettiva operatività.

Per coloro che ancora non avessero svolto la formazione 2021/2022 entro la prevista scadenza del 9 ottobre, ricordiamo che la Confedilizia pone a disposizione degli amministratori di condominio corsi sia per via telematica (con esame finale da svolgersi – così come espressamente previsto dal predetto d.m. n. 140/'14 – nella sede individuata dal responsabile scientifico) sia in sede (cd. corsi frontali o residenziali) e che tanto per i corsi per via telematica quanto per i corsi frontali/residenziali convenzionati Confedilizia è assicurato il rispetto di tutte le indicazioni e di tutti i requisiti previsti dalle norme di legge e regolamentari (maggiori informazioni sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) e al numero verde 800.400.762).

### I danni derivanti dall'esecuzione di opere di utilità condominiale

In ambito condominiale si pone spesso il problema dell'esecuzione di opere nell'interesse comune che recano danno alle parti di proprietà esclusiva.

Della questione non ha mancato di occuparsi la giurisprudenza, la quale ha affermato alcuni importanti principi che è bene aver presente.

In particolare, la Cassazione, con la sentenza n. 25292 del 16.12.'15, ha precisato che l'onere necessario alla produzione di un'utilità collettiva nell'interesse di tutti i condòmini deve essere proporzionalmente distribuito e non deve finire per gravare esclusivamente sul singolo condòmino, la cui proprietà esclusiva sia stata menomata a seguito e per effetto della realizzazione di opere di utilità comune (quali per esempio – nel caso esaminato dalla Corte con la sentenza in questione – le opere dirette a consolidare l'edificio condominiale).

La Corte ha sottolineato, al riguardo, come in una situazione di coesistenza di due diritti – quello del condominio a eseguire le opere (che, per esempio, siano imposte per il consolidamento delle strutture portanti della proprietà comune), da una parte, e quello del singolo condòmino a non vedersi menomato nel godimento del proprio diritto di proprietà esclusiva sull'unità immobiliare posta nell'edificio condominiale, dall'altra – l'obbligo di indennizzare il condòmino danneggiato dall'esecuzione dei lavori costituisca una soluzione adottata nell'ordinamento giuridico per contemperare e comporre i due interessi in contrasto, nessuno dei quali appare interamente sacrificabile all'altro.

Dunque, dalla coesistenza di due diritti e dalla necessità di tutelarli entrambi deriva – secondo la Cassazione – che al condòmino danneggiato nella sua proprietà esclusiva deve essere accordato un compenso equivalente al sacrificio sopportato, al fine di evitare che il peso del pregiudizio gravi interamente sulla sua sfera giuridica.

### Assemblea di condominio e votazioni a scrutinio segreto

Un interrogativo ricorrente, in ambito condominiale, riguarda la legittimità, in sede assembleare, del voto segreto, se cioè sia possibile per i condòmini deliberare in relazione ad una determinata materia senza palesare la propria decisione. Un problema che si pone, vieppiù, in quei condomini in cui il regolamento prevede tale facoltà.

In proposito occorre sapere, allora, che, per giudici ed interpreti, le votazioni non possono che essere palesi, diversamente non potendosi verificare né il rispetto della doppia maggioranza prevista dalla legge né il corretto esercizio del diritto di impugnazione (cfr. Trib. Milano sent. 9.11.'92, e, in dottrina, fra gli altri, F. Tamborrino, *Come si amministra un condominio*, ed. Il Sole 24Ore, 2004, 254, e R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2015, 658). Pertanto, ove un regolamento preveda lo scrutinio segreto, tale previsione non potrà trovare applicazione a meno che – come si evince da quanto osservato ancora dalla giurisprudenza in materia – la votazione non avvenga tramite schede che riportino il valore delle quote dei condòmini votanti e che, pertanto, consentano di verificare il rispetto della doppia maggioranza prevista dalla legge per la validità della delibera, oltreché di risalire, in via indiretta (grazie al fatto che, in genere, le carature millesimali sono differenti l'una dall'altra), alle singole espressioni di voto (cfr., ancora, la citata sentenza Trib. Milano 9.11.'92 e, più in generale, sulla necessaria individuazione dei condòmini favorevoli e contrari e del valore delle rispettive quote, anche ai fini del diritto di impugnazione *ex art.* 1137 cod. civ., Cass. sent. n. 10329 del 19.10.'98 e Cass. sent. n. 810 del 29.1.'99). È anche vero, però, che, in tal modo, il voto verrà, nei fatti, a perdere molto della sua segretezza.

### L'uomo e la religione

L'uomo occidentale ha un rapporto originario con la religione, con la tradizione ebraico-cristiana, al quale si collega indissolubilmente il rapporto con il mondo storico-sociale. E questo rapporto non si spezza, come è stato dimostrato da tutti gli orribili esperimenti ateistici attuati da ogni sorta di comunismo: soffocata ma non annientata, la coscienza religiosa occidentale vive e rinasce, non solo perché animata dalla fede ma anche perché corroborata dall'idea della libertà, che è universale ma anche e in primo luogo particolare, cioè personale, e quindi identitaria.

Renato Cristin

### CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

**amministratori dalla parte della proprietà**

### I medicinali contro il virus

I medicinali contro il virus – allopatrici, omeopatici, sintetici e naturali – sebbene siano stati sottovalutati in questi primi due anni di pandemia, sono in via di rafforzamento a tutti i livelli e ci si augura che possano finalmente essere tolti dal limbo in cui l'OMS e le varie agenzie nazionali li hanno – colpevolmente – confinati, e diventare una forma di lotta alla malattia tanto usata quanto i vaccini, ma il farmaco, in senso metaforico, contro le patologie della psiche indirettamente causate dalla convulsa e caotica gestione della pandemia è molto più difficile da elaborare. In Occidente infatti, accanto al virus biologico ce n'è sicuramente uno psicologico, che colpisce in forme diverse a seconda dell'orientamento del soggetto coinvolto.

Renato Cristin

CASI CLINICI  
DI CONDOMINIO

39

a cura di Flavio Saltarelli

**Mancata comunicazione convocazione assemblea ad un solo condòmino - Obblighi derivanti da una transazione condominiale - Cortili - Costi potatura piante ornamentali - Delibera impugnata è titolo esecutivo - Morte amministratore**

**Quali conseguenze dalla mancata comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea ad un solo condòmino?**

La mancata comunicazione anche ad un solo condòmino dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, in quanto vizio procedimentale, comporta l'annullabilità della delibera condominiale; ne consegue che la legittimazione a domandare il relativo annullamento spetta, ai sensi degli artt. 1441 e 1324 c.c., unicamente al singolo avente diritto pretermesso, sul quale grava l'onere di dedurre e provare, in caso di contestazione, i fatti dai quali l'omessa comunicazione risulti.

**La transazione condominiale con un fornitore vincola tutti i condòmini?**

Qualora il condominio abbia stipulato una transazione con un fornitore e tale transazione sia stata deliberata in sede assembleare con le maggioranze di legge, gli obblighi da essa scaturenti sono vincolanti per tutti i condòmini.

**I cortili rientrano tra le parti comuni dell'edificio?**

I cortili rientrano, salvo una espressa riserva di proprietà nel titolo originario di costituzione del condominio, tra le parti comuni dell'edificio, con tutte le conseguenze di legge da tale qualifica derivanti.

**Chi paga la potatura delle piante di un condòmino se abbelliscono l'edificio?**

Se in un condominio è presente un'area verde con piante funzionali al decoro architettonico dell'intero edificio, anche se insistono su suolo oggetto di proprietà esclusiva di un solo condòmino, alle spese di potatura sono tenuti a

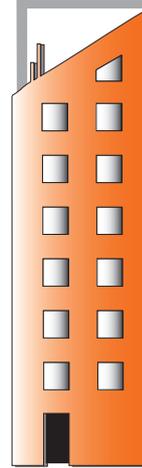
contribuire tutti i condòmini se la potatura viene realizzata per soddisfare le esigenze di cura del detto decoro architettonico dell'intero fabbricato (cfr. in punto anche Tribunale Cosenza sez. I, 21/04/2022, n. 758).

**La delibera condominiale è titolo esecutivo per riscuotere i crediti verso i condòmini anche in pendenza d'impugnazione?**

Le delibere condominiali soggette ad impugnativa restano comunque vincolanti per i singoli condòmini, nonostante l'impugnazione, a meno che il giudice dell'impugnazione disponga la sospensione dell'efficacia esecutiva. Proprio per tale ragione la delibera condominiale di approvazione della spesa è titolo di credito in favore del condòmino e legittima sia la concessione del decreto ingiuntivo, sia la condanna del condòmino a pagare le somme nel giudizio di opposizione proposto contro il decreto, il cui ambito è limitato alla verifica dell'esistenza della delibera assembleare; per cui il giudice deve accogliere l'opposizione a decreto ingiuntivo solo se la delibera abbia perso efficacia a seguito della sospensione dell'esecuzione da parte del giudice dell'impugnazione, oppure perché questi, con sentenza sopravvenuta alla decisione del giudizio di opposizione, abbia annullato la delibera (in questo senso anche la recente sentenza Tribunale Monza sez. II, 19/04/2022, n. 901).

**Che iniziativa assumere in ipotesi di morte dell'amministratore?**

Ciascun condòmino ha la facoltà d'indire una seduta assembleare al fine di deliberare la nomina di un nuovo amministratore.

Ultimissime  
di giurisprudenza

*Regolamento di condominio e clausole vessatorie*

La clausola relativa al pagamento delle spese condominiali inserita nel regolamento di condominio predisposto dal costruttore o originario unico proprietario dell'edificio e richiamato nel contratto di vendita della unità immobiliare concluso tra il venditore professionista e il consumatore acquirente, può considerarsi vessatoria, ai sensi dell'art. 33, comma 1, d.lgs. n. 206 del 6.9.'05, ove sia fatta valere dal consumatore o rilevata d'ufficio dal giudice nell'ambito di un giudizio di cui siano parti i soggetti contraenti del rapporto di consumo e sempre che determini a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto, e dunque se incida sulla prestazione traslativa del bene, che si estende alle parti comuni, dovuta dall'alienante, o sull'obbligo di pagamento del prezzo gravante sull'acquirente, restando di regola estraneo al programma negoziale sinallagmatico della compravendita del singolo appartamento l'obbligo del venditore di contribuire alle spese per le parti comuni in proporzione al valore delle restanti unità immobiliari che tuttora gli appartengano.

Cass. ord. n. 20007 del 21.6.'22

*Diritto reale di uso su una porzione di cortile condominiale e accessione del possesso*

Il divieto di cessione del diritto reale di uso su una porzione di cortile condominiale attribuito ad uno dei condòmini non comporta che non sia configurabile in favore del successore a titolo particolare nella proprietà individuale dell'unità immobiliare, al cui servizio essa è destinata, anche in difetto di espressa menzione del diritto d'uso nel contratto di alienazione, l'accessione del possesso agli effetti dell'art. 1146, secondo comma, cod. civ., occorrendo ai fini del cumulo dei distinti possessi del successore e del suo autore unicamente la prova di un "titolo" astrattamente idoneo, ancorché invalido, a giustificare la *traditio* del medesimo oggetto del possesso.

Cass. ord. n. 19940 del 21.6.'22

## Arzano (Napoli): collegati abusivamente

## Condominio truffava la rete elettrica

■ In un condominio di Arzano (Napoli) quasi tutte le famiglie residenti in un condominio non pagavano la bolletta della luce grazie a un allaccio abusivo al contatore dell'energia elettrica. Otto persone, responsabili di altrettante famiglie residenti in un condominio in via Zanardelli, sono state denunciate dai carabinieri per furto aggravato. Quando i militari dell'Arma sono giunti sul posto hanno scoperto che, dal primo al quinto e ultimo piano dell'edificio, quasi nessuna famiglia pagava l'energia elettrica. I tecnici della società erogatrice del servizio sono al lavoro per

quantificare il danno arrecato.

Un caso molto simile, soltanto nello scorso mese di giugno, è stato scoperto invece a Ponticelli, periferia orientale di Napoli. I carabinieri, impegnati nei controlli insieme al personale di Enel, scoprono che sei famiglie, in via Vera Lombardi, non pagavano la bolletta della luce grazie a un allaccio abusivo alla rete elettrica. Anche in questa occasione, i sei intestatari delle case in cui è stato scoperto l'abuso sono stati denunciati per furto alla competente Autorità Giudiziaria.

da: *Libero*, 17.7.'22

## TUTTOCONDOMINIO

### CONFEDILIZIA: NEI CONDOMINI SITUAZIONE CRITICA PER LUCE E GAS, INDISPENSABILE INTERVENIRE

I rincari sulle bollette di luce e gas hanno raggiunto livelli altissimi e il quadro, per i prossimi mesi, è destinato a peggiorare. Nei condomini, in particolare, la morosità sta divenendo sempre più elevata e, se non si interviene urgentemente, almeno prevedendo una forte rateizzazione dei pagamenti, molte famiglie – anche in affitto – rischiano di rimanere, di qui a breve, prive dei servizi essenziali.

Questo l'appello che Confedilizia rivolge al Parlamento e al Governo per cercare di ridurre gli effetti – drammatici – che gli aumenti di luce e gas hanno e avranno sulla vita condominiale.

La Confederazione della proprietà edilizia ricorda, infatti, che negli stabili condominiali abitano anche molte persone non abbienti, anziani e giovani famiglie con bambini. Soggetti che vanno protetti almeno consentendo al condominio nel suo complesso di chiedere e ottenere versamenti dilazionati nel tempo. Tutto ciò, senza considerare – conclude Confedilizia – le tensioni che questa situazione recherà nei rapporti condominiali e, soprattutto, il fatto che le prime spese che verranno tagliate per far fronte ai rincari saranno quelle destinate alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, con evidenti rischi per la sicurezza anche degli stessi condòmini.

### IL PUNTO SU...

#### I BENI COMUNI E GLI "IMPIANTI UNITARI" DI CUI ALL'ART. 1117 C.C.

In questa sede interessa porre l'attenzione su una particolare previsione contenuta nell'art. 1117 cod. civ., il quale, riscritto dalla legge di riforma del condominio (l. n. 220/12), fornisce, oggi come in passato, un'elencazione esemplificativa dei beni comuni (salvo prova contraria). Ci riferiamo, segnatamente, a quanto stabilito al n. 5) di tale norma, laddove si presumono condominiali "le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condòmini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche".

Ciò che si intende approfondire è l'espressione: "in caso di impianti unitari fino al punto di utenza". In altre parole, come questa espressione incida sulla predetta presunzione di condominialità.

La formulazione previgente dell'art. 1117 cod. civ., infatti, limitava tale presunzione "fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini" e nulla più. E sulla base di questo, era pacificamente ritenuto che gli impianti fossero di proprietà comune nei tratti verticali, mentre i tratti orizzontali – dal punto di distacco dalle colonne verticali fino alle unità immobiliari interessate – fossero di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.

Anche in tempi recenti, ad esempio, con riguardo ai condotti di scarico, la giurisprudenza ha escluso la comproprietà delle tubazioni orizzontali. Più in particolare, i giudici hanno osservato che la proprietà dei tubi di scarico dei singoli condòmini "si estende fino al punto del loro raccordo con l'innesto nella colonna verticale, all'altezza di ciascun piano dell'edificio" (Cass. sent. n. 778 del 19.1.'12).

Tutte considerazioni, però, che, alla luce della novità in questione, occorrerebbe – secondo alcuni interpreti – rivedere.

Invero – in virtù anche di come il legislatore della riforma ha inteso più in generale intervenire sulla disciplina condominiale, perlopiù recependo e codificando principi e prassi consolidati – è da ritenersi che la precisazione che ci occupa non vada letta come uno stravolgimento delle convinzioni passate ma, più semplicemente, come un chiarimento su aspetti già noti. Così – per fare un esempio con riguardo agli impianti più comuni (ciò che non toglie, ovviamente, la portata generale del principio, applicabile anche ad impianti più tecnologicamente avanzati, così spiegandosi pure la presenza della clausola di salvezza relativa alle "normative di settore in materia di reti pubbliche") – se i sistemi di distribuzione del gas o dell'acqua sono strutturati in modo tale che un unico condotto verticale serve i diversi piani diramandosi successivamente alle singole proprietà, allora non si potrà che far riferimento alla sopra menzionata distinzione tra tratti verticali e orizzontali per distinguere le parti comuni dalle parti di proprietà esclusiva. E ciò, indipendentemente dal fatto che la diramazione avvenga prima del contatore, cioè prima del "punto di utenza".

Diversamente, se i sistemi in questione sono strutturati in modo tale da avere tante diramazioni quante sono le unità immobiliari (da cui – deve presumersi – l'espressione poco felice di impianti "unitari", dove l'aggettivo è da leggersi nel senso – comunque consentito dalla lingua italiana – di impianti "relativi all'unità"), la presunzione di condominialità di tali sistemi si fermerà al "punto di utenza", cioè ai singoli contatori (in genere i cosiddetti "locali contatori" si trovano nei pian terreni o nei seminterrati oppure, ancora, al colmo dell'edificio). Altrimenti, in assenza di contatori (si pensi all'impianto televisivo), si fermerà ai punti di allaccio con i singoli impianti (in genere posti – tornando all'esempio dell'impianto televisivo – sui pianerottoli in corrispondenza dell'ingresso delle proprietà esclusive). Di conseguenza, le successive ramificazioni non rientrano nell'ambito dei beni comuni ma saranno riconducibili alla singola unità immobiliare.

È evidente che tale interpretazione ha il pregio di leggere la norma in senso compatibile con quanto sino ad oggi ritenuto e, quindi, di non stimolare nuovi contenziosi attorno ad un argomento assai delicato – per i risvolti economici che comporta – come quello della distinzione tra parti comuni e parti private in ambito condominiale.

### Ultimissime di giurisprudenza

#### *Obbligo di partecipazione alle spese condominiali*

In tema di condominio negli edifici, non può essere obbligato in via diretta verso il terzo creditore, né per il tramite del vincolo solidale di cui all'art. 63 disp. att. cod. civ., né attraverso la previsione dettata in tema di comunione ordinaria di cui all'art. 1104 cod. civ., chi non fosse condòmino al momento in cui sia insorto l'obbligo di partecipazione alle relative spese condominiali; obbligo che in caso di lavori di straordinaria manutenzione sulle parti comuni sorge alla data di approvazione della delibera assembleare inerente a tali lavori.

Cass. ord. n. 19756 del 20.6.'22

#### *Limiti alla modificazione del bene comune*

In tema di condominio negli edifici, nell'identificazione del limite all'immutazione della cosa comune, disciplinato dall'art. 1120 cod. civ., il concetto di inservibilità della stessa non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione, ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della *res communis*, secondo la sua naturale fruibilità; si può tener conto di specificità – che possono costituire ulteriore limite alla tollerabilità della compressione del diritto del singolo condòmino – solo se queste costituiscono una inevitabile e costante caratteristica di utilizzo.

Cass. ord. n. 19087 del 14.6.'22

### CONDOMINIO IN PILLOLE

#### Divieto di sopraelevazione

L'elevazione di nuovi piani o fabbriche sopra l'ultimo edificio è vietata qualora lo preveda il titolo di proprietà, se le condizioni statiche dell'edificio non lo consentano, se ne pregiudica l'aspetto architettonico o diminuisca notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti. La disciplina è prevista dall'art. 1127 cod. civ.

SEGNALAZIONI

Milton Friedman, Anna Jacobson Schwartz, Storia monetaria degli Stati Uniti, 1857-1960, pref. di John B. Taylor, Ibl Libri ed., tre voll., pp. XXVIII + 1.186

Monumentale opera tradotta per la prima volta in italiano: una severa indagine consente agli autori di stendere una lettura politicamente scorretta di momenti critici nella storia dell'economia statunitense, unendo teoria e pratica per illustrare il variare della moneta dalla guerra civile.

Leonardo Trione, La guarigione della famiglia ferita, Shalom ed., pp. 256

Come salvare adeguatamente un matrimonio in crisi, accompagnando la famiglia nella ricerca di Dio, sollevando le copie dalle diurne difficoltà, seguendo le indicazioni della Chiesa e specificamente di papa Francesco per sanare le ferite infernesi.

Ayn Rand, Capitalismo: l'ideale sconosciuto, con scritti di Alan Greenspan e Robert Hessen, liberilibri ed., pp. 214

L'autrice (1905-1982) è conosciuta soprattutto per i suoi romanzi, da cui sono nati film di successo, ma è una ricercatrice sia di costanti storiche sia di aspetti contemporanei, letti alla luce di un credo rigorosamente libertario e di esaltazione dell'individuo.

Caio Giulio Cesare, Opere minori, frammenti e inedite, a cura di Mirko Rizzotto, Alvisè Schiavon, Federico Reggio e Giuseppe Petruzzelli, Primitivi ed., pp. 452

Sono recuperati scritti di Cesare di solito poco conosciuti e soprattutto scarsamente editi in maniera organica: primeggiano le lettere e domina il nome di Cicerone, ma sono presentati brani poetici, opere dimenticate, frammenti, leggi, frasi celebri.

Alfio Cortonesi, Il Medioevo degli alberi, Carocci ed., pp. 356

Accurata storia agraria dedicata a piante e paesaggi d'Italia nei secoli XI-XV, alberi domestici e selvatici, nell'ordinamento colturale e nell'economia delle popolazioni, nell'impiego e nel commercio dei frutti e del legname ricavato.

Toty Labruna, Mio padre, il capitano Labruna, pref. di Vittorio Feltri, Nep ed., pp. 390

Un viaggio nella storia italiana negli anni Settanta, fra servizi segreti, processi e terrorismo, compiuto attraverso le memorie dell'allora capitano dei carabinieri Antonio Labruna, al centro di vibranti polemiche recuperate dalla riabilitazione dopo la morte.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di nostro interesse

Il deputato Trancassini (FdI) ha depositato una proposta di legge per introdurre agevolazioni fiscali per interventi di recupero di edifici esistenti o di costruzione di nuovi edifici da destinare ad edilizia sociale.

Il sottosegretario al Ministero della transizione ecologica, Ilaria Fontana, rispondendo a un'interrogazione dell'on. Mazzetti (FI) sulla riduzione del fabbisogno energetico complessivo, a seguito degli interventi attuati con l'utilizzo del superbonus, ha riferito che, al 31 maggio 2022, gli investimenti mobilitati (oltre 50 miliardi di euro) hanno comportato un risparmio di energia primaria di circa 5.650 GWh/anno per gli interventi sulle superfici opache o trasparenti.

A agevolazioni in favore delle imprese per l'acquisto di veicoli a trazione elettrica e per l'installazione di infrastrutture di ricarica, sono contenute in una proposta di legge del deputato Mollicone (FdI).

Il deputato Caon (FI) ha depositato una proposta di legge con la quale intende modificare il codice penale e il codice di procedura penale in materia di occupazione abusiva di immobili.

L'introduzione dell'articolo 48-*quater* del decreto legislativo 31 dicembre 1992, n. 546, in materia di definizione autonoma delle controversie tributarie su istanza del ricorrente è il tema di una proposta di legge del deputato Bitonci (Lega).

La deputata Sarli (Misto) è la prima firmataria di una proposta di legge volta a modificare il codice civile in materia di beni comuni e di disciplina del diritto di proprietà.

Il Ministro della transizione ecologica, il Ministro dell'istruzione e il Ministro dell'università vengono sollecitati da un'interrogazione dei deputati Rossini e Plangger (Misto), con la quale si chiede se il Governo non ritenga opportuno adottare iniziative di competenza per inserire, nel sistema scolastico italiano, la figura dell'*energy manager*, al fine di sensibilizzare gli studenti verso temi così importanti come quello della produzione, dell'uso e del consumo di energia, tematiche tutte sviluppate e divulgate dall'Ue con molteplici direttive, prima fra tutte quella sull'efficienza energetica nell'edilizia.

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

Costo della vita - Indici nazionali

(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione 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 giugno	2021 - giugno	2022	7,8 % 5,850%
Variazione luglio	2021 - luglio	2022	7,8 % 5,850%

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 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%
Variazione giugno	2021 - giugno	2022	8,5%
Variazione luglio	2021 - luglio	2022	8,4%

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 QUADRANTE OCCIDENTALE di Renato Cristin, edito da RUBBETTINO

I nuclei degenerativi

Tre sono i nuclei degenerativi della società occidentale che la pandemia ha scatenato: lo specialismo, la burocrazia e la scialleria, i quali si incrociano in una sorta di tempesta perfetta che asfissia la società e uccide la civiltà occidentale. Tutti e tre gli elementi erano presenti e operanti da molto tempo, e ora la crisi epidemica li ha semplicemente esaltati.

Renato Cristin



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

Anno 32 Numero 8

Direttore responsabile CORRADO SFORZA FOGLIANI

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

Impaginazione e fotocomposizione Publitop - Piacenza

Stampa TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 6 settembre 2022

Il numero di luglio 2022 è stato postalizzato il 19.7.2022