



www.confedilizia.it  
www.confedilizia.eu

### All'interno

#### EDITORIALE

- Il furto legalizzato del blocco sfratti (pag. 2)
- BLOCCO SFRATTI FINO AL 30 GIUGNO (2)
- FESTIVAL DELLA CULTURA DELLA LIBERTÀ (3)
- Superbonus e B&B (3)
- Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati (4)
- I decreti "Ristori" sono legge (6)
- Legge di bilancio 2021 (8-9)
- I proprietari di casa non sono una Onlus (9)
- Incentivi per gli immobili (10-11)
-  ASSOCIAZIONE AMICI VERI (12)  
- Mal di schiena  
Cosa rischia il bassotto
- Nuove moratorie mutui (13)
- Scadenario 2021 del proprietario di casa e del condominio (16-17)
- Tasso di interesse legale (19)
- Scadenario 2021 del datore di lavoro domestico (20)
- Mannino assolto dopo 30 anni (21)
- Assemblee in video, il Parlamento ci ripensi (22)
- Superbonus, visto di conformità (23)
- Una patrimoniale travestita da Imu e bolli (25)
- Requisizione di Stato sulla casa (26)

#### TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 27-31)

Condòmini e revoca benefici fiscali - Condòmini e pandemia - Amministratore, compiti e responsabilità - Proprietà esclusive in condominio - Cavedio e condominio - Piante sul pianerottolo - Condominio per più unità immobiliari - Casi clinici di condominio - In condominio il 110% è scomputabile

## VIETATO SFRATTARE

### Ormai in Italia nessuno paga più l'affitto

**Libero**

la Repubblica

## La nuova proroga del governo riapre lo scontro sugli sfratti

**Libero**

Gli sposi novelli  
«Inquilino moroso prima del Covid»

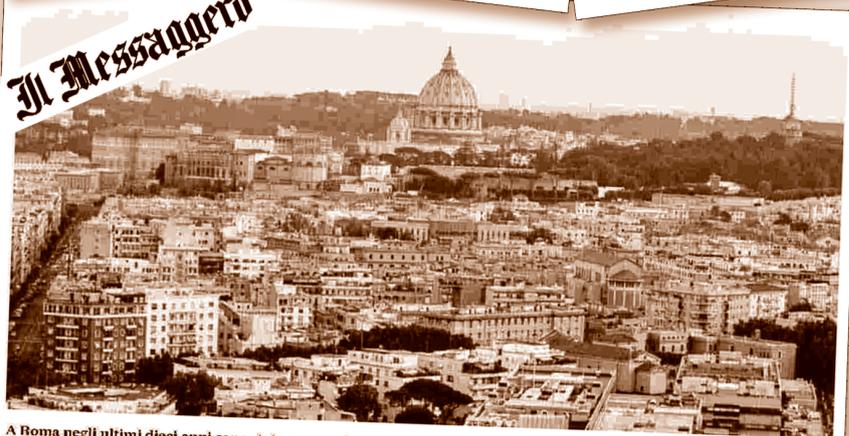
**Libero**

La casalinga e l'operaio  
«Un pakistano vive a spese mie»

**Libero**

Dal 2017 niente canone  
«Ho un credito di 30mila euro»

**Il Messaggero**



A Roma negli ultimi dieci anni sono state emesse circa 65 mila sentenze di sfratto, di cui oltre il 90% per morosità

## Sfratti di nuovo bloccati la rabbia dei proprietari

**CORRIERE DELLA SERA**

**BLOCCO SFRATTI**

«Noi, proprietari, danneggiati dagli inquilini morosi»

**Il Messaggero**

Il caso sfratti, la proroga che vanifica le sentenze

**inFatto Quotidiano.it**  
Non riceve alcun finanziamento pubblico

Sfratti No alla proroga del blocco Insorgono i piccoli proprietari di casa

**Il Messaggero**

Lettera 1 Il disoccupato

«Risparmi in un bar, ora non ho più nulla»

**Il Messaggero**

Lettera 2 La pensionata

«Noi paghiamo le tasse il governo requisisce»

**Il Messaggero**

Lettera 3 La coppia

«Gli inquilini morosi e adesso la malattia»

**Il Messaggero**

Lettera 4 Il lavoratore

«Sognavo questa casa, è diventata un incubo»

EDITORIALE

**Il furto legalizzato del blocco sfratti**

Il decreto Milleproroghe contiene il prolungamento sino al 30 giugno 2021 del blocco degli sfratti per morosità, in atto già da quasi un anno per effetto di diversi differimenti.

Si tratta di una decisione da irresponsabili, che si deve anche a sindacati degli inquilini fuori dal tempo, interessati all'ideologia anziché alla salvaguardia dell'affitto. È evidente, infatti, che misure liberticide come questa – specie se così ripetute ed estese – provocano nelle persone la più totale sfiducia nello Stato e quindi, in questo caso, l'assoluto rifiuto nei confronti di qualsiasi ipotesi di investimento in immobili da locare. Chi avrà una casa in più la terrà vuota, magari in attesa di lasciarla a un figlio. Se potrà, la affitterà ai turisti, quando finalmente potremo riaverli in Italia. Quanto ai locali commerciali, il futuro – complice anche la spropositata tassazione e regole contrattuali vincolistiche fino all'ossessività – sarà la desertificazione delle città, il degrado e l'insicurezza (finché siamo in mano a gente che pensa di fermare Amazon invece di incentivare le alternative "fisiche", non potrà che andare sempre peggio).

Il nuovo decreto – come i precedenti – fa carta straccia delle decisioni dei giudici che hanno stabilito – spesso dopo anni e anni di contenzioso, e quindi di indisponibilità del "bene" posseduto – di restituire ai proprietari i loro immobili. In tal modo, il Governo legittima situazioni di illegalità consolidate, dando il via libera ai tanti approfittatori che popolano il nostro Paese. Ha detto bene Davide Giacalone nel suo commento quotidiano su RTL 102.5: "Non è socialità, ma furto. È quasi peggio del socialismo reale. Almeno in quel caso ti togliavano la casa ma smettevi di pagarci le tasse".

Già, perché questo sopruso del Governo, non solo non è accompagnato da alcun risarcimento in favore delle vittime del blocco (mentre per monopattini e manette i soldi si trovano...), ma neppure ha spinto l'Esecutivo almeno ad evitare ai proprietari privati del loro immobile il pagamento dell'Imu. Uno sconcio, una vergogna assoluta. La Corte costituzionale se ne occuperà presto (Confedilizia sta promuovendo azioni in questo senso ma l'ultima parola – come noto – spetta ai giudici di merito, che devono sollevare la questione). In un Paese civile, però, non si dovrebbe ricorrere alla Consulta per evitare prevaricazioni di tal fatta.

La questione è sempre la stessa, ed è quasi umiliante tornare a ribadirla. Se ci sono persone in difficoltà (e fra i tanti beneficiari del blocco – insieme con i ladri – ci sono ovviamente anche quelle), sono Stato, Regioni e Comuni che devono farsi carico del problema. Con il blocco degli sfratti, invece, oltre a non farsi distinzione fra inquilini in difficoltà e inquilini che se la passano molto meglio dei proprietari (ce ne sono a bizzeffe), viene imposto a privati cittadini di svolgere una funzione che è propria del settore pubblico, evidentemente troppo impegnato a fare ciò che invece dovrebbe lasciare al mercato (ma questa è un'altra storia). Il tutto – ripetiamolo mille volte – senza alcun risarcimento e pretendendo persino il pagamento dell'Imu.

I membri del Governo dovrebbero leggere sul sito di Confedilizia le testimonianze delle vittime del blocco degli sfratti: se lo faranno, proverebbero vergogna. Forse.

g.s.t.

**Blocco sfratti fino al 30 giugno**

Il d.l. n. 185 del 31.12.'20 (cosiddetto "Milleproroghe") ha stabilito che la sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, prevista dall'art. 105, comma 6, d.l. n. 18/20 (Cura Italia, come convertito in legge), venga prorogata fino al 30.6.'21 "limitatamente ai provvedimenti di rilascio adottati per mancato pagamento del canone alle scadenze" e ai provvedimenti di rilascio conseguenti all'adozione del "decreto di trasferimento di immobili pignorati ed abitati dal debitore e dai suoi familiari". Sul punto si rimanda all'editoriale.

**SERVIZIO GARANZIA AFFITTI**

Una fidejussione bancaria (che ti garantisce di più) al posto del deposito cauzionale

INFORMAZIONI PRESSO TUTTE LE CONFEDILIZIE LOCALI E PRESSO

TUTTI GLI SPORTELLI DI BANCA INTESA SANPAOLO

**CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE**

**SAVE THE DATE**

**Le prossime date per sostenere l'esame finale**

Sabato	23 gennaio,	ore 9.30	Milano
Sabato	20 febbraio,	ore 15	Forlì
Sabato	13 marzo,	ore 15	Grosseto
Sabato	20 marzo,	ore 9.30	Piacenza
Sabato	10 aprile,	ore 15	Pescara
Giovedì	22 aprile,	ore 15	Roma
Giovedì	6 maggio,	ore 15	Napoli
Sabato	29 maggio,	ore 15	Treviso
Venerdì	11 giugno,	ore 15	Palermo
Sabato	26 giugno,	ore 15	Lanciano
Sabato	11 settembre,	ore 15	Vicenza
Sabato	25 settembre,	ore 15	Messina
Sabato	2 ottobre,	ore 9.30	Piacenza
Sabato	30 ottobre,	ore 15	Fermo
Mercoledì	24 novembre,	ore 15	Napoli
Sabato	11 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.

**Locazioni passive P.A.**

Il d.l. n. 185 del 31.12.'20 (cosiddetto "Milleproroghe") ha prorogato, anche per l'anno 2021, la norma (art. 3, d.l. n. 95/12, come convertito in legge) che preclude l'aggiornamento – secondo la variazione degli indici Istat – del canone dovuto dalle amministrazioni pubbliche per l'utilizzo di immobili in locazione passiva.

**IN G.U.**

**Calcolo usufrutto, rendite, pensioni**

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 30.12.'20, n. 322, il decreto 18.12.'20 del Ministero dell'economia e delle finanze con il quale sono state adeguate le modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni in ragione della nuova misura del saggio di interessi.



**PASSA QUESTO NOTIZIARIO AD UN AMICO**

**ISCRIVI UN TUO AMICO ALLA CONFEDILIZIA**

**L'UNIONE FA LA FORZA**

**IL SENSO DEL LIMITE**



Avanza la dittatura dei "nuovi diritti" che, in nome di un'idea di libertà individuale senza limiti né confini, finisce per compromettere i diritti dei più deboli e i fondamenti della nostra civiltà. Ma davvero la libertà dell'uomo consiste nel trasformare ogni desiderio in diritto esigibile per andare oltre se stesso? Oppure esiste un'altra libertà, che si nutre della verità naturale e del rapporto con gli altri? È questo l'interrogativo, cattolico e laico, al quale un principe della Chiesa e un politico e professore liberal-conservatore provano a dare risposta. Ripercorrendo le più grandi sfide antropologiche del nostro tempo – la vita e la morte, la genitorialità e le tecnoscienze, il rapporto con l'ambiente e le migrazioni – essi dimostrano come riconoscere il senso del limite non significhi rifiutare il progresso e negare la libertà dell'uomo, ma piuttosto riscoprirne il significato più profondo, che assume senso sia per chi crede, sia per chi non crede ma ha a cuore le sorti dell'Occidente e della stessa umanità.

**Vivere e sopravvivere**

Oltre a salvaguardare fisicamente il corpo di una persona, devi anche tutelarne la possibilità di procurarsi mezzi di sostentamento per sé e i propri familiari: non solo il suo diritto a sopravvivere, ma quello a vivere nella libertà e nel benessere, per quanto possibile, nonostante la disgregazione.

Daniele Capezone

**CALENDESERCITO  
2021**


Qualcuno che parla ancora di PATRIA, c'è


**La parola**
**RECOVERY**

Il significato letterale di «Recovery fund» è fondo per la ripresa. Si tratta in pratica di un fondo europeo per la ripresa post pandemia con titoli comuni europei per finanziare il rilancio di tutti i Paesi più colpiti, tra cui l'Italia

da *Corriere della Sera*, 10.12.'20

**TORNIAMO  
AL LATINO**

*Audiatur et altera  
pars – et audiatur...*

Si senta anche l'altra parte. Principio fondamentale del nostro diritto dello Stato liberale; non si giudichi – diremmo noi, popolarmente – senza sentire anche l'altra campana. Dovrebbe valere non solo nei processi, ma anche nella vita comune: prima di tranciar giudizi o sentenze ("perché hanno fatto così", "come mai hanno fatto così"), informati, ascolta. Fare i Soloni spesso è fare i minchioni. Anche, al passato, anziché al futuro: audita (inaudita) altera parte.

**PERSONALITÀ**

**Alessandro Barbano**  
giornalista, scrittore  
e docente universitario



La lunga attività giornalistica di Alessandro Barbano (Lecce, 26 luglio 1961) comprende anche direzioni di quotidiani. Laureato in giurisprudenza a Bologna, giornalista professionista dal 1984, lavora dapprima al *Quotidiano di Lecce*, per passare a *La Gazzetta del Mezzogiorno*, a *La Gazzetta dello Sport* e al *Mattino*. Di nuovo al *Quotidiano di Lecce*, ne diviene vicedirettore, per andare al *Messaggero* (anche qui, è vicedirettore, per cinque anni). Dal 2012 al '18 dirige *Il Mattino*, imprimendo al quotidiano napoletano una forte, apprezzata e polemica impronta liberale. Oggi è condirettore del *Corriere dello Sport*. Come editorialista, è presente con vivaci commenti e acute riflessioni in *Huffington Post* e nel *Foglio*. Notevole è la sua capacità d'inserire eventi coevi in più ampie prospettive storiche.

Ha all'attivo un'intensa attività di docenze presso diverse università nel settore delle comunicazioni: teoria e tecnica del linguaggio giornalistico; organizzazione del lavoro redazionale; sociologia delle comunicazioni di massa; retorica, linguaggi e stili del giornalismo; giornalismo politico ed economico.

Ampio è l'elenco dei volumi da lui pubblicati: *Professionisti del dubbio* (Lupetti-Manni), *L'Italia dei giornali fotocopia* (FrancoAngeli), *Degenerazioni: droga, padri e figli nell'Italia che cambia* (Rubbettino), *Dove andremo a finire* (Einaudi), *Manuale di giornalismo* (con Vincenzo Sassu, Laterza) e, tutti presso Mondadori, *Troppi diritti*, *Le dieci bugie*, *La visione*.

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

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



**FESTIVAL  
della CULTURA  
della LIBERTÀ**

Quinta edizione: "Quali strategie per la libertà?  
Dalla cultura alla politica, dall'imprenditoria al diritto"

*Liberi di scegliere*

**PIACENZA**

**30-31 GENNAIO 2021**

Palazzo Galli - via Mazzini, 14

in collaborazione con

**IL FOGLIO**  
quotidiano

**CONFEDILIZIA**



**Associazione LUIGI EINAUDI**

Via Cittadella, 39 - Piacenza  
0523 1722500 - liberalpiacentini@gmail.com

**INFORMAZIONI**

www.liberalpiacentini.com - www.culturadellaliberta.com  
culturadellaliberta@festivalpiacenza.it

**Taglia i costi**

per l'amministrazione dei tuoi beni vieni in Confedilizia

**Superbonus per abitazione adibita a B&B**

Con la risposta del 9 dicembre scorso, ad uno specifico interpellato (testo scaricabile, con tanto altro materiale, al sito [www.superbonus110percento.info](http://www.superbonus110percento.info)), l'Agenzia delle entrate ha chiarito che in presenza dei requisiti e delle condizioni normativamente previste per il Superbonus al 110%, nel caso di interventi di efficientamento energetico realizzati su un'abitazione unifamiliare adibita promiscuamente a *bed and breakfast*, il contribuente può usufruire della detrazione anzidetta, limitatamente al 50% delle spese effettivamente sostenute, applicandosi pure in questo caso il principio espresso dall'art. 16-bis, comma 5, del Tuir ("Se gli interventi di cui al comma 1 sono realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la detrazione spettante è ridotta al 50%").

L'Agenzia delle entrate – pur rilevando che tale principio è previsto solo per gli interventi che danno diritto alla detrazione di cui all'articolo 16-bis del Tuir e di conseguenza per quelli antisismici di cui all'art. 16, commi da 1-bis a 1-septies, del decreto-legge n. 63 del 2013 (cd. sismabonus) e per quelli antisismici che fruiscono del Superbonus, ai sensi dell'articolo 119, comma 4, del decreto Rilancio – ha ritenuto di estenderlo anche agli interventi di efficientamento energetico, stante la sostanziale simmetria tra tali agevolazioni e quelle per il recupero del patrimonio edilizio (ivi inclusi gli interventi antisismici).

## GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

### Piercarlo Pasti

Avvocato iscritto all'albo degli avvocati di Verona dall'8.1.1996, con studio professionale nella città, libero professionista, specializzato in diritto immobiliare e diritto civile, consigliere di Confedilizia nonché segretario, consigliere e consulente legale dell'Associazione provinciale della proprietà edilizia di Verona dal 2001. È anche consulente della Fiaip-Federazione italiana degli agenti immobiliari, collaboratore di "Corriere Casa", socio della Associazione dei giuristi immobiliari-A.G.I. di Verona.



Ha prestato la propria attività professionale con S.I.C. e S.I.A.C., con l'assicurazione Cattolica S.p.a., la Rivoli S.p.a. ed altri importanti gruppi societari; è consigliere di associazioni che curano l'internazionalizzazione di imprese italiane, quali Progetto Italia Cina, e Lungus. Opera in collaborazione con studi professionali in Brasile, a Curitiba e San Paolo, in Angola a Luanda, a Vilnius in Lituania, con riferimento al mondo immobiliare.

Dopo la laurea in giurisprudenza presso l'Università degli studi di Bologna ha svolto la pratica professionale presso lo studio degli avvocati Carlo Rizzardi e Giovanni Tantini di Verona; sostenuto con successo l'esame di Stato presso la Corte di Appello di Venezia, ha fondato lo studio professionale Pasti Mensi in Stradone San Fermo 21 a Verona.

Da sempre impegnato nella consulenza ed assistenza, giudiziale e stragiudiziale, a tutela della proprietà e del possesso, in materia immobiliare e consulenza, tra l'altro, in occasione di progetti di sviluppo immobiliare con la negoziazione e stesura dei relativi contratti di compravendita, contratti preliminari, atti di permuta, *rent to buy*. Il tutto sia in ambito commerciale che residenziale.

Presta assistenza nella negoziazione e stipulazione di contratti di appalto pubblici e privati e nelle varie problematiche ad essi connesse (garanzie, responsabilità del progettista e dell'appaltatore, riserve, varianti).

L'avvocato Pasti ha quindi maturato nel tempo una solida esperienza nel settore della consulenza, assistenza, oltre che nel contenzioso che attiene al "mondo degli immobili", potendo quindi affrontare le più ricorrenti cause immobiliari, anche con riferimento al trading immobiliare. Tali competenze sono il frutto di un rapporto costante e continuativo con società immobiliari di costruzione/ristrutturazione, società di mediazione, società commerciali in genere, agenti immobiliari, nonché privati e imprenditori, e di un continuo aggiornamento professionale. Ha organizzato importanti congressi e conferenze, recensiti sulla stampa, su temi quali le locazioni turistiche e i contratti agevolati. Ha partecipato come relatore a convegni organizzati nel Veneto da Confedilizia e ha tenuto corsi di formazione professionale e di aggiornamento per gli agenti immobiliari iscritti a Fiaip.

## E il piano antipandemia?

Da decenni, accettiamo come sudditi un livello di tassazione insostenibile, subiamo senza alzare un sopracciglio le più umilianti *corvée* burocratiche, siamo il Paese record per intercezioni-*trojan*-captatori e intrusioni di ogni tipo nella nostra vita personale, tolleriamo studi di settore-Isa-Grande Fratello fiscale, ma poi incredibilmente non ci interroghiamo sul fatto che non fosse pronto in nessun cassetto un efficace piano antiepidemia?

Daniele Capezzone

## COSTO CORSI ON LINE 200 EURO E 40 EURO

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

telefono verde

**800 400 762 in orari di ufficio**

E-mail

**[corsiamministratori@confedilizia.it](mailto:corsiamministratori@confedilizia.it)**

## Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

Retribuzione conglobata in vigore dall'1/1/2021 al 31/12/2021 valori mensili in euro	
PORTIERI LETT. A1	1.095,07
PORTIERI LETT. A2	1.095,07
PORTIERI LETT. A3	1.200,04
PORTIERI LETT. A4	1.200,04
PORTIERI LETT. A5	1.095,07
PORTIERI LETT. A6	1.147,49
PORTIERI LETT. A7	1.147,49
PORTIERI LETT. A8	1.201,95
PORTIERI LETT. A9	1.201,95
MANUTENT. SPECIAL. LETT. B1	1.341,10
MANUTENT. QUALIF. LETT. B2	1.275,00
ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3	1.272,81
MANUTENT. SPAZI ESTERNI LETT. B4	1.185,04
LAVASCALE LETT. B5	1.116,34
<i>Per il calcolo della retribuzione di cui ai profili professionali B) gli importi di cui sopra saranno riportati al valore orario utilizzando il coefficiente 173 e moltiplicati per le ore da retribuire</i>	
LAVORATORI LETT. D1	1.271,17
LAVORATORI LETT. D2, D3, D4	1.270,01
<i>Agli importi della retribuzione conglobata sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari di cui alle Tabelle A, A bis, A ter, A quater e D allegate al C.C.N.L.</i>	
Retribuzione conglobata in vigore dall'1/1/2021 al 31/12/2021 valori mensili in euro	
IMPIEGATI QUADRI LETT. C1	1.974,07
IMPIEGATI LETT. C2	1.810,28
IMPIEGATI CONCETTO LETT. C3	1.585,49
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4	1.335,36
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 - (AL PRIMO IMPIEGO - PRIMI 12 MESI)	1.139,30

### Tabella dei giorni festivi 1° semestre 2021

#### Domeniche

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

GENNAIO	3	10	17	24	31
FEBBRAIO	7	14	21	28	
MARZO	7	14	21	28	
APRILE	4	11	18	25	
MAGGIO	2	9	16	23	30
GIUGNO	6	13	20	27	

#### Festività nazionali ed infrasettimanali

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

GENNAIO	1	6
FEBBRAIO		
MARZO	*19	
APRILE	5	25
MAGGIO	1	*13
GIUGNO	2	*29

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

#### Fondo Sanitario dall'1/1/2015

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

### Versamenti contributivi dall'1/1/2014

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

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

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

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

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

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

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

#### Minimali giornalieri dall'1/1/2020

PORTIERI	48,98
LAVASCALE	48,98

Minimale orario	
LAVASCALE	7,35

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

## ALTRA MAZZATA SULLA CASA

### Nuovo esproprio del Pd: taglio forzoso degli affitti e proroga degli sfratti

*I dem vogliono dare agli inquilini il diritto allo sconto. E basterà l'autocertificazione*

È l'ultima idea del Pd per aiutare chi è in difficoltà: il welfare a carico del privato. Dopo le due proposte di patrimoniale che hanno ripreso l'iter legislativo dopo essere state fermate per mancanza di copertura, spunta un'altra iniziativa parlamentare che mira ad espropriare diritti di proprietà. L'emendamento alla Legge di Bilancio prevede il diritto per chi vive in affitto di pretendere la rinegoziazione del canone. Unico requisito richiesto: sostenere di avere subito un calo del reddito di almeno il 50 per cento o comunque una diminuzione dei guadagni tale che il canone d'affitto arrivi a pesare per oltre il 50 per cento sullo stipendio mensile. Basterà una semplice autocertificazione.

Perché costruire case popolari quando si può tagliare il canone d'affitto? È l'ultima idea del Pd per aiutare chi è in difficoltà: il welfare a carico del privato.

Dopo le due proposte di patrimoniale che hanno ripreso l'iter legislativo dopo essere state fermate per mancanza di copertura, spunta un'altra iniziativa parlamentare che mira a espropriare diritti di proprietà. Stavolta la firma è di un drappello di deputati Pd tra cui il veneto Nicola Pellicani, già giornalista di *Repubblica*, la lombarda Chiara Braga, renziana rimasta nel Pd con Zingaretti e l'abruzzese Stefania Pezzopane. L'emendamento alla legge di Bilancio prevede il diritto per chi vive in affitto di pretendere la rinegoziazione del canone. Unico requisito richiesto: sostenere di aver subito un calo del reddito di almeno il 50 per cento o comunque una diminuzione dei guadagni tale che il canone d'affitto arrivi a pesare per oltre il 50 per cento sullo stipendio mensile. Ma mentre per accedere a simili agevolazioni pubbliche è necessario presentare qualche prova, per questo taglio forzoso dell'affitto basterà una semplice autocertificazione.

Unica foglia di fico prevista dalla misura per evitare di poterla classificare direttamente alla voce «esproprio proletario», è la necessità di ricorrere a una procedura di negoziazione. Ma, di fatto, resta il carattere forzoso del taglio: se il proprietario di casa non si presenta alla negoziazione, prevede l'emendamento, l'affittuario potrà rivolgersi al giudice per ottenere un provvedimento cogente di rinegoziazione del canone. La norma prevede anche un modesto incentivo, il taglio del 5% della cedolare secca e un alleggerimento del-

l'Imu, ma se il proprietario non si presenta alla negoziazione perde anche questi sconti. «Lo sconto fiscale è un palliativo – protestano da Confedilizia – qui siamo di fronte a un taglio forzoso che introduce una distorsione nel mercato: già oggi migliaia di proprietari accordano rinegoziazioni temporanee del 30%-40% del canone a inquilini in difficoltà pur di tenerseli: ma così si introduce un elemento estraneo, la mano pubblica che si intromette nella trattativa tra privati».

Ma c'è di più: la norma prevede anche che un'eventuale

**LA PROTESTA DEI PROPRIETARI**  
Confedilizia: no alla mano pubblica che si intromette nelle trattative tra privati

procedura di sfratto pendente venga bloccata per tre mesi se l'affittuario moroso presenta la domanda di rinegoziazione.

Tre mesi in più che si vanno a sommare allo stop agli sfratti già previsto dalla normativa emergenziale anti covid del mar-

zo scorso. Così si arriva a sospendere gli sfratti fino a marzo del 2021: un anno intero di morosità senza conseguenze. Un provvedimento che poteva aver senso all'inizio della pandemia e durante il lockdown, per tamponare le situazioni più drammatiche in attesa di programmare interventi più strutturali. Che però non sono mai arrivati. Se l'emendamento Pd dovesse passare, lo Stato continuerà a incassare le tasse dai proprietari degli immobili, ma scaricherà su di loro il costo del sostegno alle persone in difficoltà. Privati che al momento, in quanto proprietari di seconde case, stanno già pagando la più pesante patrimoniale già in vigore: 200 miliardi di tassa sulla casa in dieci anni.

E, mentre si chiede una semplice autocertificazione per provare di essere in stato di bisogno, la norma non prende assolutamente in considerazione quale sia la situazione finanziaria del proprietario di casa, considerato un ricco per definizione.

Giuseppe Marino  
*il Giornale*, 10.12.20



## Le ricette Confederali

di Marco Fantini

### Arrosto di vitello

#### Ingredienti

- 200 gr. di carne a persona (noce, scamone, tondello)
- 1 kg. di patate per 4 persone

#### Procedimento

- Legare l'arrosto, lardellare, mettere il rosmarino con qualche fiocco di burro (non salare); nella teglia sistemare alcune fette di lardo, depositarvi l'arrosto con mezzo bicchiere di vino bianco, chiudere con la carta stagnola ed a metà cottura salare e girare l'arrosto. A questo punto aggiungere patate tagliate grossolanamente. Il forno deve andare a 160°/180° per un'ora ogni kg di carne.

## CASI CLINICI DI LOCAZIONE

64

a cura di Flavio Saltarelli

### A chi spetta la riparazione degli infissi?

La riparazione degli infissi esterni, delle persiane o delle porte di ingresso dell'immobile locato non rientra tra quelle di piccola manutenzione che l'art. 1576 del Codice civile pone a carico del conduttore, perché i danni riportati da essi, a meno che non siano dipendenti da uso anormale dell'immobile, debbono piuttosto presumersi dovuti a caso fortuito o a vetustà e debbono essere, conseguentemente, riparati dal locatore che, a norma dell'art. 1575 Cod. civ., ha l'obbligo di mantenere la cosa locata in stato da servire per l'uso convenuto.

### Locazione commerciale e diniego alla prima scadenza: la comunicazione deve proprio essere dettagliata?

In tema di locazione d'immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, nella comunicazione del diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza, ai sensi dell'articolo 29 della legge 27 luglio 1978 n. 592, deve essere specificato quale particolare attività il locatore (o chi per lui) intenda svolgere. A tale specificità è attribuito rilievo non soltanto per la soddisfazione delle esigenze di informazione e di controllo spettanti al conduttore, ma anche per consentire al giudice di verificare la conformità della pretesa alla fattispecie legale delineata dagli articoli 28 e 29 della citata legge, implicante una disdetta caratterizzata da un ben preciso contenuto, e ciò in considerazione peraltro dell'esigenza di tutela della stabilità delle locazioni non abitative, consentendone la cessazione alla prima scadenza del periodo legale di durata solo nelle tassative ipotesi previste per il diniego di rinnovazione (in questo

senso anche Corte appello Reggio Calabria sez. lav., 06/10/2020, n. 640).

### Indennità d'avviamento anche se recede il conduttore?

L'indennità di avviamento commerciale è dovuta al conduttore purché la cessazione del rapporto di locazione non sia stata conseguenza del recesso del medesimo, ma dovuta alla volontà del locatore di ottenere la cessazione del rapporto, o di subordinarne la prosecuzione al mutamento delle condizioni economiche.

### Danni all'immobile a fine locazione: risarcimento anche per l'inutilizzabilità dei locali?

Qualora, in violazione dell'art. 1590 Cod. civ., al momento della riconsegna l'immobile locato presenti danni eccedenti il degrado dovuto al normale uso del bene locato, incombe al conduttore l'obbligo di risarcire tali danni, consistenti non solo nel costo delle opere necessarie per la rimessione in pristino, ma anche – stante l'inutilizzabilità dei locali – nel canone dovuto per tutto il periodo necessario per l'esecuzione e il completamento di tali lavori, senza che, a quest'ultimo riguardo, il locatore sia tenuto a provare di aver ricevuto richieste per la locazione non soddisfatte a causa dei lavori (cfr. in argomento . Cassazione civile sez. III, 21/09/2011, n. 19202).

Riparazione infissi

Locazione ad uso diverso e diniego di rinnovo alla prima scadenza

Indennità d'avviamento

Finita locazione e danni per inutilizzabilità locali

**LOCAZIONI IN PILLOLE**
**Aggiornamento del canone**

I contratti di locazione agevolati (tale la dizione di legge dei contratti disciplinati dall'art. 2, comma 3, della legge 451/98) possono prevedere l'aggiornamento del canone. Così stabilisce l'art. 2 del relativo tipo contrattuale (*ex d.m. 10.1.17*), specificando che l'aggiornamento dev'essere consentito nell'accordo di riferimento fra organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, nel limite però del 75% della variazione Istat e "nel caso in cui il locatore non abbia optato per la cedolare secca per la durata dell'opzione".



informa  
su tutte le novità  
che interessano

**Coercizione e delazione**

La scorsa primavera italiana ha portato con sé un contagio almeno altrettanto pericoloso del virus: la propensione delle autorità pubbliche all'uso della coercizione, la leggerezza con cui istituzioni e *mainstream media* sono arrivate alla richiesta di delazione nei confronti di chi, magari, stava solo facendo una passeggiata, fino a episodi tragicomici, come l'intervento delle forze dell'ordine per interrompere una grigliata (è rimasta ignota la sorte delle bistecche "sequestrate" al *serial griller*) dibattiti roventi durati settimane sulla presunta pericolosità anche di un singolo *runner*, o perfino surreali inseguimenti in diretta tv (con tanto di elicottero) di una persona che camminava solitaria lungo una spiaggia. Salvo però chiudere un occhio (anzi: tutti e due) quando in pieno *lockdown*, si sono svolti in diverse città cortei con tanto di cori *Bella ciao* e bandiere rosse, in totale violazione (peraltro sistematica e addirittura preannunciata) delle regole sanitarie su circolazione e assembramenti.

Daniele Capezzone

**I decreti "Ristori" sono legge**

Il decreto-legge "Ristori" è stato convertito nella legge 18 dicembre 2020, n. 176 (pubblicata sulla Gazzetta ufficiale 24.12.2020, n. 319, S.O. n. 45). Nel passaggio parlamentare, al decreto in questione sono state accorpate le disposizioni contenute nei decreti-legge nn. 149, 154 e 157 (c.d. Ristori *bis*, *ter* e *quater*), i quali sono stati formalmente abrogati con una disposizione che, nel contempo, dichiara validi gli atti e i provvedimenti adottati sulla base degli stessi e fa salvi gli effetti e i rapporti giuridici dispiegatisi nel tempo della loro vigenza.

Di seguito si riepilogano le misure di nostro maggiore interesse.

*Semplificazioni accesso alle procedure di sovraindebitamento per le imprese e i consumatori (art. 4-ter)*

Viene modificata la legge n. 3/2012 allo scopo di semplificare l'accesso alle procedure di sovraindebitamento per le imprese e i consumatori. Ciò, anticipando sostanzialmente l'applicazione di alcune delle regole contenute nel Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza (decreto legislativo n. 14/2019, in gran parte non ancora entrato in vigore). In questo contesto, in particolare, viene rivista la definizione di consumatore, comprendendovi la persona fisica (che agisca "per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigiana o professionale eventualmente svolta") anche socia di una società di persone per "debiti estranei a quelli sociali". Viene soppressa la previsione per la quale, con riguardo ai tributi costituenti risorse proprie dell'Unione europea, all'imposta sul valore aggiunto ed alle ritenute operate e non versate, il piano – su cui deve basarsi l'accordo di ristrutturazione – possa prevedere esclusivamente dilazioni di pagamento. Viene stabilito che la proposta di piano del consumatore, a determinate condizioni, possa prevedere "anche la falcidia e la ristrutturazione dei debiti derivanti" sia "da contratti di finanziamento con cessione del quinto dello stipendio" (ovvero con cessione del trattamento di fine rapporto o della pensione) sia "dalle operazioni di prestito su pegno". Altre norme, infine, riscrivono parte del procedimento di omologazione del piano del consumatore.

*Sospensione delle procedure di sequestro o pignoramento nei territori colpiti dal sisma del Centro Italia (art. 4-quater)*

"A sostegno dell'economia nell'attuale emergenza da COVID-19 e al fine di assicurare la compiuta attuazione degli interventi per la riparazione, la ricostruzione, l'assistenza alla popolazione e la ripresa economica nei territori

delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria, interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016" (ricompresi nei Comuni indicati negli allegati 1, 2 e 2-bis, decreto-legge n. 189/2016 come convertito in legge), si dispone che le risorse provenienti dal Fondo per la ricostruzione delle aree terremotate, "le somme depositate su conti correnti bancari a tal fine attivati o intestati alla gestione del Commissario delegato o straordinario del Governo per la relativa ricostruzione, nonché i contributi e ogni ulteriore risorsa destinati al finanziamento degli interventi inerenti alla ricostruzione pubblica o privata, all'assistenza alla popolazione e alla ripresa economica dei territori colpiti", non siano soggetti "a procedure di sequestro o pignoramento e, in ogni caso, a esecuzione forzata in virtù di qualsivoglia azione esecutiva o cautelare, restando sospesa ogni azione esecutiva e privi di effetto i pignoramenti comunque notificati".

*Modifiche al Fondo di garanzia per la prima casa (art. 4-bis)*

Viene modificata la disciplina del Fondo di garanzia per la prima casa, istituito dalla legge di stabilità 2014, espandendo nuovamente il novero dei destinatari delle agevolazioni del Fondo stesso. A tale scopo, viene soppressa la norma del decreto-legge n. 104/2020 (cd. decreto "Agosto", come convertito in legge) che ne aveva circoscritto l'applicazione solo alle giovani coppie, ai nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, ai conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari e ai giovani di età inferiore ai trentacinque anni titolari di un rapporto di lavoro atipico. Tali soggetti tornano ad essere destinatari prioritari delle garanzie del Fondo e non più, quindi, destinatari esclusivi.

*Credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo (artt. 8 e 8-bis)*

Per le imprese operanti nei settori di cui ai codici Ateco riportati nell'Allegato 1 al decreto, indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente, il credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda di cui all'art. 28 del decreto-legge n. 34/2020, come convertito in legge, viene esteso anche per i mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020.

Tale credito di imposta, sempre con riferimento ai mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020, viene previsto anche per le imprese operanti nei settori riferiti ai codici Ateco riportati nell'Allegato 2 al decreto, nonché alle imprese che svolgono le attività di cui ai codici

Ateco 79.1, 79.11 e 79.12 (agenzie di viaggio e tour operator) che hanno la sede operativa nelle aree del territorio nazionale, caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto (e cioè le cosiddette "aree rosse"), individuate con le ordinanze del Ministro della salute adottate ai sensi dell'art. 3 del d.p.c.m. del 3 novembre 2020 e dell'art. 19-bis del decreto-legge in commento. Anche in questi casi, il credito d'imposta spetta indipendentemente dal volume di ricavi registrato nel periodo d'imposta precedente.

Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al già citato art. 28.

*Cancellazione (limitata) della seconda rata Imu (artt. 9 e 9-bis)*

Si dispone l'esenzione, per l'anno 2020, della seconda rata dell'Imu per gli immobili e le relative pertinenze in cui si esercitano le attività riferite ai codici Ateco riportati nell'Allegato 1 al decreto, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

L'esenzione in questione viene anche prevista per gli immobili e le relative pertinenze in cui si esercitano le attività riferite ai codici Ateco riportati nell'Allegato 2 al decreto, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate, e gli immobili siano ubicati nei Comuni delle aree del territorio nazionale, caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto (e cioè le cd. "aree rosse"), individuate, alla data del 26 novembre 2020, con ordinanze del Ministro della salute adottate ai sensi dell'art. 3 del d.p.c.m. del 3 novembre 2020 e dell'art. 19-bis del decreto-legge in commento.

Restano ferme le disposizioni di esenzione previste dall'art. 78 del decreto "Agosto".

*Contributo per la riduzione del canone di locazione ad uso abitativo (art. 9-quater)*

Viene istituito, presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, il "Fondo per la sostenibilità del pagamento degli affitti di unità immobiliari residenziali", con una dotazione pari a 50 milioni di euro per l'anno 2021. Conseguentemente, per l'anno 2021, al locatore di immobile ad uso abitativo, ubicato in un Comune ad alta tensione abitativa, che costituisce l'abitazione principale del locatario, che riduca il canone del contratto di locazione in essere alla data del 29 ottobre 2020, è riconosciuto, nei limiti di spesa del Fondo anzidetto, un contributo a fondo perduto fino al 50% della riduzione del canone, entro il limite massimo

Continua nella pagina a fianco

## DALLA PAGINA PRECEDENTE

### I decreti "Ristori"...

annuo di 1.200 euro per singolo locatore.

Si prevede che, ai fini del riconoscimento del contributo in questione, il locatore debba comunicare, in via telematica, all'Agenzia delle entrate la rinegoziazione del canone di locazione e ogni altra informazione utile ai fini dell'erogazione dello stesso.

Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto, sono individuate le modalità applicative della misura, la percentuale di riduzione del canone mediante riparto proporzionale in relazione alle domande presentate, anche ai fini del rispetto del limite di spesa di cui al Fondo, nonché le modalità di monitoraggio delle comunicazioni dei locatori.

*Proroga divieto di licenziamento e sospensione procedure pendenti (art. 12)*

Vengono prorogati fino al 31 gennaio 2021, con alcune limitazioni, il divieto di licenziamento (collettivo o individuale per giustificato motivo oggettivo) e la sospensione delle procedure pendenti avviate alla data del 25 febbraio 2020, regolati da ultimo con il decreto-legge n. 104/2020, come convertito in legge.

*Proroga Fondo Gasparrini (art. 13-octies)*

Viene prorogato di 24 mesi (9.4.2022) il termine per avvalersi dei benefici previsti dal Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa (cd. Fondo Gasparrini) istituito dalla legge e finanziaria 2008, anche se in ammortamento da meno di un anno. Viene differito al 31.12.2021 il termine entro cui la banca è tenuta ad avviare la sospensione dalla prima rata in scadenza successiva alla data di presentazione della domanda.

*Equo compenso per detrazioni interventi su immobili (art. 17-ter)*

"Nell'ambito delle procedure previste per le detrazioni fiscali in materia di edilizia di efficienza energetica sotto forma di crediti di imposta o sconti sui corrispettivi, cedibili ai soggetti interessati dalla vigente normativa, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari", viene fatto obbligo a questi ultimi di osservare le disposizioni in materia di disciplina dell'equo compenso per le prestazioni rese dai professionisti coinvolti. Ulteriori disposizioni vengono dettate per vigilare sul rispetto dalla previsione in esame.

*Attività giurisdizionale a distanza (art. 23)*

Si prevedono misure per agevolare lo svolgimento dell'attività giurisdizionale a distanza.

## GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

### Nuovo classamento e contribuente

"Quando si procede all'attribuzione d'ufficio di un nuovo classamento ad un'unità immobiliare a destinazione ordinaria, l'Agenzia competente deve specificare se il mutamento è dovuto ad una risistemazione dei parametri relativi alla microzona in cui la stessa si colloca e, nel caso, indicare l'atto con cui si è provveduto alla loro revisione in conseguenza di significativi e concreti miglioramenti del contesto urbano, trattandosi di uno dei presupposti del provvedimento di riclassamento di cui si deve dare atto in motivazione, stante il carattere diffuso dell'operazione e la necessità che il contribuente sia posto in condizione di conoscere le ragioni che ne giustificano l'emanazione". Così ha stabilito la Cassazione (sentenza n. 30658/19, inedita).

### Morosità e inerzia del locatore

"L'inerzia del locatore nel richiedere il puntuale adempimento del canone rispetto a pur reiterati ritardi del conduttore, non va interpretata alla stregua di un comportamento tollerante di accondiscendenza ad una modifica contrattuale del termine di pagamento, non potendo una condotta così equivoca indurre il conduttore a ritenere di essere autorizzato ad adempiere in base alla propria disponibilità". In questi termini la decisione della Cassazione (sent. n. 30730/19, inedita) a proposito degli effetti della tolleranza di parte locatrice nel richiedere il tempestivo pagamento del canone.

### Risoluzione del contratto per inadempimento

"In tema di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento, non trova applicazione la regola generale, relativa ai contratti di durata, secondo cui la proposizione della domanda di risoluzione comporta la cristallizzazione delle posizioni delle parti contraenti fino alla pronuncia giudiziale definitiva – nel senso che, come è vietato al convenuto di eseguire la prestazione, così non è consentito all'attore di pretenderla – atteso che in tale contratto, invece, vale il differente principio per il quale il conduttore può corrispondere il canone anche dopo la presentazione di detta domanda, ma il pagamento non sana o diminuisce le conseguenze dell'inadempimento precedente e rileva soltanto ai fini della valutazione della relativa gravità". In questi termini la decisione della Cassazione n. 30730/19, inedita.

### Furto di portoni all'ingresso del condominio

"Integra il reato previsto dall'art. 624-bis cod. pen. la condotta di chi si impossessa dei portoni posti all'ingresso di un edificio condominiale, poiché trattasi di beni pertinenziali a servizio e protezione delle private dimore in esso ubicate e posti in un luogo di appartenenza di queste ultime, sicché rientrano pienamente nella tutela apprestata dalla norma". In questi termini la decisione n. 8421/20, inedita della Suprema Corte.

### Modifica di parti comuni

"Allorché una clausola del regolamento del condominio, di natura convenzionale, imponga il consenso preventivo dell'amministratore o dell'assemblea per qualsiasi opera compiuta dai singoli condomini che possa modificare le parti comuni dell'edificio, pur dovendosi riconoscere all'assemblea stessa, nell'esercizio dei suoi poteri di gestione, la facoltà di ratificare o convalidare «ex post» le attività che siano state compiute da alcuno dei partecipanti in difetto nella necessaria preventiva autorizzazione, resta salvo l'interesse processuale di ciascun condòmino ad agire in giudizio per contestare il determinato uso fatto della cosa comune ed il potere dell'assemblea di consentirlo, ove esso risulti comunque lesivo del decoro architettonico del fabbricato, non dando ciò luogo ad un sindacato dell'autorità giudiziaria sulle valutazioni del merito o sulla discrezionalità di cui dispone l'assemblea". Lo ha stabilito la Cassazione nell'importante sentenza n. 29924/19, inedita.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## Superbonus e altre detrazioni: i codici tributo per il Modello F24

Con la risoluzione n. 85/E (il cui testo integrale è scaricabile dal sito Internet [www.superbonus110percento.info](http://www.superbonus110percento.info)), l'Agenzia delle entrate ha istituito appositi codici tributo per il Modello F24 (da presentare esclusivamente attraverso i servizi telematici resi disponibili dall'Agenzia stessa) al fine di consentire ai fornitori e ai cessionari di utilizzare in compensazione i crediti d'imposta di cui all'art. 121, d.l. n. 54/2020.

Si tratta in modo specifico dei crediti derivanti dai seguenti interventi:

- 1) recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis, comma 1, lettere a) e b), d.P.R. n. 917/1986;
- 2) efficienza energetica di cui all'art. 14, d.l. n. 63/2013 (Ecobonus), e di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 119, d.l. n. 54/2020 (Superbonus);
- 3) adozione di misure antisismiche di cui all'art. 16, commi da 1-bis a 1-septies, d.l. n. 63/2013 (Sismobonus), e di cui al comma 4 dell'art. 119, d.l. n. 54/2020 (Superbonus);
- 4) recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'art. 1, commi 219 e 220, l. n. 160/2019 (bonus facciate);
- 5) installazione di impianti fotovoltaici di cui all'art. 16-bis, comma 1, lettera h), d.P.R. n. 917/1986, ivi compresi gli interventi di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 119, d.l. n. 54/2020 (Superbonus);
- 6) installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'art. 16-ter, d.l. n. 63/2013, e di cui al comma 8 dell'art. 119, d.l. n. 54/2020 (Superbonus).

I codici tributo, istituiti con la risoluzione in questione, sono attivi dal 1° gennaio 2021.

## STORIA E POLITICA

# E ora provate a cancellare quella scritta omofoba

di Luigi Mascheroni

La notizia del giorno è il ritrovamento a Pompei di un Thermopolium intatto, una bottega direttamente sulla strada di bevande e cibi caldi. Agenzie di stampa e giornali *online* hanno subito titolato sullo «street food» *ante litteram*, e c'è da capirli. Sono le regole della comunicazione. L'aspetto di costume vince sempre sul dato scientifico. Così come, del resto, è stato sottolineato il graffito beffardo «Nicia cinaede cacator». Che suona «Nicia cacatore invertito» (il «cinaedus» di Catullo...) e prende in giro il proprietario o qualcuno che lavorava nel termopolio... Un'iscrizione, fanno notare le agenzie, «omofoba». Ora: tutti sappiamo che nel I secolo d.C. nel mondo romano si praticasse apertamente l'omosessualità. Un po' meno che si denunciassero l'«omofobia». La scritta - che semmai è omofoba *oggi* - all'epoca era solo uno sberleffo. Indice, peraltro, come ogni forma di ironia, di grande civiltà. Adesso non resta che aspettare al varco i legionari del politicamente corretto, del #noOmofobia, del Lgbt, della *cancel culture*. Per coerenza, dopo aver imbrattato statue e monumenti schiavisti, fascisti, sessisti&omofobi, devono venire a Pompei e cancellare, subito, la scritta. Troppo facile prendersela solo con Churchill.

da il Giornale, 27.12.'20

## Legge di bilancio 2021

Sulla Gazzetta Ufficiale del 30.12.2020, n. 522, è stata pubblicata la legge 30.12.2020, n. 178 contenente la manovra per l'anno 2021 (legge di bilancio 2021).

Di seguito si riassumono le norme di nostro maggiore interesse.

**Riduzione Imu e Tari per pensionati non residenti in Italia (art.1, comma 48)**

Si prevede che, a partire dall'anno 2021, per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'Imu venga applicata nella misura della metà e la tassa sui rifiuti avente natura di tributo (o la tariffa sui rifiuti avente natura di corrispettivo) sia dovuta in misura ridotta di due terzi.

**Proroghe fino al 31.12.2021 dei vari bonus fiscali per gli immobili (art. 1, commi 58 e 59)**

Le diverse detrazioni fiscali relative agli interventi sugli immobili (ristrutturazioni edilizie, risparmio energetico, bonus facciate ecc.) vengono prorogate di un anno (si veda la tabella pubblicata su questo Notiziario).

**Innalzamento tetto spesa cd. "bonus mobili" (art. 1, comma 58, lett. b), punto 2)**

Il tetto di spesa su cui calcolare il bonus mobili passa da 10.000 a 16.000 euro.

**Sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza (art. 1, comma 60)**

Tra gli interventi che danno diritto al cd. "bonus ristrutturazioni" di cui all'art. 16-bis, Tuir, viene inserita una detrazione pari al 50% della spesa per gli interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione.

**Bonus idrico (art. 1, commi 61-64)**

Viene riconosciuto per le persone fisiche residenti in Italia, nel limite di spesa di un apposito Fondo (e cioè di 20 milioni di euro per l'anno 2021), un bonus idrico (che non costituisce reddito imponibile e non rileva ai fini del calcolo dell'Isee) pari a 1.000 euro per ciascun beneficiario da utilizzare, entro il 31.12.2021, per interventi di "sostituzione di vasi sanitari in ceramica con nuovi apparecchi a scarico ridotto e di apparecchi di rubinetteria sanitaria, soffioni doccia e colonne doccia esistenti con nuovi apparecchi a limitazione di flusso

d'acqua, su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o singole unità immobiliari". Le spese ricomprese nel bonus sono quelle sostenute per: "a) la fornitura e la posa in opera di vasi sanitari in ceramica con volume massimo di scarico uguale o inferiore a 6 litri e relativi sistemi di scarico, compresi le opere idrauliche e murarie collegate e lo smontaggio e la dismissione dei sistemi preesistenti; b) la fornitura e l'installazione di rubinetti e miscelatori per bagno e cucina, compresi i dispositivi per il controllo di flusso di acqua con portata uguale o inferiore a 6 litri al minuto, e di soffioni doccia e colonne doccia con valori di portata di acqua uguale o inferiore a 9 litri al minuto, compresi le eventuali opere idrauliche e murarie collegate e lo smontaggio e la dismissione dei sistemi preesistenti".

Le modalità e i termini per l'ottenimento e l'erogazione del bonus in questione saranno definiti con apposito decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, da emanarsi entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge di bilancio.

**Modifiche al Superbonus al 110% e proroga durata (art. 1, comma 66)**

Con varie modifiche apportate all'art. 119 del d.l. n. 54/2020, il periodo di vigenza del Superbonus (sia per i lavori di efficientamento energetico sia per i lavori di miglioramento sismico) viene esteso al 30.6.2022 e vengono determinate in 4 le quote annuali di pari importo in cui ripartire la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022. Inoltre per alcuni lavori, per i quali alla data del 30.6.2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetta per le spese sostenute entro il 31.12.2022 oppure per gli Iacp entro il 30.6.2023.

Vengono inseriti tra gli interventi trainanti quelli per la coibentazione del tetto, per i quali si può "limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente", e viene precisato che "un'unità immobiliare può ritenersi 'funzionalmente indipendente' qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale".

Si prevede che possano accedere al Superbonus anche gli edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi, che devono comprendere pure quelli di cui alla lettera a) del

comma 1, dell'art. 119, d.l. n. 54/2020 citato (isolamento termico), anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A.

Tra gli interventi trainati (previsti dal comma 2, dell'art. 119, sempre d.l. n. 54/2020) vengono inseriti quelli disciplinati dall'art. 16-bis, comma 1, lettera e), Tuir (e cioè gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche) anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni.

La maggiorazione della spesa prevista per interventi antisismici in particolari Comuni viene prorogata fino al 30.06.2022 e viene estesa ai Comuni interessati da tutti gli eventi sismici verificatisi dopo l'anno 2008 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

Si ammette la possibilità di usufruire dell'incentivo del 110% anche per gli impianti solari fotovoltaici realizzati su strutture pertinenziali agli edifici. Per gli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, il tetto di spesa viene rimodulato sulla tipologia dei vari edifici interessati.

Si ammettono, tra i soggetti che possono beneficiare del Superbonus, le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche.

Viene disposto che le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le maggioranze per il Superbonus e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole.

Vengono precisate le condizioni che deve rispettare la polizza professionale richiesta ai professionisti che rilasciano attestazioni e asseverazioni e viene posto l'obbligo, in caso di lavori relativi al Superbonus, di indicare nel cartello esposto presso il cantiere, in un luogo ben visibile e accessibile, la seguente dicitura: "Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici".

**Proroga opzione cessione del credito o sconto in fattura (art. 1, comma 67)**

La possibilità di usufruire del Superbonus al 110% sotto forma

Segue nella pagina a fianco

DALLA PAGINA PRECEDENTE

## Legge di bilancio 2021

di cessione del relativo credito oppure dello sconto in fattura viene estesa alle spese sostenute nel 2022.

**Sismabonus e titolo edilizio (art. 1, comma 68)**

Viene data la possibilità di usufruire del Sismabonus di cui all'art. 16, comma 1-bis, d.l. n. 63/2013 anche per quegli interventi per i quali dopo la data di entrata in vigore dell'anzidetta disposizione, sia stato rilasciato il titolo edilizio.

**Contributo per i locatori che riducono il canone in caso di locazione abitativa (art. 1, commi 381-384)**

Con una norma simile ad altra contenuta nel decreto "Ristori", come convertito in legge, viene riconosciuto, per l'anno 2021, al locatore di un immobile adibito a uso abitativo, situato in un Comune ad alta tensione abitativa, che costituisca l'abitazione principale del locatario, in caso di riduzione dell'importo del contratto di locazione, nel limite massimo di spesa di 50 milioni, un contributo a fondo perduto fino al 50% della riduzione del canone, entro il limite massimo annuo di 1.200 euro per ciascun locatore.

È previsto un apposito provvedimento attuativo del direttore dell'Agenzia delle entrate.

**Regime fiscale "presunto" per le locazioni brevi (art. 1, comma 595)**

Il regime fiscale delle locazioni brevi, con effetto dal periodo d'imposta relativo all'anno 2021, è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di 4 appartamenti per ciascun periodo d'imposta. Negli altri casi, l'attività di locazione in questione si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'art. 2082 del codice civile. Tale presunzione si applica anche per i contratti stipulati tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca

di un immobile con persone che dispongono di appartamenti da condurre in locazione.

**Eliminazione (limitata) della prima rata Imu per l'anno 2021 (art. 1, comma 599)**

Per l'anno 2021 non è dovuta la prima rata dell'Imu relativa a: immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali; immobili degli stabilimenti termali; immobili rientranti nella categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni) e relative pertinenze, immobili degli agriturismo, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei *bed and breakfast*, dei *residence* e dei campeggi, a condizione che i relativi soggetti passivi (come individuati dall'articolo 1, comma 745, della l. n. 160/2019) siano anche gestori delle attività ivi esercitate; immobili rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni; immobili destinati a discoteche, sale da ballo, *night club* e simili, sempre a condizione che i relativi soggetti passivi (come individuati dall'articolo 1, comma 745, della l. n. 160/2019) siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

**Credito d'imposta per gli affitti per imprese turistico-ricettive (art. 1, comma 602)**

Il credito d'imposta per gli affitti di cui all'art. 28, comma 5, ultimo periodo, d.l. n. 34/2020, per le imprese turistico-ricettive viene prorogato fino al 30 aprile 2021 e viene esteso anche alle agenzie di viaggio e ai *tour operator*.

**Incremento del "Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli" (art. 1, comma 733)**

Il Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli, per l'anno 2021, è incrementato di 50 milioni di euro.

*Se tu paghi la gente che non lavora e la tassi quando lavora, non essere sorpreso se produci disoccupazione*

Milton Friedman

*Non una lira più del necessario si deve spendere né per i mezzi né per i fini; ogni spreco essendo un delitto contro l'interesse pubblico*

Luigi Einaudi

*Abbiamo bisogno di uomini intelligenti ed abili cresciuti in un ambiente di libertà, e non di infingardi che tutto aspettano dal favore dei pubblici poteri*

Luigi Einaudi

*Un consesso di dotti e di esperti elaborò il decreto-legge sull'imposta patrimoniale. C'ero anch'io e mi batto il petto per i delitti commessi*

Luigi Einaudi

*Qualunque imbecille può inventare e imporre tasse. L'abilità consiste nel ridurre le spese, dando nondimeno servizi efficienti, corrispondenti all'importo delle tasse*

Maffeo Pantaleoni

*Anche nella scuola tutto ciò che è ugualitario, uniforme, obbligatorio è il male; e la verità e la libertà sono il bene*

Luigi Einaudi

*I monopoli governativi e le ingerenze statali sono ostacoli insormontabili alla introduzione rapida e generale di metodi più economici di produzione*

Maffeo Pantaleoni

*Finché non prenderemo coscienza della gravità della nostra decadenza non potremo reagire*

Robert Sarah

*Gli aiuti della burocrazia educano all'asservimento, alla speculazione e al parassitismo*

Luigi Einaudi

*Come diceva Luigi Einaudi, tassare il patrimonio è tassare il reddito due volte*

Franco Debenedetti

*Bisognerebbe cominciare col non tassare ciò che reddito non è*

Luigi Einaudi

*Ogni libertà deve essere limitata. Non esiste libertà che non abbia bisogno di essere limitata*

Chiara Anguissola

(dal calendario 2021 della Confedilizia)



### il commento

## I PROPRIETARI DI CASA NON SONO UNA ONLUS

di Carlo Lottieri

Il blocco degli sfratti ci dice molto della situazione in cui ci troviamo. Se la crisi economica causata dalle misure introdotte con l'obiettivo di contrastare il diffondersi del Covid-19 è servita da pretesto per impedire la riconsegna degli immobili ai legittimi titolari, questo ha avuto luogo in quanto il diritto si trova in grave difficoltà. Dietro quindi alle piti che fondate ragioni economiche che sono invocate da quanti criticano il blocco degli sfratti (che colpisce il risparmio, disincentiva ogni iniziativa, accresce l'incertezza), ve ne

sono di propriamente giuridiche. Come tra gli altri rilevò Frédéric Bastiat, ormai la proprietà è solo il prodotto della legislazione. Per questa ragione si ritiene che se una legge ci riconosce titolari dei beni che sono nostri, un'altra legge può limitare tutto ciò e un'altra ancora può espropriarci. Se il diritto è solo costruito perché coincide con la libera volontà del legislatore, ormai nostro titolo è fragile e privo di fondamento. Nel momento in cui si decide un blocco degli sfratti, per giunta, la dissoluzione della proprietà coincide con il dissolversi dell'altro pilastro fondamentale della società

liberale: il contratto. Se infatti abbiamo decisioni governative che permettono il mancato rispetto degli impegni assunti, l'autonomia negoziale è ormai un ricordo. Ma quando il contratto viene meno, a dissolversi è quell'eguaglianza dinanzi al diritto che ne è il presupposto. A questo punto un soggetto gode della facoltà di violare gli impegni assunti, mentre l'altro deve subirne le conseguenze. Tutto ciò viene per giunta giustificato dalla situazione eccezionale in cui ci si trova. dato che in questo «stato di eccezione» il governo ha bloccato molte attività e in tal modo ha

inardito molte fonti di entrata. Tanti esercenti che oggi sono morosi, in effetti, sono tali perché le scelte compiute dal governo hanno impedito loro di lavorare e spesso senza una logica: basti pensare all'intero comparto delle palestre, prima obbligate a significativi investimenti per adeguarsi alle normative epoi chiuse d'imperio. Da decenni l'inreccio tra Stato ed economia privata si realizza a vari livelli. Esso ha luogo nell'affermarsi di un *crony capitalism* che vede taluni grandi gruppi industriali e finanziari saper trarre beneficio dall'ampliarsi del potere

governativo, ma oggi vediamo pure come il potere politico imponga ad alcuni soggetti privati (i risparmiatori che hanno investito nel mattone) una funzione solidaristica che prima era assolta direttamente dai poteri pubblici. In sostanza, quello che si è costretti a constatare è che lo stato di emergenza ha annullato i diritti fondamentali, non più riconosciuti tali. Se però un diritto è cruciale, è perché deve essere rispettato proprio in circostanze come queste. Oggi invece constatiamo che ogni nostro presunto diritto è solo una concessione di quanti ci governano, ma in questo degrado dell'ordinamento quella che sta venendo meno è la stessa possibilità di cooperare.

LA LENTE  
DI INGRANDIMENTO

## A tutta birra

Andare “a tutta birra” significa correre velocemente, in maniera celere, procedere di gran carriera o impiegare il massimo delle energie, ed è una variante dell'espressione andare a tutto gas. La nascita di questo detto, però, è incerta. Secondo alcuni l'espressione risalirebbe alla fine dell'Ottocento, in particolare dall'usanza dei carrettieri dell'epoca, i quali utilizzavano la birra come bevanda energetica per sé e per i propri cavalli. Secondo un'altra tesi, invece, la frase deriverebbe dalla lingua francese “à toute bride”, testualmente “andare a briglia sciolta” (cioè andare al galoppo, la tipica andatura veloce utilizzata dai cavalli e dai quadrupedi in generale), che per assonanza avrebbe assunto poi, nella nostra lingua, l'odierna formulazione.

## Piantare in asso

“Piantare in asso” vuol dire abbandonare o essere abbandonato improvvisamente, quando uno meno se l'aspetta. Si ritiene che l'espressione derivi dalla mitologia greca e in particolare, per corruzione linguistica, da “piantare in Nasso”: Arianna infatti, dopo aver aiutato con il suo filo l'eroe ateniese Teseo a sconfiggere il Minotauro e ad uscire dal labirinto di Cnosso, fugge insieme agli ateniesi, ma viene abbandonata (“piantata”) da Teseo sull'isola di Nasso, per motivi che il mito non chiarisce. Nel tempo, il toponimo Nasso si sarebbe trasformato nella parola “asso”.

## QUI ESPERANTO

*La plej grandvalora citaĵo estas tiu, kies fonton vi ne sukcesas trovi.*

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase dello scrittore Arthur Bloch: “La citazione più preziosa è quella di cui non riesci a trovare la fonte”.

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

## INCENTIVI PER GLI IMMOBILI

INCENTIVO E IMMOBILI INTERESSATI	PRINCIPALI INTERVENTI	PERCENTUALE DETRAZIONE	TETTO DI SPESA	DURATA
<b>BONUS CASA</b> ristrutturazioni edilizie su immobili residenziali	Interventi di manutenzione straordinaria (per le parti comuni degli edifici anche ordinaria), restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, eliminazione di barriere architettoniche, bonifica amianto, interventi per prevenire atti illeciti, cablatura edifici, risparmio energetico; interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza con generatori di emergenza a gas di ultima generazione; ecc.	50% in 10 quote annuali	96.000 euro per unità immobiliare	31.12.2021
<b>BONUS MOBILI</b> acquisto di mobili e grandi elettrodomestici	Acquisto di mobili e di “grandi elettrodomestici” (es.: frigoriferi e lavastoviglie) di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), per apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione	50% in 10 quote annuali	16.000 euro	31.12.2021
<b>ECOBONUS</b> interventi finalizzati all'efficientamento energetico degli edifici	Interventi di risparmio energetico riguardanti singole unità immobiliari oppure parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 (condominio) e 1117-bis (supercondominio) del codice civile	dal 50% al 65% in 10 quote annuali	tetti di spesa variabili a seconda dell'intervento	31.12.2021
<b>ECOBONUS PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI</b> interventi finalizzati all'efficientamento energetico delle parti comuni degli edifici	Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali che interessano l'involucro dell'edificio (sup. al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio); interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva (d.m. mise 26.6.2015)	dal 70% al 75% in 10 quote annuali	40.000 euro per unità immobiliare	31.12.2021
<b>SISMABONUS</b> interventi antisismici su edifici adibiti ad abitazione o ad attività produttive	Specifici interventi ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3	dal 50% all'85% in 5 quote annuali	96.000 euro per unità immobiliare	31.12.2021
<b>ECO-SISMABONUS</b> interventi combinati su parti comuni degli edifici	Interventi combinati per la riduzione del rischio sismico e per il risparmio energetico sulle parti comuni di edifici ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3	dall'80% all'85% in 10 quote annuali	136.000 euro per unità immobiliare	31.12.2021

SEGUE

fonte CONFEDILIZIA



## CHI (NON) L'HA DETTO

## Chi va con lo zoppo impara a zoppicare

Massima deambulatoria di facile comprensione: chi frequenta balordi corre il rischio di diventare a sua volta balordo. Mio padre, sedentario cronico per ragioni lavorative aventi a che fare con i piedi, l'aveva perfezionata a modo suo: di uno dei cinque figli diceva che fosse “molto trasportabile”, nel senso che tendeva facilmente ad accodarsi ai peggiori della compagnia. Di qui il continuo assillo genitoriale, coronato infine da successo, per raddrizzarne il percorso ed evitargli la zoppia.

Parrebbe un detto terra terra, quasi banale, invece proviene da piani alti della classicità: ne parlavano già Pindaro (*Nemee*) e Plutarco (*De liberis educandis*). Non a caso l'adagio ha attecchito in tutte le culture del Vecchio Continente.

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

INCENTIVO E IMMOBILI INTERESSATI	PRINCIPALI INTERVENTI	PERCENTUALE DETRAZIONE	TETTO DI SPESA	DURATA
<b>BONUS FACCIATE</b> interventi sulla facciata esterna degli edifici	Interventi, anche di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B, decreto lavori pubblici n. 1444/1968	90% in 10 quote annuali	senza limiti di spesa	31.12.2021
<b>SUPERECOBONUS</b> interventi di efficientamento energetico su immobili residenziali, edifici unifamiliari, unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo	Interventi trainanti: isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali, inclinate dell'involucro Interventi di sostituzione impianti di climatizzazione invernale; coibentazione del tetto (senza limitare al solo locale sottotetto il concetto di superficie disperdente) Interventi trainati: installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo, connessi alla rete elettrica su edifici; installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici; tutti gli altri interventi di efficienza energetica (ex art. 14, d.l. n. 63/2013); eliminazione barriere architettoniche	110% in 5 quote annuali (4 quote per la parte di spesa sostenuta nel 2022)	tetti di spesa variabili a seconda dell'intervento e dell'edificio interessato	30.06.2022 (al ricorrere di determinate condizioni 31.12.2022 o, per IACP, 30.06.2023)
<b>SUPERSISMABONUS</b> interventi di riduzione rischio sismico	Intervento trainante: interventi antisismici e di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'art. 16, d.l. n. 63/2013 Interventi trainati: realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo, connessi alla rete elettrica su edifici	110% in 5 quote annuali (4 quote per la parte di spesa sostenuta nel 2022)	tetti di spesa variabili a seconda dell'intervento	30.06.2022 (al ricorrere di determinate condizioni 31.12.2022 o, per IACP, 30.06.2023)
<b>BONUS VERDE</b> interventi relativi alla "sistemazione a verde" di edifici residenziali	Interventi relativi alla "sistemazione a verde", anche su parti comuni esterne, di aree scoperte private di edifici residenziali; unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi, realizzazione di coperture a verde e giardini pensili	36% in 10 quote annuali	5.000 euro per unità immobiliare	31.12.2021
<b>BONUS IDRICO</b> persone fisiche residenti	Sostituzione vasi sanitari di ceramica, soffioni doccia ecc. con nuovi apparecchi a scarico ridotto	una tantum	1.000 euro	31.12.2021
<b>BONUS COLONNINE</b> infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici	Infrastrutture di ricarica non accessibili al pubblico dei veicoli alimentati a energia elettrica	50% in 10 quote annuali	3.000 euro	31.12.2021

fonte CONFEDILIZIA



## lo spillo

### Conte al Papa dà del «tu»

Lo scivolone arriva di buon mattino, forse per l'ansia di arrivare primo a festeggiare il compleanno del Pontefice: «Auguri, Papa Francesco. Seguiamo con il massimo rispetto il tuo impegno etc». In Vaticano, leggendo il tweet del premier Conte, devono aver fatto un salto sulla sedia: dare del tu al Papa, in un messaggio ufficiale?

Non si era mai visto, da che mondo è mondo. Anche ammesso (e non concesso) che Conte abbia quella confidenza in privato, il protocollo non prevede che venga esibita in pubblico. Eugenio Scalfari a parte, naturalmente.

da il Giornale, 18.12.'20

### Arresti domiciliari

La facilità, starei per dire la docilità, con cui (spesso saltando il Parlamento, e solo attraverso anomali DPCM, cioè atti amministrativi del presidente del Consiglio) siamo stati tutti sbattuti per mesi agli arresti domiciliari, dà certamente la misura della paura che ci ha attanagliato (e questo è perfettamente comprensibile) ma anche di un nostro scarso "allenamento" a difendere le libertà fondamentali.

Daniele Capezone

### La polemica

## «Con gli sfratti bloccati, i proprietari sono senza tutela»

Con il decreto Cura Italia (art. 103) il governo bloccava l'esecuzione di tutti gli sfratti (per i locali a uso abitativo e commerciali, dovuti sia a morosità che a finita locazione) fino al 30 giugno 2020; termine prorogato al 31 agosto, poi al 31 dicembre. A oggi è stata presentata proposta di emendamento per prorogare il termine al 31 marzo 2021 o comunque per tutta la durata dell'emergenza. Il provvedimento, peraltro di dubbia costituzionalità, sarebbe stato dettato dalla necessità di aiutare i conduttori in difficoltà per il Covid. Peccato che, con questa misura, sono stati bloccati anche gli sfratti che nulla hanno a che vedere con il Covid, avviati prima di gennaio 2020. I proprietari italiani hanno quindi subito un'espropriazione della loro proprietà priva di giustificazione legale e morale, spesso a

tutela di conduttori «approfittatori». La giustificazione a sostegno del provvedimento è stata: «tuteliamo le fasce deboli». Allora occorre sapere che esistono anche povere persone, cioè pensionati, lavoratori in cassa integrazione, giovani coppie che hanno acceso mutui di 30 anni, che a oggi pagano: mutuo, spese condominiali di conduttori abusivi che non pagano, tasse sulla locazione non percepita e anche Imu. Dall'altra parte, conduttori «benestanti» che sanno di avere la legge dalla loro parte, quindi possono vivere gratuitamente sulle spalle di povere persone il cui unico errore è stato di acquistare una casa a reddito per risparmiare. L'emergenza abitativa non è solo dei conduttori, è anche dei proprietari.

Avv. Marta Magistrelli



La lettrice scrive a nome di tanti proprietari di immobili che hanno affittato locali acquistati con i propri risparmi, e ora non possono sfrattare chi non paga

da Corriere della Sera, 9.12.'20

## OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

Stigliano (SI)

Nel piccolo Stigliano spicca l'imponente edificio sacro in stile romanico formato dalla chiesa dei santi Fabiano e Sebastiano e dall'adiacente canonica, ora di proprietà dell'Istituto Interdiocesano per il Sostentamento del Clero. Il complesso, così caro agli abitanti per la sua importanza artistica e storica, si trova in un disastroso stato di disuso e, a evitare una sua completa perdita, necessiterebbe di un sostanziale restauro per farlo tornare al suo antico splendore e, auspicabilmente, alla possibilità di essere nuovamente visitato e frequentato.

Fa piangere il cuore vedere un simile tesoro così caro per i nostri paesaggi degradarsi ogni giorno di più. Occorre che un "gioiellino" così prezioso non sia lasciato nell'oblio e nell'incuria.

77

Collaborano i lettori  
Segnalazioni alla redazione

## IL VIAGGIO DI PIOVENE (76)

Bordighera (IM)

Fioritissime sono le strade di Bordighera, rifugio d'inglesi e scandinavi, centro importante di studi paleontologici; infatti la Riviera, di qui a Ventimiglia ed oltre, è ricca di testimonianze delle più antiche specie umane. A Monte Bego, passato ora alla Francia, si osservano rozze incisioni che risalgono ad una civiltà preindoeuropea, quella dei liguri; di cui poco si sa, nemmeno se i liguri d'oggi ne abbiano ereditato qualche cosa più del nome.

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

IL BUON GIORNO  
SI VEDE DAL MATTONI

## "Un gatto depresso comincia una nuova vita con una signora sola di 91 anni"

"Tigger ha passato tre brutti mesi di solitudine e depressione al rifugio «*Felines&Friends*» di Santa Fe nel Nuovo Mexico, nonostante lo staff abbia provato a farlo sentire meglio. Ma adesso la vita per lui è cambiata: una donna, Amy Spencer Summa, ha deciso di adottarlo per regalarlo alla sua mamma novantunenne di nome Heidi.

«Mia madre ha 91 anni e vive in una casa di riposo a Santa Fe (...). Ma da quando è iniziata la pandemia lei vive isolata e soffre anche di piccole perdite di memoria, quindi a volte non capisce bene che cosa sta succedendo (...). Un giorno mentre sfogliava una rivista di gatti ha espresso il desiderio di volerne uno. Fortunatamente nella sua casa di riposo ammettono gli animali, e così ho subito contattato il rifugio più vicino». Amy ha adottato Tigger al «*Felines&Friends*» e tra l'anziana signora e il micio è stato amore a prima vista. Sono subito andati d'accordo e adesso passano tutto il giorno a tenersi compagnia. Heidi ama soprattutto le coccole del suo nuovo compagno, anche lui anziano. «Siamo molto felici che Tigger stia con mia mamma perché era proprio quello di cui lei aveva bisogno». Questa situazione è anche molto positiva per il gatto che ha nove anni. Il felino soffriva infatti di depressione da quando il suo precedente proprietario era morto. Da quel giorno Tigger si nascondeva sotto il letto, faceva fatica a mangiare e piangeva molto spesso. Adesso con Heidi ha cominciato una nuova vita, e grazie al loro incontro si sono salvati dalla solitudine a vicenda».

Così *La Stampa* in un articolo del 30.11.'20, pubblicato sul suo sito internet ([www.la-stampa.it](http://www.la-stampa.it)).

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



» di Oscar Grazioli  
Il consiglio utile

## Mal di schiena Cosa rischia il bassotto

Il mal di schiena è uno dei problemi di salute più comuni e colpisce fino all'80% delle persone almeno una volta nella vita. La posizione assunta dall'uomo evolutivamente, quindi il camminare eretto, fa sì che il peso del corpo si scarichi in gran parte sulla parte inferiore della schiena e si potrebbe pensare che il cane abbia minori problemi. Questo è vero solo in parte, perché a metterci lo zampino (è il caso di dirlo) c'è il fatto che i cani sono conformati in modo diverso e vi sono razze che sono ugualmente predisposte a questo fastidioso disturbo. In particolare, a soffrire di dolori lombari sono i cani con la schiena lunga: pensiamo, ad esempio, al Bassotto Tedesco che potrebbe essere l'emblema del «mal di schiena» nel cane a causa della sua lunghissima colonna vertebrale che si presta a torsioni con estrema facilità. Come per l'uomo, il dolore alla schiena può avere tante cause differenti, come infezioni o artrosi e provoca dei sintomi ben precisi che è essenziale imparare a riconoscere, per aiutare il cane con rimedi specifici e mediante un'opportuna prevenzione. La causa più diffusa di dolore alla schiena, soprattutto nelle razze

a dorso lungo, è l'ernia discale. Tra le vertebre c'è una specie di cuscino che fa da ammortizzatore. Si tratta appunto del disco che, se viene compresso dai due corpi vertebrali, esce in tutto o in parte dalla sua posizione naturale e «punta» sul midollo spinale, causando dolore più o meno acuto oppure, nei casi più gravi, difficoltà di deambulazione fino alla paralisi degli arti, solitamente quelli posteriori. Ma quali sono i sintomi del dolore di schiena nel cane? Incurvamento della schiena, difficoltà nel camminare, fatica a salire sul divano o sull'automobile, tremori muscolari, guaiti nell'assumere certe posizioni e perdita di urina. In questi casi sono oggi facilmente accessibili esami che possono indicare cure con antiinfiammatori, esercizi fisiatrici o, nei casi gravi, l'intervento chirurgico. Infine, proprio come accade anche per gli esseri umani, la buona salute della schiena dei cani passa anche e soprattutto attraverso una muscolatura forte e ben allenata: ottimi gli esercizi fisici, con giudizio, quali passeggiate, agility e nuotate (quando si può), utili a tenere in forma la muscolatura del cane. Evitare l'obesità soprattutto nelle razze a rischio.

da: *il Giornale*, 29.11.'20

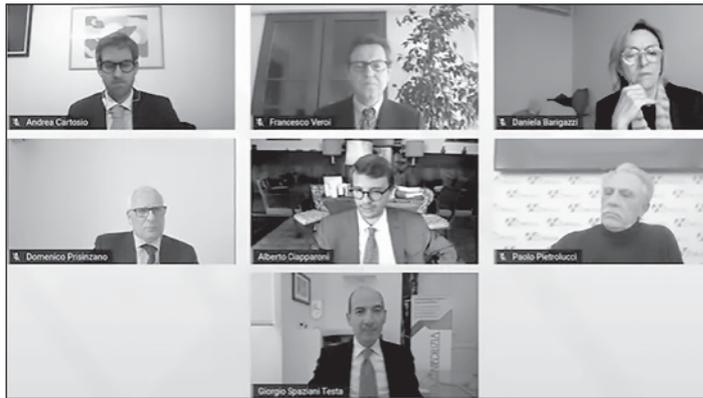
## Assistenza contratti di locazione, sempre

L'assistenza delle strutture territoriali della Confedilizia per i contratti di locazione continua come sempre. I proprietari di casa sono vivamente invitati a ricorrervi con regolarità, nel loro interesse.

L'assistenza della Confedilizia e dei sindacati inquilini rappresenta una garanzia rispetto a future, eventuali discussioni e controversie ed elimina all'origine il (costoso) contenzioso giudiziario.

## Convegno on-line: 2021 e immobili: i bonus che ci saranno

Il 17 dicembre, si è tenuto il convegno on-line dal titolo "2021 e immobili: i bonus che ci saranno". L'evento è stato aperto da un'intervista di Alberto Ciapparoni, giornalista parlamentare di Rtl 102.5, a Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, nel corso della quale sono stati affrontati temi quali le ultime novità della manovra e del decreto "Ristori" e altre questioni di attualità (nuove misure sugli affitti, scadenza del pagamento dell'Imu, ipotesi di ulteriori patrimoniali, blocco sfratti che sta mettendo in ginocchio i proprietari da dieci mesi e gli incentivi per gli interventi sugli immobili).



Sono poi intervenuti: Paolo Pietrolucci (presidente Confedilizia Roma e Lazio), che ha fornito alcuni spunti suggeriti dall'esperienza sul campo e dai colloqui con gli associati e con i professionisti; Francesco Veroi (responsabile del Coordinamento tributario Confedilizia), che ha illustrato i vari incentivi fiscali previsti per gli interventi sugli immobili; Andrea Cartosio (componente il Coordinamento tributario Confedilizia), che si è soffermato sullo sconto in fattura e sulla cessione del credito; Daniela Barigazzi, (componente il Coordinamento condominiale Confedilizia), che ha fatto una panoramica sulle questioni condominiali, dalle varie fasi per approvare ed eseguire i lavori al contratto di appalto, fino all'esecuzione degli interventi; Domenico Prisinzano (Enea), che ha spiegato le comunicazioni all'Enea in tema di efficientamento energetico e ha illustrato le attività di vigilanza e controllo affidate all'Ente stesso.

Per chi non avesse potuto seguire l'evento, la registrazione dello stesso è disponibile sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## INDISCRETO

**"Usa, via i murali sui veterani di guerra: «non c'è abbastanza diversità»"**

"A cavallo della Seconda guerra mondiale la stragrande maggioranza della popolazione e pressoché tutti gli studenti universitari dello Stato americano del Rhode Island erano bianchi. E come tali sono stati rappresentati su due murali nell'Università di Providence. Ma l'ateneo ha annunciato l'intenzione di rimuovere le due opere causa della loro «mancanza di diversità», ovvero del fatto che non vi siano... quote razziali fra le figure rappresentate. La decisione è stata presa dopo che gli studenti si sono lamentati del fatto che il murale non era compatibile con i «valori di inclusività» dell'Università. Secondo la vice rappresentante degli studenti, Kathy Collins, addirittura «alcuni studenti non si sentivano a proprio agio seduti in quello spazio». Tanto insomma è bastato per condannare alla cancellazione le due opere, realizzate da un reduce di guerra settant'anni fa in omaggio ai caduti americani nella Seconda guerra mondiale. I dipinti presentano varie scene tra cui veterani che tornano negli Stati Uniti e una riunione di classe dell'Università del Rhode Island (...). L'autore dei dipinti, Art Sherman, è ancora vivo e ha 95 anni. Durante la guerra servì nei reparti medici sul fronte francese dove venne ferito e ha ricevuto sei medaglie. La legge sui veterani gli consentì di iscriversi all'Università, dove entrò fra i laureandi del 1950".

È quanto scrive la rivista mensile *Storia in Rete* sul numero di novembre 2020.

## Nuove moratorie di mutui e finanziamenti per imprese e famiglie

Confedilizia ha sottoscritto l'accordo con l'Abi in relazione alle nuove moratorie di mutui e finanziamenti per le imprese e le famiglie.

In particolare è prorogato al 31 marzo 2021 il termine entro il quale deve essere assunta la decisione circa la concessione della moratoria da parte della banca.

Il periodo di durata della modifica del piano di pagamenti del prestito a seguito dell'applicazione della moratoria non deve superare i nove mesi, comprensivi di eventuali periodi di sospensione già concessi a seguito dell'emergenza epidemiologica da Covid-19.

Quanto previsto da dette iniziative è coerente con il recente aggiornamento da parte dell'Autorità Bancaria Europea (Eba) delle Linee Guida sulle moratorie legislative e non legislative.

Si proroga dal 31 dicembre 2020 al 31 marzo 2021 il termine per la presentazione delle domande di accesso alla sospensione del pagamento delle rate (quota capitale ovvero quota capitale e quota interessi) dei finanziamenti, secondo quanto previsto dalla misura "Imprese in Ripresa 2.0" contenuta nell'Accordo per il Credito 2019, come modificato dagli accordi del 6 marzo e del 22 maggio scorsi con le Associazioni imprenditoriali.

La sospensione del pagamento delle rate dei finanziamenti, coerentemente con le Linee guida Eba, non potrà superare la durata massima di 9 mesi. Tale termine comprende eventuali periodi di sospensione già accordati sullo stesso finanziamento in conseguenza dell'emergenza sanitaria Covid-19.

La sospensione, per un massimo di 9 mesi, riguarda la quota capitale o l'intera rata e può essere richiesta nei casi di cessazione del rapporto di lavoro, riduzione dell'orario di lavoro per un periodo di almeno 30 giorni solari consecutivi, riduzione del fatturato del 35% rispetto all'ultimo trimestre 2019, morte o grave infortunio del debitore.

## I simpatici amici del FATTO...

*I presidenti Sforza e Spaziani accusati di fare l'interesse dei proprietari di casa!*

### EMERGENZA ABITATIVA

FRANCESCO FLORIS

Sfratti? Sì grazie. Nel decreto Ristori non c'è più traccia della sospensione delle esecuzioni degli sfratti e delle procedure immobiliari. Significa che dall'1 gennaio si riparta, anche con l'uso di forza pubblica. A rischiare sono famiglie, attività commerciali e alberghi in affitto. Protestano i sindacati inquilini, che parlano di "bomba sociale" e chiedono altri 6 mesi di sospensione per definire misure di rinegoziazione dei fitti. Pesteggiano invece Confedilizia e banche: la storica associazione dei proprietari guidata da Giorgio Spaziani Testa da mesi chiede di ripartire, mentre gli istituti di credito si devono invece attrezzare per affrontare la nuova ondata di crediti deteriorati e prestiti in sofferenza generati dalla crisi, spesso con garanzie immobiliari.



Del resto la contiguità fra "mattone" e credito è nella storia d'Italia e nei nomi: l'ex presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, è stato eletto in estate Vice Presidente di Abi e guida l'associazione delle banche popolari, oltre ad essere il numero uno della Banca di Piacenza. Festeggiano ma farebbero bene a tenere gli occhi aperti. "Non abbiamo ricevuto alcuna indicazione o circolare" fa sapere al *Fatto* il gabinetto del Prefetto di Milano, Renato Saccone, dove spiegano di essere più impegnati sul fronte sicurezza sul lavoro, riapertura delle scuole e mobilità che non sulla concessione di polizia e carabinieri per liberare appartamenti e mettere persone per strada. Di norma funziona così: in Prefettura c'è un tavolo permanente sulla pianificazione degli sfratti con

tutti gli attori coinvolti: sindacati, Prefettura, Questura, Comune di Milano. Serve a stabilire le date e gestire situazioni di fragilità (assistenti sociali, medici, strutture di accoglienza temporanea). Ma proprio dal Comune di Milano arriva un grido d'allarme. "Potremmo chiedere al Prefetto di diluire l'esecuzione degli sfratti e al Parlamento di chiedere una proroga al Governo", dice l'assessore alla Casa e Politiche sociali della giunta Sala, Gabriëte Babajoti, in una dura intervista a Fanpage in cui si scaglia contro "speculatori e leggi idiote" parlando di uno "tsunami in arrivo". Uno tsunami che le grandi città (ma anche la provincia) conoscono bene: 50-60mila sfratti l'anno, senza Covid o crisi economica; 26mila quelli eseguiti dalle forze dell'ordine; 100mila le richieste dei proprietari. A cui sommare le 220mila unità che finiscono all'asta mediamente ogni anno. Secondo

Nomisra, a luglio, la crisi Covid aveva già generato 16 miliardi di nuovi crediti deteriorati.

Si muovono anche i giudici. Il Tribunale meneghino ha ripreso da settembre a macinare udienze per la convalida degli sfratti: 180 a settimana a prescindere dagli esiti. "Sugli hotel piegati dalla crisi ho notato che già stanno dando ragione ai proprietari e torto ai gestori", racconta un immobiliare di Milano. Ma la situazione è fluida: gli ufficiali giudiziari di alcune città (Firenze ad esempio) pare che vogliano rifiutarsi di eseguire sfratti senza garanzie sanitarie. I tribunali si muovono in maniera diversa gli uni dagli altri, ma la Cassazione ha fatto girare una relazione tematica di 28 pagine su come affrontare la questione affitti (commerciali in particolare) e Covid. Il concetto chiave è: "Sarebbe l'equità ad obbligarli e contraenti a riscrivere il contratto, rinegoziandolo".

**CONFEDILIZIA SERVIZI**

*Non una lira più del necessario si deve spendere né per i mezzi né per i fini; ogni spreco essendo un delitto contro l'interesse pubblico*

Luigi Einaudi





Confederazione Italiana Proprietà Edilizia  
via Borgognona, 47 - 00187 Roma

**2021**

**2021**

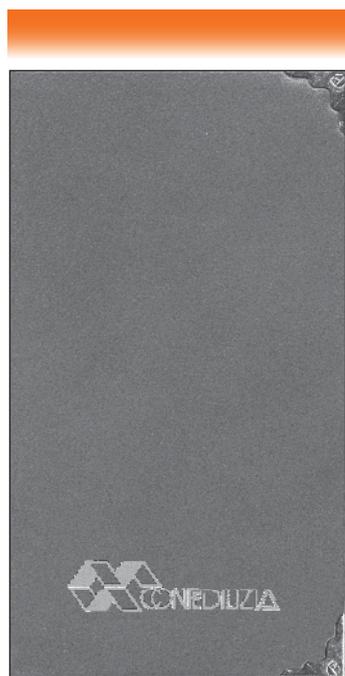
**Presidenza e Segreteria generale**  
Centro studi  
Uffici amministrativi - Uffici operativi  
tel. 06 679.34.89 (r.a.)

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

www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu

*Se tu paghi la gente che non lavora e la tassi quando lavora, non essere sorpreso se produci disoccupazione*  
Milton Friedman

**Calendarietto tascabile Confedilizia**



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



**2021**

**GENNAIO**

DOMENICA	LUNEDÌ	MARTEDÌ	MERCOLEDÌ	GIOVEDÌ	VENERDÌ	SABATO	SOLLENNITÀ
				1	2	3	
4	5	6	7	8	9	10	
11	12	13	14	15	16	17	
18	19	20	21	22	23	24	
25	26	27	28	29	30	31	

*Se tu paghi la gente che non lavora e la tassi quando lavora, non essere sorpreso se produci disoccupazione*

**Calendario a muro**

*Se tu paghi la gente che non lavora e la tassi quando lavora, non essere sorpreso se produci disoccupazione*

Milton Friedman

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

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

**CONFEDILIZIA SERVIZI**

**Calendarietto da tavolo Confedilizia**





**Calendario 2021**

Confederazione Italiana Proprietà Edilizia  
via Borgognona, 47 - 00187 Roma



Confederazione Italiana Proprietà Edilizia  
via Borgognona, 47 - 00187 Roma

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

**2021**

**CONTATTI**

Presidente SPAZIANI TESTA  
[www.facebook.com/PresidenteConfedilizia](http://www.facebook.com/PresidenteConfedilizia)

 @gspazianitesta

Presidente SFORZA FOGLIANI

 @SforzaFogliani

PER MAGGIORI INFORMAZIONI:  
[WWW.CONFEDILIZIA.IT](http://WWW.CONFEDILIZIA.IT)  
NUMERO VERDE 800.400.762





**AMMINISTRATORI  
DI CONDOMINIO**

FORMAZIONE 2020/2021



## Superbonus 110%: nuova circolare delle Entrate

L'Agenzia delle entrate, con la circolare 30/E del 22.12.2020 (il cui testo integrale è scaricabile dal sito Internet [www.superbonus110percento.info](http://www.superbonus110percento.info)), ha risposto alle domande sull'applicazione del Superbonus al 110% provenienti da stampa specializzata, associazioni di categoria, ordini professionali e Centri di assistenza fiscale.

Con la circolare in questione le Entrate hanno fornito ulteriori spiegazioni sulla detrazione delle spese per interventi di efficienza energetica, antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici che rientrano nel Superbonus, spiegando le modifiche introdotte all'agevolazione dal d.l. n. 104/2020 e fornendo l'elenco dei documenti e delle dichiarazioni sostitutive da acquisire al momento in cui viene rilasciato il visto di conformità sulle comunicazioni per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.

Tra le novità, vengono dati chiarimenti sulla nozione di accesso autonomo dall'esterno, sul *quorum* ridotto necessario per le maggioranze condominiali che approvano i lavori, su alcune semplificazioni in merito alle asseverazioni dei tecnici che, nel caso di soli interventi sulle parti comuni, devono essere riferite esclusivamente alle parti condominiali, sull'aumento del 50% dei massimali nei territori colpiti dal sisma del centro Italia 2016-2017.

Inoltre la circolare precisa che le onlus, le organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale possono fruire del Superbonus senza alcuna limitazione relativamente alla tipologia di immobili oggetto di intervento e cioè che il Superbonus spetta per tutti gli interventi trainati e trainanti, indipendentemente dalla categoria catastale e dalla destinazione dell'immobile, non operando neanche la limitazione delle due unità immobiliari.

Vengono poi forniti alcuni esempi di casi concreti di interventi trainanti e trainati.

Un'ulteriore circostanza, infine, affrontata, è quella degli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio. In questo caso, spiega la circolare, le relative spese rientrano nel Superbonus anche se l'intervento è realizzato su uno solo degli edifici che compongono il condominio, a condizione che per l'edificio oggetto di intervento siano rispettati i requisiti dell'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda e del miglioramento di due classi energetiche.

## CORBEILLE

### Litiga con la moglie e percorre 450 km a piedi per smaltire la rabbia

“Ha percorso 450 chilometri a piedi, da Como a Fano (nelle Marche, in provincia di Pesaro-Urbino), per smaltire la rabbia dopo un litigio con la moglie (...). L'uomo ha spiegato agli agenti, che l'hanno fermato per aver violato il coprifuoco notturno, di non essersi reso conto di aver percorso una tale distanza e di aver ricevuto cibo e bevande dalle persone incontrate lungo il cammino. Una volta che il 48enne, in buone condizioni anche se stanco e infreddolito, ha fornito le proprie generalità, le forze dell'ordine hanno scoperto che la moglie ne aveva denunciato la scomparsa qualche giorno prima. Hanno quindi avvisato la donna, che l'indomani si è presentata per riportare a casa il marito e per pagare la multa di 400 euro che gli è stata comminata per essere stato trovato fuori casa dopo le 22”.

Così *La Repubblica.it* del 1.12.'20.

### Ricercato va in questura per chiedere il rinnovo del permesso di soggiorno

“Un ricercato è andato in questura per farsi rinnovare il permesso di soggiorno. È successo a Firenze. Gli agenti, dopo averlo identificato, hanno scoperto che su di lui gravava una condanna a sei mesi di reclusione per reati contro il patrimonio. L'uomo, 49 anni, ricercato da due, è stato arrestato e rinchiuso nel carcere di Sollicciano”.

È quanto riporta *La Verità* del 28.11.'20.

## Credito affitti: comunicazione cessione mensilità sino a dicembre

Con provvedimento del 14.12.2020 (scaricabile dalla sezione “Banche dati” del sito Internet confederale riservata agli associati), il Direttore dell'Agenzia delle entrate ha previsto le modalità di invio della comunicazione della cessione dei crediti per gli affitti (di cui all'art. 122, comma 2, lettere a) e b), d.l. n. 34/2020, come convertito) anche attraverso gli intermediari abilitati (mentre finora la comunicazione era possibile solo da parte del diretto beneficiario) e ha approvato il nuovo modello di comunicazione della cessione e le relative istruzioni, aggiornandoli alle novità normative degli ultimi mesi.

È, quindi, ora possibile effettuare la comunicazione della cessione del credito per botteghe e negozi di cui all'art. 65, d.l. n. 18/2020, come convertito, e per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda, di cui all'art. 28, d.l. n. 34/2020, come da ultimo ampliato.

Infatti, il credito d'imposta previsto dall'articolo 28 anzidetto è stato esteso:

- ai canoni di locazione del mese di giugno 2020 e, per le strutture turistico-ricettive con attività solo stagionale, ai canoni del mese di luglio 2020 (art. 77, comma 1, lettera b), d.l. n. 104/2020, come convertito) nonché, per le imprese turistico-ricettive, fino al 31 dicembre 2020 (art. 77, comma 1, lettera b-bis), stesso d.l. n. 104/2020);

- ai canoni di locazione dei mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020, per le imprese operanti nei settori riportati nell'Allegato 1 al d.l. n. 137/2020 (art. 8, d.l. n. 137/2020);

- ai canoni di locazione dei mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020, per le imprese operanti nei settori riportati nell'Allegato 2 al d.l. n. 149/2020, nonché per le imprese che svolgono le attività di cui ai codici ATECO 79.1, 79.11 e 79.12 che hanno la sede operativa nelle aree del territorio nazionale caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto, individuate con le ordinanze del Ministro della salute, c.d. zone rosse (art. 4, d.l. n. 149/2020).

I riferimenti normativi ai decreti “Ristori” sono relativi al testo degli stessi, prima della loro conversione in legge.

Si ricorda che la cessione del credito può essere effettuata entro il 31 dicembre 2021.

Per avere maggiori informazioni e consulenze, si può contattare la locale Confedilizia (riferimenti sul sito confederale).

## Salute e libertà

Ormai ci siamo giustamente abituati a comparare e confrontare tutto: prezzi, marche, offerte. E dunque scegliamo solo dopo un'adeguata ponderazione delle opzioni. Dall'altro, invece, quando si è trattato di difendere beni letteralmente supremi (salute e libertà), abbiamo accettato senza fiatare una soluzione unica e uniforme (la reclusione totale, il *lockdown* assoluto alla cinese, imposto autoritativamente), senza neanche pretendere un minimo di confronto con altre esperienze mondiali rivelatesi assai più efficaci, sia dal punto di vista sanitario sia da quello del contenimento dei danni all'economia.

Daniele Capezzone

## Libertà sacrificabile

Una grande tragedia, una crisi estrema (proprio come una guerra) ha la caratteristica di esporre e rendere evidenti, anche sul piano individuale, le radici e le pulsioni profonde di ciascuno: chi ha conti quasi psicanalitici da regolare con il liberalismo, chi è preda di pericolose fascinazioni per i regimi (“il vantaggio di essere una dittatura”, ha detto e ripetuto – si spera inconsapevolmente – un noto conduttore tv, riferendosi alla Cina), chi vuole autoritarismo e bacchette, o comunque non è mai inquieto per la libertà in pericolo, anzi la ritiene un bene tutto sommato sacrificabile.

Daniele Capezzone

# Lo scadenziario 2021 del propri

## 18 Gennaio 2021 - Lunedì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di dicembre 2020.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento in unica soluzione da parte del condominio delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di dicembre 2020, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 16 Febbraio 2021 - Martedì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di gennaio 2021, nonché dei premi Inail relativi al saldo 2020 e all'anticipo 2021.

### Versamento saldo imposta sostitutiva Tfr

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a saldo, sulla rivalutazione del fondo per il trattamento di fine rapporto maturato nell'anno 2020.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di gennaio 2021 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di gennaio 2021, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 1° Marzo 2021 - Lunedì

### Inail - Dichiarazione retribuzioni per via telematica

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica da parte del condominio del modello relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del 2020.

### Imu - Versamento saldo 2020

Ultimo giorno per il versamento della eventuale rata a saldo dell'Imu per il 2020 (senza sanzioni e interessi), pari al saldo dell'imposta dovuta, effettuando i conguagli, sulla base delle delibere comunali pubblicate, alla data del 31 gennaio, nel sito Internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze.

## 16 Marzo 2021 - Martedì

### Agenzia delle entrate Trasmissione telematica Certificazione unica 2021

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica da parte del condominio delle certificazioni relative ai redditi dell'anno 2020 di lavoro dipendente, ai redditi di lavoro autonomo, ai redditi diversi ed ai corrispettivi dei contratti di appalto.

### Certificazioni retribuzioni, compensi e ritenute

Ultimo giorno per la consegna a dipendenti, collaboratori e consulenti (compreso l'amministratore) e fornitori in base a contratti di appalto, da parte del condominio, della

certificazione unica riepilogativa delle somme e dei valori corrisposti nel 2020 e delle ritenute fiscali e contributive effettuate.

### Agenzia entrate

### Comunicazione dati per interventi su parti comuni di edifici

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica da parte del condominio della comunicazione contenente i dati relativi alle spese sostenute nel 2020 per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di riqualificazione energetica e interventi antisismici effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali, nonché per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni, con indicazione delle quote di spesa imputate ai singoli condomini e di eventuali cessioni o contributo mediante sconto in fattura, consegnando successivamente ai condomini la certificazione delle spese a loro imputabili con indicazione del protocollo telematico della comunicazione.

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di febbraio 2021.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di febbraio 2021 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di febbraio 2021, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

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

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica, per le spese sostenute nel 2020, all'Agenzia delle entrate della comunicazione di opzione per la cessione del credito o dello sconto in fattura per Superbonus 110% e altre detrazioni fiscali.

## 16 Aprile 2021 - Venerdì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di marzo 2021.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di marzo 2021 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno, nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2021 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di marzo 2021; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di marzo 2021, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 17 Maggio 2021 - Lunedì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte

del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di aprile 2021.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di aprile 2021 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2021 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di aprile 2021; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di aprile 2021, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 16 Giugno 2021 - Mercoledì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di maggio 2021.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di maggio 2021 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2021 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di maggio 2021; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di maggio 2021, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

### Imu - Versamento in acconto

Ultimo giorno per il versamento della prima rata dell'Imu.

## 30 Giugno 2021 - Mercoledì

### Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2021 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2020 e la prima rata in acconto per il 2021.

### Cedolare secca Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per il versamento a saldo della cedolare secca sugli affitti relativa all'anno 2020 e per il versamento della prima rata della cedolare secca relativa all'anno 2021.

### Versamento della ritenuta del 4%

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

### Irpef - Presentazione Mod. REDDITI cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea, da parte delle persone fi-

siche e delle società di persone non obbligate all'invio telematico, della dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2021 (redditi 2020) tramite gli uffici postali.

### Presentazione Quadro AC cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea - da parte degli amministratori di condominio che non presentino il Quadro K del Modello 750 - del Quadro AC relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2020 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori. E' obbligatorio anche indicare, sempre nel Quadro AC, i dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali. L'amministratore può non compilare la sezione III del Quadro AC, contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche (o da Poste) una ritenuta alla fonte sulle somme pagate, mediante bonifico "parlante", dal condominio all'impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

### Imu - Dichiarazione

Ultimo giorno per la presentazione della dichiarazione Imu concernente gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto nel corso del 2020.

## 16 Luglio 2021 - Venerdì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di giugno 2021.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di giugno 2021 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2021 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di giugno 2021; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di giugno 2021, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 20 Agosto 2021 - Venerdì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di luglio 2021.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di luglio 2021 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2021 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di luglio 2021; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di luglio

# etario di casa e del condominio

2021, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 16 Settembre 2021 - Giovedì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di agosto 2021.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di agosto 2021 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2021 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di agosto 2021; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di agosto 2021, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 30 Settembre 2021 - Giovedì

### Irpef - Presentazione Modello 730

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2021 (redditi 2020) ordinario o precompilato al sostituto d'imposta (se presta assistenza fiscale) o al Caf (Centro di assistenza fiscale) o a un professionista abilitato o direttamente all'Agenzia delle entrate (solo precompilato).

### Presentazione

#### Quadro K del Modello 730

Gli amministratori di condominio che si avvalgono dell'assistenza fiscale possono presentare, attraverso la compilazione del Quadro K del Modello 730, la comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2020, dei dati identificativi dei relativi fornitori nonché dei dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali. L'amministratore può non compilare la sezione del Quadro K, contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche (o da Poste) una ritenuta alla fonte sulle somme pagate, mediante bonifico "parlante", dal condominio all'impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

## 18 Ottobre 2021 - 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 2021.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di settembre 2021 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2021 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di settembre 2021; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica

soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di settembre 2021, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 2 Novembre 2021 - Martedì

### 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 2020.

## 16 Novembre 2021 - Martedì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di ottobre 2021.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di ottobre 2021 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2021 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di ottobre 2021; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 2021, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 30 Novembre 2021 - Martedì

### Irpef - Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2021 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

### Cedolare secca

#### Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto della cedolare secca sugli affitti per il 2021.

### Irpef - Trasmissione telematica Mod. Redditi

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica - da parte delle persone fisiche e delle società di persone - della dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2021 (redditi 2020).

### Trasmissione telematica Quadro AC

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica - da parte degli amministratori di condominio che non abbiano presentato il Quadro K del Modello 730 - del Quadro AC relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2020 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori. E' obbligatorio anche indicare, sempre nel Quadro AC, i dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali. L'amministratore può non compilare la sezione III del Quadro AC, contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche (o da Poste) una ritenuta alla fonte sulle somme pagate, mediante bonifico "parlante", dal condominio all'impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

## 16 Dicembre 2021 - Giovedì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di novembre 2021.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di novembre 2021 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2021 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di novembre 2021; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di novembre 2021, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

### Versamento acconto imposta sostitutiva Tfr

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

### Imu - Versamento saldo

Ultimo giorno per il versamento della seconda rata dell'Imu per il 2021, pari al saldo dell'imposta dovuta, effettuando gli eventuali conguagli, sulla base del prospetto delle aliquote pubblicato, alla data del 28 ottobre, nel sito Internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze.

## 20 Dicembre 2021 - Lunedì

### Versamento della ritenuta del 4%

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

## 31 Dicembre 2021 - Venerdì

### Comunicazione cessione del credito

Comunicazione all'amministratore di condominio dei dati relativi alla cessione del credito - derivante da detrazione fiscale per interventi (risparmio energetico, interventi antisismici, manutenzione, pittura facciate ecc.) effettuati sulle parti comuni di edifici nell'anno 2020 - se la cessione non risulta da delibera condominiale. Devono essere indicati i dati personali del cedente e quelli del cessionario nonché l'accettazione, da parte di quest'ultimo, del credito ceduto.

\* \* \*

### TARI

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

### CANONE UNICO

Dal 1° gennaio 2021 è in vigore il canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria (cd. canone

unico) sostitutivo di Tosap (tassa occupazione spazi e aree pubbliche), Cosap (canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche) e altri tributi locali. Tale canone è disciplinato dagli enti con apposito regolamento, alle cui disposizioni si rinvia.

### IMPOSTA DI REGISTRO Regime Irpef

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

### Regime cedolare secca immobili ad uso abitativo

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

### Regime cedolare secca immobili ad uso commerciale (C1)

Per i contratti di locazione di immobili ad uso commerciale di categoria C1, stipulati nel 2021, la cedolare secca non è stata prorogata.

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

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

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

## SISTEMA CONFEDILIZIA



## La metodologia UNAFiaip

Fiaip propone agli agenti immobiliari di svolgere la propria attività mettendo in atto il modello professionale UNAFiaip, un iter procedurale comune, che codifica ed esplicita una metodologia professionale di analisi delle informazioni, gestione della trattativa e tutela del Cliente.

Il modello professionale predisposto ha l'ambizione e l'auspicio che nel tempo possa essere adottato da tutti gli agenti immobiliari. Il progetto, nato nel 2019, a seguito di un ampio e costruttivo confronto quale risultato di un percorso condiviso a tutti i livelli federativi, recepisce le indicazioni europee presenti nella norma UNI EN 15735, in linea con la prassi di riferimento UNI 40:2018 per gli agenti immobiliari e la norma UNI 11558 per i valutatori immobiliari.

Il progetto risponde altresì agli indirizzi di una giurisprudenza consolidata, alla sensibilità del mercato e della comunità che oggi richiede all'agente immobiliare, oltre alla capacità commerciale e di mediazione, anche e soprattutto l'offerta di servizi professionali orientati a garantire la massima sicurezza e serenità nel delicato percorso della compravendita immobiliare.



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

Lavoro domestico,  
cresce l'occupazione

Nonostante la crisi sanitaria ed economica da Covid-19 crescono i livelli occupazionali nel settore domestico: a fine 2020 colf, assistenti di anziani e disabili e baby sitter regolarmente assunti dalle famiglie potrebbero superare quota 1 milione di addetti, con un incremento tra le 200 e le 300 mila unità rispetto al 2019, anno in cui l'Inps ha censito circa 850 mila domestici in regola.

Sono queste le stime di Assindatcolf, contenute nel Dossier statistico immigrazione 2020, presentate lo scorso 15 dicembre.

Ministro Catalfo: positivi i dati  
sul lavoro domestico

Positivo, per il Ministro del lavoro Nunzia Catalfo, il trend delle assunzioni del comparto domestico registrato nell'anno 2020. All'indomani dell'anticipazione sulla stampa di alcune delle stime di Assindatcolf, il Ministro ha così commentato i dati: "Promuovere il lavoro regolare - ha scritto la Catalfo sui suoi profili social - significa tutelare i diritti dei lavoratori e rafforzare la nostra economia. In un anno complesso come quello che il Paese sta vivendo, assume ancora più valore l'aumento delle assunzioni di colf e badanti registrato nel 2020.



COORDINAMENTO  
NAZIONALE CASE RISCATTO  
EDILIZIA PUBBLICA  
(ADERENTE ALLA  
CONFEDILIZIA)

Alloggi di edilizia  
residenziale, fase  
antecedente  
e successiva  
all'assegnazione

"In materia di edilizia residenziale pubblica è necessario tenere distinta la prima fase, antecedente all'assegnazione dell'alloggio, di natura pubblicistica, da quella successiva all'assegnazione, di natura privatistica, nella quale la posizione dell'assegnatario assume natura di diritto soggettivo. Pertanto, devono essere attribuite alla giurisdizione del giudice amministrativo le controversie attinenti a pretesi vizi di legittimità dei provvedimenti emessi nella prima fase, mentre appartengono alla giurisdizione del giudice ordinario le controversie in cui siano in discussione cause sopravvenute di estinzione o di risoluzione del rapporto in quanto incidenti sui diritti".

Così il Tar del Lazio (Roma, sez. II) con pronuncia n. 3097 del 10.5.20.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Con la direttiva UE 2018/822 (DAC 6),  
il trust è sotto esame

Con il documento allegato al decreto del 17.11.2020, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha chiarito che il pagamento di fatture intestate al beneficiario del trust o la gestione del patrimonio in trust sulla base di istruzioni provenienti da un soggetto diverso dal trustee o dal protector sono meccanismi transfrontalieri ai sensi della direttiva DAC 6 (UE 2018/822).

Nel provvedimento, con il quale viene data attuazione al decreto legislativo 30.7.2020, n. 100 (che recepisce la direttiva soprarichiamata concernente lo scambio automatico obbligatorio di informazioni nel settore fiscale), si precisa anche che vanno segnalati all'Amministrazione fiscale quei meccanismi elaborati per indurre in errore un'istituzione finanziaria (per esempio una banca) circa i reali beneficiari di un trust all'atto dell'apertura del conto; rientra in tale la situazione che si ha allorché all'apertura del conto, risulti beneficiario discrezionale del trust un ente di beneficenza che, in seguito, viene però sostituito con i reali beneficiari, senza darne alcuna informativa all'istituzione finanziaria presso cui il conto è stato aperto.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Mercato immobiliare e pandemia

"Il report di *Immobiliare.it* evidenzia che in termini patrimoniali l'immobile è l'unica tipologia di asset a confermare il suo valore anche in una crisi pandemica senza precedenti ma il numero delle compravendite - segnale invece del dinamismo economico - non ritornerà alle 604.000 del 2019 fino al 2024. Occorrono, quindi, correttivi fiscali immediati per favorire la commercializzazione - e quindi la produzione - di case nuove "green" e adatte alle nuove necessità, come da tempo Aspesi chiede insistentemente alla politica". Lo ha detto Federico Filippo Oriana, Presidente Nazionale Aspesi, in occasione della presentazione del Rapporto sul mercato immobiliare di Roma. "I dati emersi nel nostro webinar per gli immobili diversi dalla casa a Roma evidenziano dal canto loro un dinamismo economico-impreditoriale della Capitale nelle nuove tecnologie e nella nuova industria molto più importante della percezione generale, nonostante i ben noti gravi problemi di carattere urbano che la politica non ha saputo sinora affrontare".



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

Borse di studio anno 2019/2020  
per i dipendenti da proprietari di fabbricati

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

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

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

Nel merito, sono in concorso: 38 borse di studio da 1.500 euro cadauna per studenti di istituti o scuole superiori che abbiano superato l'esame di Stato a conclusione dell'anno scolastico 2019/2020 (3 delle quali esclusivamente destinate a studenti diversamente abili); 46 borse di studio da 2.000 euro cadauna per studenti universitari che abbiano acquisito, nell'anno accademico 2019/2020, almeno il 70% dei crediti formativi (CFU) previsti da piano di studi; 33 borse di studio da 3.000 euro cadauna per neolaureati che abbiano sostenuto l'esame di laurea nell'anno 2020; 5 borse di studio da 4.000 euro cadauna a neolaureati che abbiano discusso la tesi in materia di diritto del lavoro o scienze sociali ed economiche nell'anno 2020.

Il termine ultimo per la presentazione delle domande è il 31.4.21.

I bandi con tutte le istruzioni nonché la modulistica sono disponibili sul sito Internet [www.ebinprof.it](http://www.ebinprof.it).

## SISTEMA CONFEDILIZIA



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

### Proprietà sotto attacco

Il Presidente dell'Uiipi, Stratos Paradias, in occasione del quindicesimo anniversario della Giornata Internazionale della Proprietà, ha trasmesso un messaggio alle organizzazioni nazionali aderenti all'Unione, ricordando che nel 2005 l'Uiipi ha istituito la Giornata Internazionale della Proprietà – il 10 dicembre, lo stesso giorno della firma della Dichiarazione dei diritti dell'uomo – con lo scopo di ricordare come il diritto di proprietà rientri tra i diritti fondamentali della persona e, pertanto, vada rispettato da parte di governi ed autorità di tutto il mondo.

“Difendere la proprietà – continua Paradias – significa difendere la libertà; e quando la prima è in pericolo, anche la seconda lo è. Nel caso di quella immobiliare, che assurge a simbolo della proprietà, i pericoli maggiori vengono da legislatori miopi o condizionati dall'ideologia.

L'emergenza epidemiologica dovuta al Covid-19 ha stravolto le nostre abitudini, il modo di lavorare e relazionarci. Ha altresì dato luogo all'introduzione di limitazioni alla libertà personale. In alcuni Paesi, inoltre, la sospensione delle procedure di rilascio degli immobili e l'introduzione di vincoli e restrizioni alle locazioni, stanno minando significativamente anche l'esercizio del diritto di proprietà.

La proprietà è sotto attacco: gli esempi sono tanti, da una tassazione patrimoniale di fatto espropriativa, che deprime un intero settore e condiziona il resto dell'economia, a una insufficiente tutela del diritto.

La proprietà immobiliare – continua il Presidente – ha molti nemici, alcuni scoperti, molti occulti e perciò più insidiosi. Va quindi difesa ogni giorno. Sulla politica grava la responsabilità di varare misure che consentano alla proprietà immobiliare di svolgere la sua insostituibile funzione economica e sociale e di favorire – se non opprima da una legislazione punitiva – lo sviluppo e la crescita”.

### Un popolo spaventato

L'emergenza ha rappresentato un terrificante esperimento di ingegneria sociale, che ha mostrato quanto possa essere reso docile – perché spaventato – un popolo pur ritenuto anarchico e ribelle.

*Daniele Capezzone*

### Modello F24 anche per registrazione di atti pubblici e scritture private autenticate

L'utilizzo del modello F24 è stato esteso, a partire dal 7 dicembre, al pagamento dei tributi e dei relativi interessi, sanzioni e accessori dovuti per la registrazione degli atti formati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, nonché al versamento dell'imposta sulle donazioni. Lo ha disposto l'Agenzia delle entrate con il provvedimento n. 365557 del 27 novembre 2020.

Attesa l'esigenza dei soggetti interessati di adeguarsi alle nuove modalità di pagamento, nonché per consentire un graduale aggiornamento delle procedure e dei sistemi informatici interessati, l'adozione del modello “F24”, è stato previsto un periodo in cui è ancora possibile utilizzare per il pagamento il modello “F23”.

Fino al 30 giugno 2021, sono infatti considerati validi i versamenti effettuati sia con modello “F23”, sia con modello “F24” mentre, a partire dal 1° luglio 2021, i suddetti versamenti potranno essere effettuati esclusivamente con il modello “F24”. Per le somme dovute a seguito di atti emessi dagli uffici dell'Agenzia delle entrate, il provvedimento anzidetto ha inoltre disposto che i versamenti sono effettuati utilizzando esclusivamente il tipo di modello di pagamento allegato o indicato negli atti stessi.

Con la risoluzione n. 76/E del 2 dicembre sono stati istituiti i relativi codici tributo.

I testi del provvedimento e della risoluzione sono scaricabili dalla sezione “Banche dati” del sito Internet confederale riservata agli associati.

### ASSOCIAZIONI

#### Centro Internazionale per la Pace fra i Popoli di Assisi

“Il Centro Internazionale per la Pace fra i Popoli di Assisi”, il cui presidente è Caterina Costa, è un'organizzazione di volontariato senza scopo di lucro con personalità giuridica che nel 2007 ha anche ottenuto il riconoscimento di organizzazione non governativa (ONG).

Da oltre 40 anni il Centro è impegnato nella promozione della cultura della pace e nel sostegno di bambini attraverso l'adozione a distanza in Paesi in via di sviluppo.

Nello specifico, in Italia cerca di sensibilizzare, educare e informare i cittadini sui temi della cittadinanza globale, della cooperazione e della solidarietà internazionale coinvolgendoli in un processo attivo di apprendimento, fondato sui valori della solidarietà, dell'uguaglianza, dell'inclusione e della cooperazione. All'estero, l'impegno è rivolto alla cooperazione internazionale allo sviluppo e al sostegno all'infanzia in 18 Stati, in particolare attraverso la realizzazione di progetti a favore della protezione dell'infanzia, della tutela della maternità, del sostegno ad attività generatrici di reddito, della lotta ai cambiamenti climatici e dello sviluppo sostenibile in Africa (negli ultimi anni nell'Africa subsahariana e cioè in Mali e in Burkina) e in Uganda.

In estrema sintesi, il sostegno a distanza è una forma di aiuto a persone, generalmente bambini, che vivono in Paesi molto diversi dal nostro per cultura, tradizioni e comunque in condizioni sempre molto difficili, garantendo un aiuto continuativo nel tempo e permettendo al bambino di vivere una vita più ricca di opportunità, garantendogli istruzione, cure mediche e cibo senza allontanarlo dal proprio contesto familiare e culturale. I bambini beneficiari del progetto sono generalmente orfani, affetti da particolari malattie fisiche o mentali e che vivono in condizioni particolarmente difficili. I bambini vengono ospitati o in centri di accoglienza, orfanotrofi o, nel caso in cui ciò sia possibile, continuano a vivere nelle famiglie di appartenenza.

I referenti del Centro sono missionari o laici che svolgono funzioni di aggregazione o che hanno ruoli, ad esempio, di insegnante all'interno delle comunità. Proprio il ruolo che rivestono all'interno delle comunità, permette loro di ottimizzare il contributo fornendo ai bambini ciò di cui hanno maggiormente bisogno (cure mediche, cibo, sostegno psicologico per bambini vittime di abuso, occhiali per bambini ipovedenti, stampelle ecc.), finalizzando l'aiuto caso per caso in maniera specifica, fermo restando l'obiettivo principale che rimane quello di fornire istruzione.

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

### Tasso di interesse legale allo 0,01%

Si segnala che dall'1.1.'21 è stata fissata allo 0,01% la misura del saggio degli interessi legali, che si applica, fra l'altro, per la corresponsione degli interessi sui depositi cauzionali nei contratti di locazione.

È quanto ha stabilito il decreto 11.12.'20 del Ministero dell'economia e delle finanze.

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

Misura	Periodo
1%	dall'1 gennaio 2010 al 31 dicembre 2010
1,5%	dall'1 gennaio 2011 al 31 dicembre 2011
2,5%	dall'1 gennaio 2012 al 31 dicembre 2015
1%	dall'1 gennaio 2014 al 31 dicembre 2014
0,5%	dall'1 gennaio 2015 al 31 dicembre 2015
0,2%	dall'1 gennaio 2016 al 31 dicembre 2016
0,1%	dall'1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2017
0,3%	dall'1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018
0,8%	dall'1 gennaio 2019 al 31 dicembre 2019
0,05%	dall'1 gennaio 2020 al 31 dicembre 2020
0,01%	dall'1 gennaio 2021

## SEGNALAZIONI

Nicola De Blasi, *Il dialetto nell'Italia unita*, Carocci ed., pp. 220

Un'introduzione che ha il merito della semplicità e della compostezza per far comprendere lo svolgimento storico dei dialetti italiani dopo l'Unità, vincendo luoghi comuni, errate nozioni, credenze tanto consolidate quanto infondate.

*Lo stato dell'Unione*, Fondazione Craxi ed., pp. 182 con ill.

Svariati saggi sulle crisi che colpiscono, non soltanto in conseguenza della pandemia, sia l'Ue sia singoli Stati aderenti.

Flavio Felice, *I limiti del popolo*, Rubbettino ed., pp. 412

Approfondita analisi di aspetti fondamentali delle riflessioni e della stessa attività politica di don Luigi Sturzo, per illustrarne aspetti quali il popolarismo, la democrazia, l'autorità politica, alla luce del suo pensiero cattolico e liberale.

Franco Ressico, *Carlo Cadorna (1809-1891)*, pref. di Aldo A. Mola, BastogiLibri ed., pp. 286

Figura meno nota rispetto ai generali Luigi e Raffaele, Carlo Cadorna era finora rimasto privo di una biografia, che arriva oggi restituendoci un profilo di statista, più volte ministro, deputato, senatore, presidente della Camera e del Consiglio di Stato.

Massimiliano Paleari, *La Bibbia una storia inventata*, pref. di Piergiorgio Odifreddi, contributi di Stefano Ticozzi e Marco De Martino, Formamentis ed., pp. 474 con ill.

Una demolizione di molti aspetti del testo biblico, per decostruirne ogni aspetto di scrittura divina e denunciarne invenzioni prive di fondamenti storici, partendo dalla *Genesis* per abbracciare non pochi fra i libri dell'*Antico Testamento*.

## L'O.M.S.

L'Organizzazione Mondiale della Sanità ne esce malissimo: per i suoi ritardi, per essersi schiacciata a lungo sulla versione di comodo di Pechino, per linee-guida discutibili e contestatissime, per l'atteggiamento politicamente ambiguo – e invariabilmente filocinese – del suo direttore, l'etiopio Tedros Ghebreyesus. Fino alla scelta americana, per comprensibile protesta, di tagliare i fondi all'OMS e di decidere la fine delle relazioni con essa. Rileggere oggi le prime prese di posizione dell'Organizzazione, tra sottovalutazioni e mano costantemente tesa a Pechino, lungo tutto il mese di gennaio, fa male al cuore.

Daniele Capezzone

## Lo scadenziario del datore di lavoro domestico – 2021

## Gennaio

11 Gennaio 2021 – Lunedì

**Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf**

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa colf per il lavoro domestico relativi al trimestre ottobre-dicembre 2020.

**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.

## Febbraio

**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.

## Marzo

**Certificazione della retribuzione**

Il datore di lavoro è tenuto – in ottemperanza al Contratto nazionale del lavoro domestico – a rilasciare al lavoratore una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nel 2020.

**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.

## Aprile

10 Aprile 2021 – Sabato

**Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf**

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa colf per il lavoro domestico relativi al trimestre gennaio-marzo 2021.

**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.

## Maggio

**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.

## Giugno

## Ferie

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

**Predisposizione prospetto paga**

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

## Luglio

10 Luglio 2021 – Sabato

**Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf**

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

## Ferie

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

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

**Predisposizione prospetto paga**

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

## Agosto

## Ferie

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

**Predisposizione prospetto paga**

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

## Settembre

## Ferie

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

**Predisposizione prospetto paga**

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

## Ottobre

11 Ottobre 2021 – 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 2021.

**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.

## Novembre

**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.

## Dicembre

## Tredicesima

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

**Predisposizione prospetto paga**

In ottemperanza al Contratto nazionale del lavoro domestico, contestualmente alla 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)*

## Fine di una persecuzione "illogica"

Dopo 30 anni Mannino assolto pure in Cassazione. Chi pagherà i danni morali?

La Corte di cassazione ha assolto definitivamente l'ex ministro Calogero Mannino nel processo stralcio sulla cosiddetta trattativa stato-mafia. Mannino, accusato di minaccia a corpo politico dello stato, era stato assolto anche in primo grado e in appello. Per l'ex politico democristiano è la fine di un calvario mediatico-giudiziario durato quasi 30 anni. La prima accusa di vicinanza alla mafia gli venne mossa nel lontano 1991. Nel 1995 la procura di Palermo guidata da Gian Carlo Caselli chiese e ottenne per Mannino persino l'arresto, ipotizzando il concorso esterno in associazione mafiosa. L'ex ministro De trascorse nove mesi in carcere e altri 13 mesi agli arresti domiciliari. Quindici anni di sofferenze dopo, nel 2010, venne assolto in via definitiva da tutte le accuse. Neanche il tempo di riprendersi che Mannino venne di nuovo chiamato in causa dalla procura di Palermo (Antonio Ingroia e colleghi), stavolta con l'accusa di avere promosso la trattativa stato-mafia. Anche nel nuovo processo, in rito abbreviato, il castello accusatorio

dei pm è sempre stato bocciato. Nella prima sentenza di assoluzione del 2015 il giudice demolì il lavoro dei pm parlando di "prove inadeguate", "suggestiva circolarità probatoria" e "interpretazioni di colpevolezza indimostrate". Nel 2019 i giudici d'appello definirono la tesi della procura di Palermo "non solo infondata, ma anche totalmente illogica e incongruente con la ricostruzione complessiva dei fatti", riconoscendo ciò che era evidente a chiunque avesse un minimo di coscienza storica: Mannino non ha mai aiutato la mafia, anzi l'ha combattuta e per questo era finito nel mirino di Cosa nostra. La Cassazione ora ha confermato l'infondatezza delle accuse, dando una spallata micidiale al filone principale del processo, di cui è in corso l'appello a Palermo e che vede imputati anche gli ex vertici del Ros Mario Mori, Giuseppe De Donno e Antonio Subranni. Per Mannino è la fine dell'"ossessione persecutoria di alcuni pm", anche se i danni devastanti subiti sul piano personale, economico e sociale non troveranno mai alcuna riparazione.

da *IL FOGLIO QUOTIDIANO*, 12.12.'20

## Confedilizia e Adsi insieme per la valorizzazione del patrimonio immobiliare

Confedilizia e Adsi hanno sottoscritto un accordo di collaborazione per rafforzare la cooperazione tra le rispettive rappresentanze territoriali.

Il 2021 e gli anni successivi, infatti, saranno molto importanti per il settore immobiliare: il Superbonus e gli altri incentivi fiscali per gli interventi sugli immobili saranno essenziali per accrescere (o, in alcuni casi, conservare) il valore culturale ed economico del nostro patrimonio. L'intervento su alcuni tipici immobili, però, quali quelli situati nei borghi, deve essere sostenuto da una visione d'insieme. Le due Organizzazioni mirano a promuovere azioni e iniziative per sollecitare politiche locali propedeutiche alla rinascita dei piccoli borghi. Sono luoghi che – come risulta dal Primo Rapporto dell'Osservatorio del patrimonio culturale privato, realizzato dalla Fondazione Bruno Visentini – si stanno a poco a poco desertificando e hanno bisogno di attive misure di sostegno per attrarre capitali privati e capitali umani. Misure quali collegamenti più efficienti, cablatura generalizzata, eliminazione dell'Imu, incentivi per il turismo, riqualificazione degli immobili da un punto di vista energetico e sismico.

Confedilizia e Adsi promuoveranno la stipula sul territorio di convenzioni per il rilascio delle attestazioni di rispondenza relative ai contratti di locazione, per lo svolgimento degli adempimenti relativi al Superbonus del 110% e alle altre detrazioni fiscali sugli immobili, nonché per ogni assistenza connessa alla proprietà immobiliare in genere.

"Questo accordo con l'ADSI – che si inquadra in un rapporto in essere da sempre – rappresenta l'occasione per ribadire quanto essenziale sia compiere ogni sforzo per proteggere, curare e valorizzare il patrimonio immobiliare del nostro Paese, che in gran parte possiede anche un valore storico, artistico e culturale senza pari al mondo. In particolare, da tempo Confedilizia insiste sulla necessità di operare affinché la ricchezza costituita dai nostri borghi possa tornare ad essere vitale" ha dichiarato Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia.

Giacomo Di Thiene, presidente dell'Associazione Dimore Storiche Italiane, dal canto suo, ha dichiarato: "Siamo felici di rinnovare la nostra collaborazione con Confedilizia. Insieme lavoriamo per promuovere iniziative che riconoscano l'importanza degli edifici d'interesse storico-culturale e per continuare un dialogo proficuo con le istituzioni allo scopo di tutelare gli investimenti che i privati compiono per preservare tali immobili. Le dimore storiche, infatti, oltre ad avere un ruolo cardine per la loro storia e il loro valore artistico e culturale, costituiscono un vero e proprio polo di attrazione turistico nonché un volano per l'economia, in particolare quella dei piccoli borghi, che ospitano il 29% degli edifici storici. L'impegno con Confedilizia consente inoltre di rimarcare alcune richieste che ADSI da tempo rivolge alle istituzioni in campo fiscale, a partire dalle richieste di un allargamento del *tax credit* sulle spese di manutenzione e restauro degli immobili storici: agevolazioni che, se introdotte, andrebbero a beneficio delle micro e piccole imprese che operano nei territori dove le dimore insistono e garantirebbero la conservazione e la valorizzazione del patrimonio culturale privato che – come spesso sottolinea il Ministro Franceschini – non è un patrimonio di serie B".

## CORBEILLE

**"Mafioso al 41-bis in lite col carcere: non gli vengono dati i giornali porno"**

"Un boss della 'ngrangheta che sconta il carcere a vita a Rebibbia in regime di 41-bis è in lite da oltre un anno con l'amministrazione penitenziaria per una rivista porno. Nel settembre 2019 l'ergastolano aveva chiesto di poter ricevere uno di questi periodici in cella, ma il permesso fu negato dal magistrato di sorveglianza: i giornali, anche quelli erotici, possono diventare veicolo di messaggi dall'esterno. Il detenuto ha allora presentato ricorso, chiedendo che venissero preventivamente strappate le pagine di testo lasciando solo le immagini. A quel punto il magistrato gli ha concesso l'abbonamento «a una rivista per adulti in libera vendita», a patto di sottoporla al controllo preventivo della direzione. La quale, però, si è opposta con un altro ricorso in Cassazione".

Così *La Verità* del 28.11.'20.

**Esce dall'ospedale e ruba un'ambulanza per ritornare a casa: "Non c'erano taxi"**

"Per tornare a casa dal pronto soccorso dove era stata curata, una donna ha rubato un'ambulanza. Fermata dai carabinieri, la ventitreenne si è giustificata dicendo che «non c'erano taxi». L'episodio è avvenuto davanti all'ospedale di Treviglio (Bergamo): la ragazza ha notato che i volontari della Croce rossa avevano lasciato le chiavi sul cruscotto dell'ambulanza, così è salita e ha messo in moto. È stata intercettata ad Arcene e denunciata per furto aggravato. Il personale è andato a riprendersi il mezzo facendosi dare un passaggio da un'altra ambulanza".

È quanto riporta *La Verità* del 28.11.'20.

## CONFEDILIZIA

l'organizzazione in grado di assistere condòmini e proprietari di casa  
**IN TUTTA ITALIA**

Informazioni sulle sedi  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

GIANNELLI

PROBLEMI PER LA DIDATTICA



da Corriere della Sera, 30.12.'20

UN PO' DI TRIBUTARIO

Redditi d'impresa

Il reddito di impresa è considerato nella normativa fiscale per due aspetti: ai fini IRPEF, quale reddito della persona fisica dell'imprenditore individuale, e ai fini dell'IRES, quale reddito dell'impresa in forma di società o di ente. Per entrambe le fattispecie la nozione è la medesima ed è fornita, nel suo nucleo essenziale, dall'art. 55 del T.U. n. 917/1986, per il quale sono redditi di impresa quelli che derivano dall'esercizio di imprese commerciali; per esercizio di impresa commerciale deve intendersi l'esercizio per professione abituale, ancorché non esclusiva, delle attività indicate nell'art. 2195 del codice civile. A sua volta, la norma richiamata del codice civile elenca le attività considerate commerciali secondo la loro natura, indipendentemente dalla forma o dalla complessità organizzativa:

- attività industriali dirette alla produzione di beni o servizi;
- attività intermediarie nella circolazione di beni;
- attività di trasporto (per terra, per acqua o per aria);
- attività bancaria o assicurativa;
- attività ausiliarie delle precedenti.

La nozione di reddito di impresa coincide, dunque, in gran parte con quella di reddito da impresa commerciale. Ai fini fiscali, però, la nozione è più ampia in quanto ricomprende anche attività connesse all'agricoltura quando, per le dimensioni che assumono, vengono ad eccedere i limiti che consentono di ritenerle ancora agricole: allevamento di animali a fini di commercio in proporzioni rilevanti, trasformazione organizzata di prodotti agricoli e zootecnici e loro commercio. Sono, inoltre, ritenuti redditi di impresa gli utili ricavati dall'attività di sfruttamento di miniere, cave, torbiere, saline, laghi, stagni e altre acque interne.

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



di Corrado Sforza Fogliani\*  
**La lente sulla casa**

Assemblee, il Parlamento ci ripensi

Il Parlamento, in sede di conversione del dl Covid (n. 125/2020), ha approvato una norma sulle assemblee condominiali online che lede i diritti di tutti i condomini e, in particolare, dei soggetti più fragili: anziani e famiglie meno abbienti.

La norma, segnala Confedilizia, introduce la possibilità di svolgere l'assemblea condominiale esclusivamente in videoconferenza con il consenso della «maggioranza dei condomini». Tale previsione impedirà di fatto a milioni di persone, non in grado o comunque nell'impossibilità di utilizzare mezzi telematici, di partecipare alle riunioni di condominio, creando comunque un generale aggravio di costi. L'auspicio è che la norma venga al più presto rivista. Allo stesso auspicio inducono del resto anche altri gravi problemi che la norma crea. Ad esempio: sono autorizzate le assemblee miste (quindi con alcuni condomini in presenza ed altri in video)? Parreb-

be di sì: il fatto che il comma inserito (nell'art. 66 Disp. att.) regoli «la partecipazione» induce a questo. Semmai, l'indizione di un'assemblea mista porrà il problema del fatto che le spese d'affitto di un'eventuale sede competente sempre a tutti i condomini o solo a quelli che partecipano in presenza. Piuttosto va evidenziato che deve essere risolto dal legislatore che effetti esercitino sulle assemblee le interruzioni di corrente elettrica o altro (e quindi in tutti i casi in cui vi sia un'interruzione della partecipazione di tutti o di alcuni all'assemblea). Così come andrà chiesto se il legislatore si sia accorto del grave *vulnus* recato al principio fondamentale della legislazione condominiale (riguardante sia le teste che i valori) stabilendo una maggioranza basata solo su uno dei due riferimenti: quello delle teste.

\*Presidente  
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da: il Giornale, 21.12.'20

\_\_\_\_\_  
 nat a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_  
 residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_  
 è iscritt al \_\_\_\_\_  
**REGISTRO NAZIONALE**  
**AMMINISTRATORI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA**  
 al n. \_\_\_\_\_  
 Roma,  
 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

## Superbonus 110 %: il visto di conformità, natura e responsabilità

PIER PAOLO BOSSO \*  
@PierPaoloBosso

Il Decreto "Rilancio" 34/2020, ha portato al 110% la detrazione per le spese sostenute per gli specifici interventi trainanti (su parti comuni) e trainati (su parti private) di efficientamento energetico o di riduzione del rischio sismico degli edifici. Di fondamentale importanza, nell'intera procedura, è il controllo ai fini dell'apposizione del visto di conformità sulla comunicazione da inoltrare all'Agenzia delle Entrate per attestare la presenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta, nel caso venga effettuata l'opzione per la cessione del credito d'imposta o per lo sconto in fattura. L'articolo 121 del decreto consente, per gli interventi espressamente elencati, di optare (in luogo della fruizione diretta della detrazione) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi (c.d. sconto in fattura) o, in alternativa, per la cessione a soggetti terzi (compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari) del credito corrispondente alla detrazione spettante. Per gli interventi che danno diritto al Superbonus, in caso di opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito, è richiesto il visto di conformità su apposita comunicazione da inoltrare all'Agenzia delle Entrate, attestante la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta; visto rilasciabile solo dai soggetti abilitati. Comunicazione da inviarsi telematicamente all'Agenzia delle entrate entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese per le quali viene esercitata l'opzione. Per le spese sostenute nel 2020 la comunicazione può già essere trasmessa a partire dal 15 ottobre 2020. Il visto di conformità, previsto per la cessione del credito d'imposta o lo sconto in fattura in caso di interventi che danno diritto al Superbonus, è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241 (c.d. "visto leggero"), ossia come previsto in materia di visto di conformità sulle dichiarazioni fiscali. Implica cioè, il riscontro della corrispondenza dei dati esposti nella dichiarazione alle risultanze della relativa documentazione e alle disposizioni che disciplinano gli oneri deducibili e detraibili, le detrazioni ed i crediti d'imposta e lo scomputo delle ritenute d'acconto. È un controllo formale e non di merito, che può essere svolto: a) dagli iscritti negli albi dei dottori commercialisti e degli esperti contabili e dei consulenti del lavoro; b) dagli iscritti alla data del 30.09.1993 nei ruoli di periti ed esperti tenuti dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura per la sub-categoria tributi, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti o diploma di ragioneria; c) ai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 dello stesso d.lgs. n. 241/1997 (Caf). Il controllo è finalizzato ad evitare errori materiali e di calcolo nella determinazione degli imponibili, delle imposte e delle ritenute e nel riporto delle eccedenze risultanti dalle precedenti dichiarazioni. Nel caso del Superbonus il visto di conformità attesta, in base alla documentazione prodotta dal contribuente relativa all'intervento, la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta. I soggetti che rilasciano il visto di conformità devono anche verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai tecnici incaricati, in quanto obbligatorie. Le verifiche da effettuare, pur non riguardando i dati esposti nelle dichiarazioni fiscali, si risolvono anche in questo caso in un mero controllo formale di tipo documentale, analogo a quello effettuato sulla documentazione prodotta dal contribuente ai fini del rilascio del visto di conformità sul Modello 730. Per poter rilasciare il visto di conformità, i professionisti abilitati devono presentare, alla Direzione regionale territorialmente competente in base al domicilio fiscale, una preventiva comunicazione contenente l'indicazione dei dati personali e dei luoghi dove è esercitata l'attività. La comunicazione può essere consegnata a mano, inviata mediante raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero inviata tramite PEC. Per ottenere l'abilitazione al rilascio del visto, il professionista è tenuto a stipulare una polizza di assicurazione di responsabilità civile al fine di garantire ai propri clienti il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata e assicurare all'Erario il risarcimento delle sanzioni amministrative irrogate al professionista per il rilascio di visti infedeli. Il comma 14° dell'art. 119 del decreto Rilancio prevede che i soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni "stipulano una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500 mila euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata". Il Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, con il proprio "documento di ricerca" 26 novembre 2020, ritiene però che la polizza di assicurazione eventualmente già sottoscritta dal professionista per il rilascio dei visti di conformità sulle dichiarazioni fiscali possa valere anche per i visti di conformità apposti sulle comunicazioni dell'opzione per la cessione del credito d'imposta o per lo sconto in fattura relativa al Superbonus. Consiglia tuttavia ai propri iscritti di verificare presso la Società di assicurazione l'idoneità e l'adeguatezza della polizza in corso di validità anche a questi ultimi fini. Ritiene che il massimale della polizza debba essere adeguato al numero dei contribuenti assistiti, nonché al numero dei visti di conformità, delle asseverazioni e delle certificazioni tributarie rilasciate e, comunque, non debba essere inferiore a euro 3.000.000. I committenti, proprietari o condominio, tramite l'amministratore, dovrebbero verificare ed avere prova del fatto che la polizza (sia dei tecnici che dei consulenti fiscali) copra in ogni caso l'intero importo dei danni che potrebbero derivare dalla revoca dei benefici fiscali per i lavori nel cantiere che li riguarda. Il documento ritiene che, al soggetto che rilascia il visto, non sia altresì applicabile la specifica sanzione amministrativa da € 2.000 a € 15.000 prevista dall'articolo 119 del Decreto "Rilancio" per ogni attestazione infedele, in quanto la stessa sarebbe chiaramente riferibile al tecnico che rilascia le asseverazioni e le attestazioni (da inviare all'Enea) e non (anche) al soggetto che rilascia il visto di conformità da inviare all'Agenzia delle Entrate. Sempre salve (anche) le responsabilità penali se i fatti integrano le fattispecie degli artt. 481 codice penale (per falsità ideologica in certificati) o 640 bis (truffa aggravata per il conseguimento di erogazioni pubbliche).

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

## CORBEILLE

**"Vigili fanno sesso nell'auto di servizio ma dimenticano la radio accesa"**

La divisa, si sa, ha sempre avuto un certo fascino. Per lui. E per lei. Mettici un infinito turno di pattuglia per tutta la notte e Roma che è romantica perfino davanti a un campo nomadi. E il patatràc è fatto: una coppia di vigili urbani, lei sulla quarantina e lui con qualche anno in più, non hanno resistito e si sono lasciati andare a sesso sfrenato nell'auto di servizio con tanto di scritta sulla fiancata. A testimoniarlo un eloquente audio che qualcuno probabilmente ha registrato approfittando del fatto che i due nella foga avrebbero lasciato l'autoradio accesa (...). E così la loro passione e le cinquanta sfumature di municipale non sono rimaste rinchiusi nell'abitacolo. Anzi. In poche ore erano già sulla bocca degli oltre 6mila agenti della Capitale".

Così *Leggo.it* del 25.11.'20.

**"Stalker settantenne perseguita due monache di Monza"**

"Un pensionato di Monza, di 71 anni, frequentatore di una chiesa del centro cittadino, è diventato uno stalker ai danni di due suore. Per due anni quasi ogni sera l'uomo si presentava sotto le finestre del convento e fingendo di telefonare prendeva di mira le religiose, attirando la loro attenzione con frasi sconce, allusioni a sfondo sessuale e atti osceni. Contro il pensionato è stato disposto un divieto di avvicinamento ai luoghi frequentati dalle suore".

Così *La Verità* del 7.11.'20.

**Amministratore  
condominiale**

**UN LAVORO  
SICURO  
E SUBITO  
PRONTO**

Info:  
CONFEDILIZIA  
800.400 762

PAGINE MENSILI ItaliaOggi

PROPRIETÀ EDILIZIA

16 dicembre 2020 39

Il decreto del tribunale di Piacenza è il primo del genere in Italia

Consorzio di bonifica, att Negato il voto

Il tribunale di Piacenza, con il decreto del 16 dicembre 2020, ha respinto la richiesta di ammissione al voto del Consorzio di bonifica...

Imu, il 16 dicembre si paga la patrimoniale del 22 nido

Il tribunale di Piacenza ha respinto la richiesta di ammissione al voto del Consorzio di bonifica...

BENE LANCE Incentivi ok richiesta di proroga

Il tribunale di Piacenza ha respinto la richiesta di ammissione al voto del Consorzio di bonifica...

BELLITALIA

Roma, raccolta dei rifiuti "i furbi dei congedi Covid"

"Sfruttando i congedi Covid largamente incentivati durante la lock-down (permessi parentali, licenze 104 e simili) sono rimasti a casa più del dovuto. Lasciando sguarniti i turni sui camion per raccogliere l'immondizia oppure per spazzare le strade invase dai fogliame. Ora però in busta paga è arrivata la doccia fredda: una sforbiciata allo stipendio decisa dall'Ama, dopo che l'Inps, che si occupa di far quadrare i conti nella giostra di certificati, assenze e relative retribuzioni, ha giudicato ingiustificati alcuni forfait. All'Ama vogliono vederci chiaro, tanto che sono stati avviati controlli per capire se si tratta di strani incidenti di percorso, insomma di sviste occasionali, oppure di condotte teratere. In quel caso sarà aperto anche un procedimento disciplinare a carico dei dipendenti e la decurtazione nel cedolino a fine mese sarà più marcata. Per ora 10 addetti hanno già avuto la decurtazione".

nomina a direttore-dirigente di prima fascia. L'azienda ha chiesto al Campidoglio una ricapitalizzazione di 90 milioni di euro per evitare il fallimento ed è in attesa di risposta. Non si escludono ritocchi ad altri manager. Ama ha 11 dirigenti e ha aperto un bando per assumerne altri 3 all'esterno. Gli elementi per la prima linea rappresentano l'11% dei 350 milioni che l'azienda inserisce ogni anno in bilancio come costo del personale". (La Verità 5.12.'20)

Palermo, "timbravano il cartellino e se ne andavano a spasso"

"C'era chi nascondeva i badge dei colleghi dietro a un quadro dei carabinieri appeso vicino alla macchinetta della timbratura e chi, invece, li teneva in tasca. Immortalati dalle telecamere degli investigatori i dipendenti infedeli dell'ufficio Servizi cimiteriali del Comune di Palermo strisciavano e tesserini uno dietro l'altro. E, dopo aver attestato la presenza in servizio, c'era anche chi andava tranquillamente a fare la spesa. Adesso per 18 di loro è scattato l'obbligo di presentazione alla Polizia giudiziaria, sono accusati di falsa attestazione di presenza in servizio e truffa ai danni dell'Amministrazione comunale. Nell'indagine, scattata dopo una segnalazione anonima e andata avanti per cinque mesi, sono complessivamente 55 gli indagati più di un terzo dei circa 150 dipendenti che prestano servizio nell'ufficio (...). Sono oltre 2mila le timbrature sospette, di cui 240 accertate e contestate. «Un fenomeno pervasivo, diffuso e generalizzato», dicono gli investigatori dell'Arma e della Polizia municipale, coordinati dalla Procura di Palermo". (La Sicilia 4.12.'20)

"I monopattini aiutano i criminali: usati per spacciare la droga"

"Da Milano alla Calabria: tanti i casi di pusher e balordi trovati a bordo dei nuovi mezzi elettrici. Più facile aggirare la legge e sfuggire ai controlli della polizia". (Libero 11.12.'20)

Il Natale porta l'aumento ai manager dell'Ama, la municipalizzata dei rifiuti di Roma

"Regalo di Natale per 5 top manager di Ama, la municipalizzata dell'ambiente di Roma criticatissima per le inefficienze nella raccolta e nello smaltimento dei rifiuti urbani. Per loro è previsto un aumento di un terzo dello stipendio e la

Il tribunale di Piacenza, con il decreto del 16 dicembre 2020, ha respinto la richiesta di ammissione al voto del Consorzio di bonifica...

SOSPESI LE ELEZIONI DEI CONSORZI BONIFICA. GIUSTIZIA A QUESTO MONDO. ANCHE PER I CONSORZI (A PER LA REGIONE)

Il tribunale di Piacenza ha respinto la richiesta di ammissione al voto del Consorzio di bonifica...

Il tribunale di Piacenza ha respinto la richiesta di ammissione al voto del Consorzio di bonifica...

CONEDILIZIA

Il tribunale di Piacenza ha respinto la richiesta di ammissione al voto del Consorzio di bonifica...

Commissione tributaria provinciale Piacenza su legittimità contelle esattoriali

Consorzi di bonifica, ruoli Sotto la lente l'esecuzione coattiva dei contributi

Il tribunale di Piacenza ha respinto la richiesta di ammissione al voto del Consorzio di bonifica...

E a Piacenza il giudice ordina elezioni online

Il tribunale di Piacenza ha respinto la richiesta di ammissione al voto del Consorzio di bonifica...

FARE DIETROFRONT

Blocco sfratti paralizzava l'immobiliare

Il tribunale di Piacenza ha respinto la richiesta di ammissione al voto del Consorzio di bonifica...

INCENTIVI PER GLI IMMOBILIARI

Table with columns: INCENTIVI PER GLI IMMOBILIARI, showing various categories and amounts.

INTESSA ANCHE PER CHIEDERE SCRIVI FISCALI

Confedilizia con Adsi per valorizzare i borghi

Il tribunale di Piacenza ha respinto la richiesta di ammissione al voto del Consorzio di bonifica...

ASTE GIUDIZIARIE SUL NOSTRO SITO

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

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

## IL DIBATTITO SUL RIORDINO FISCALE

### QUELLA PATRIMONIALE TRAVESTITA DA IMU E BOLLI

Quando non esistevano ancora i corsi di diritto tributario, le nostre università insegnavano scienza delle finanze, i cui principi non possono peraltro essere oggi ignorati. Uno degli assiomi era: l'imposta, anche se si chiama patrimoniale, può essere pagata solo con un reddito. Il caso più evidente riguarda gli immobili: non si possono certo versare i mattoni in esattoria. Il caso più significativo al riguardo è quello dell'Imu.

Il valore patrimoniale è, per legge, un multiplo della rendita catastale, e quindi la classificazione di questa imposta è del tutto ambivalente. Ben potremmo infatti qualificarla come reddituale.

Al riguardo va chiarita anche la favoletta delle rendite catastali inferiori al rendimento degli immobili. Il legislatore ne è ben consapevole, e ha quindi aumentato i parametri del tributo.

#### L'incidenza dell'Imu su un appartamento

Per comprendere il problema bisogna fare un esempio concreto. Prendiamo un appartamento con rendita catastale di euro 721,59x1,05 (adeguamento generalizzato) = 757,46x160 (moltiplicatore della rendita per ottenere il valore patrimoniale = 121.195x1,10% (aliquota stabilita dal Comune) = euro 1.333,12. Con un calcolo molto semplice (1.333:721,59) si arriva all'equivalenza reddituale: l'Imu ha un'aliquota pari al 185% del reddito, cioè un'aliquota che andrebbe ben oltre l'esproprio se la rendita fosse aggiornata.

A proposito di Imu, la Corte costituzionale, con la sentenza n. 262 del 4 dicembre scorso, ha sancito l'illegittimità del divieto di deduzione nel calcolo del reddito di impresa. E perché lo stesso principio non deve valere anche per un privato proprietario che concede l'immobile in locazione?

#### La fiscalità di un ufficio

Anche qui facciamo un esempio concreto: prendiamo un ufficio con rendita catastale di euro 4.462,19; calcoliamo l'Imu: valore patrimoniale 4.462,19x1,05x80=374.824x1,14%=4.275,00. Il canone di locazione è di euro 15.292,00/anno, dedotta l'Imu al proprietario restano euro 11.019,00.

Trattandosi di un ufficio non è possibile optare per la cedolare secca, e il proprietario deve pagare l'Irpef su 15.292,00 in quanto l'Imu non è deducibile. Ad aliquota marginale del 43% sono euro 6.576.

Aggiungiamo l'Imu e vediamo che la fiscalità complessiva ammonta ad euro 10.849, cioè pari al 71% del canone di euro 15.292.

Siamo sicuri che stiamo ri-

spettando i principi costituzionali del tributo?

Quanto alla patrimoniale sugli investimenti finanziari, tutti ricordano il 6 per mille prelevato dai conti correnti a settembre 1992. Ma oggi il prelievo, travestito da imposta di bollo, è sicuramente superiore.

Come aliquota siamo al 2 per mille, cioè ogni tre anni torniamo al 6 per mille del governo Amato.

Ma la base imponibile dell'epoca riguardava solo i saldi dei conti correnti, mentre ora il calcolo va fatto sull'intera consistenza dei depositi titoli presso le banche, indipendentemente dal fatto che vi sia stato un rendimento o anche per un dossier in perdita.

Ben venga quindi una possibile riorganizzazione delle tassazioni sui redditi patrimoniali, o redditi passivi come vengono chiamati a livello mondiale, non dimenticando di considerare che l'insieme delle imposte oggi esistenti li colpisce già in modo più che significativo.

E non dimentichiamo l'insegnamento di Luigi Einaudi sulla doppia tassazione del risparmio: la patrimoniale colpisce allo stesso modo chi si è creato un patrimonio con l'evasione fiscale e chi lo ha costituito con i risparmi di una vita di lavoro (tar) tassato.

Raffaele Rizzardi  
il Sole 24Ore, 10.12.'20

### Doppiopesismo

Il doppiopesismo è proseguito fino al 2 giugno, quando, nello stesso giorno, si sono registrati due eventi contraddistinti da una notevole calca di persone, spesso non distanziate e senza mascherina: a Roma, per una manifestazione indetta dal centrodestra, e a Codogno, per la visita del Capo dello Stato a una delle città-simbolo dell'emergenza Coronavirus. In entrambe le situazioni, sono saltati i dispositivi di sicurezza: ma solo nel primo caso i media hanno gridato al "focolaio di contagio", mentre nel secondo hanno preferito glissare.

Daniele Capezzone

### BREVI

#### Sollevare pesi migliora le funzioni cognitive degli anziani

«Il sollevamento pesi può aiutare a fermare l'invecchiamento del cervello. E' quanto suggerisce uno studio pubblicato sul *Journal of the American Geriatrics Society*, condotto su individui dai 55 agli 86 anni già con qualche deficit cognitivo in atto. La ricerca è stata condotta presso l'Università di Sidney e conferma i risultati di uno studio pubblicato lo scorso anno sulla stessa rivista secondo cui un po' di sollevamento pesi, di leggera intensità ma praticato almeno due volte a settimana, può fermare l'invecchiamento del cervello (...). Nella nuova ricerca l'efficacia *anti-aging* del sollevamento pesi è stata analizzata su anziani e adulti che hanno già manifestato *défaillance* cognitive, anche se minori. I partecipanti dovevano allenarsi due volte a settimana, con una certa intensità, nel sollevare pesi. Dopo sei mesi, gli esperti hanno constatato che al crescere della massa muscolare miglioravano anche le funzioni cognitive come se le due condizioni fossero legate. La risonanza magnetica, inoltre, ha offerto una visione degli «effetti del *body building*» sul cervello, con sensibili aumenti di volume in certe aree neurali. I risultati sono tali, spiega l'autore del lavoro Yorvi Mavros, da consigliare questo tipo di ginnastica a tutta la popolazione in là con gli anni».

Così l'Ansa in un articolo del 25.10.'20, pubblicato sul suo sito internet ([www.ansa.it](http://www.ansa.it)).

#### «Il tesoro giunto dal mare nel villaggio ridotto alla fame»

«Questa è la storia di un villaggio di pescatori e di un tesoro inaspettato. Yolman Lares (...) una mattina sta tornando dal bagno pubblico alla sua baracca di lamiera nel villaggio di Guaca sulla costa caraibica del Venezuela quando vede qualcosa luccicare sulla riva. Dopo aver scavato un po', scorge il volto della Vergine Maria spuntare fuori dalla sabbia. Un miracolo? Un tempo il villaggio di Guaca era famoso per la pesca. Poi la crisi economica ha investito tutto il Paese, la mancanza di gasolio e la chiusura delle industrie ittiche ha lasciato i pescatori nella miseria. Alla scoperta della medaglietta d'oro, tra i duemila residenti di Guaca è tornata la speranza. Ed è iniziata la caccia al tesoro. Dalla fine di settembre, la ricerca ha portato alla luce centinaia di gioielli in oro e argento (...). Nessuno ha mai scoperto da dove provenga l'oro e come sia finito sulla spiaggia di Guaca. Ma ora la storia è diventata leggenda».

È quanto scrive il *Corriere della Sera* del 14.12.'20.

#### Ricca eredità per i gatti dello zar

Insolita donazione al museo dell'Ermitage di San Pietroburgo: gli iconici gatti che proteggono le collezioni dagli assalti dei topi hanno ricevuto una cospicua eredità da un anonimo francese, da utilizzare per la loro cura (...). Il benestante autore del testamento ha suddiviso la sua eredità in tre quote: una destinata alla famiglia, la seconda ad un'organizzazione ambientalista del suo Paese e la terza appunto ai gatti che custodiscono le opere dell'Ermitage, nell'ex residenza degli zar. L'eredità consiste in una somma di denaro, dall'entità non specificata dalle fonti, da utilizzare per il mantenimento della «pattuglia» di felini, circa 70, che protegge i capolavori dai roditori e dà man forte ai custodi umani (...). Nell'ex palazzo degli Zar, i gatti sono di casa da generazioni. Il primo fu introdotto ai tempi di Pietro I il Grande, fondatore di San Pietroburgo: si chiamava Basil e proveniva dall'Olanda. Per liberarsi dai topi, la figlia, Elizaveta Petrovna, ne fece arrivare a decine, con una preferenza per quelli originari da Kazan, dal pelo folto e lucido, che erano anche quelli più forti ed efficienti. La loro presenza divenne così indispensabile che Caterina II assegnò ai gatti lo status delle guardie reali, operando una distinzione tra loro: i più vivaci potevano correre per i cortili del Palazzo, i più tranquilli erano ammessi anche nelle sontuose stanze reali».

Così *La Stampa* in un articolo del 4.12.'20, pubblicato sul suo sito internet ([www.lastampa.it](http://www.lastampa.it)).

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

## l'intervento

REQUISIZIONE DI STATO  
SULLA CASAdi **Giorgio Spaziani Testa\***

Dal marzo scorso, per effetto di diverse leggi, è in atto una requisizione di fatto di una parte degli immobili privati. Si è stabilito, infatti, che fino al prossimo 31 dicembre (terza proroga in pochi mesi) non debbano essere attuati i provvedimenti dei giudici che hanno ordinato di restituire ai proprietari gli immobili oggetto di affitti giunti a conclusione (per lo scadere del termine di durata del contratto o per il mancato pagamento dei canoni). Tecnicamente si chiama «sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili», ma la misura è più nota come «blocco degli sfratti».

La profonda iniquità di questa disposizione - che riguarda tutte le tipologie di immobili, abitativi e no - è evidente a chiunque guardi al tema con obiettività. Lo scopo con il quale viene giustificata - proteggere i cittadini più vulnerabili nel periodo della pandemia - è fallace. Nel 2020, considerare ancora gli inquilini, per definizione, la parte debole del rapporto di locazione, è un anacronismo. Chi non ne fosse convinto, consulti la pagina del sito Internet di Confedilizia significativamente intitolata «Lettere dalle vittime del blocco sfratti»: troverà tante storie di proprietari ridotti in miseria per effetto della sospensione delle esecuzioni (oltre che delle «ordinarie» lentezze della giustizia). Peraltro, gli sfratti bloccati riguardano per lo più situazioni che nulla hanno a che fa-

re con il Covid e molto risalenti nel tempo.

In ogni caso, anche nelle realtà - ovviamente esistenti - in cui vi è una difficoltà dell'inquilino, è il sistema pubblico che deve farsi carico del problema, non un altro privato su imposizione dello Stato. Ma se, solo a Milano, ci sono 10.000 case popolari vuote, è chiaro che si preferisca scaricare il problema sui proprietari. Proviamo a farci una domanda. Qualcuno troverebbe ragionevole imporre ai commercianti di regalare le loro merci ai bisognosi? No, tutti riterrebbero assurdo un provvecimento di questo tipo. Obbligare un proprietario a mettere a disposizione gratuitamente il suo immobile, invece, viene considerato possibile. La realtà, dunque, è questa: immobili requisiti da dieci mesi, nessun risarcimento da parte dello Stato e in più - per infierire - obbligo di pagare l'Imu e, in molti casi, persino l'Irpef sul reddito che non c'è. Il tutto, con effetti disastrosi sul mercato immobiliare e conseguenze negative sugli stessi inquilini, visto che la prima reazione dei proprietari è quella di giurare a sé stessi: mai più affitti (oppure solo brevi, quando torneranno i turisti).

Naturalmente Confedilizia - come ha sempre fatto nella sua lunga storia di baluardo a difesa del diritto di proprietà - sta contrastando il blocco sfratti anche in sede giudiziaria, per ottenere dalla Corte costituzionale una dichiarazione di illegittimità della norma.

\*Presidente Confedilizia

da *il Giornale*, 11.12.'20

## VITA COMUNE

Al fondo morosità  
i contributi sono  
ripartiti in millesimiPer la Corte d'appello  
di Catanzaro è legittimo  
per fare fronte ai debiti

## Giovanni Iaria

Per i lavori di manutenzione straordinaria o per le innovazioni relative alle parti comuni dell'edificio condominiale è obbligatoria l'istituzione di un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori. Nessuna disposizione di legge prevede, invece, l'istituzione di un fondo cassa per far fronte al debito accumulato dal condominio derivante dal mancato versamento delle quote condominiali da parte di condòmini morosi. Con la sentenza 1542/2020 la Corte di appello di Catanzaro si è pronunciata sulla legittimità o meno dell'istituzione di un fondo cassa per la morosità dei condòmini nel pagare le spese condominiali e sui criteri di ripartizione delle somme destinate al fondo.

## La vicenda

Nel caso esaminato due condòmini impugnavano due delibere assunte dall'assemblea condominiale. Con la prima era stata prevista la costituzione di un fondo straordinario per ripianare la situazione debitoria del condominio a seguito della morosità di alcuni condòmini e con la seconda era stato ampliato l'ammontare del fondo con il versamento da parte di ciascun condòmino di un importo fisso.

I condòmini chiedevano al Tribunale che entrambe le delibere venissero annullate o dichiarate nulle, deducendone l'illegittimità per non aver ricevuto l'avviso della convocazione e per la violazione

delle regole di riparto millesimale. Il Tribunale dava torto ai condòmini confermando, quindi, la validità delle delibere.

## La decisione

Di diverso avviso la Corte di appello, che ha accolto il ricorso annullando però solo la delibera con la quale era stato ampliato il fondo per la morosità mediante il versamento da parte di ciascun condòmino di una quota fissa uguale per tutti.

Secondo i giudici della Corte territoriale, anche se l'istituzione di un fondo speciale per far fronte alla morosità di alcuni condòmini reso necessario per ripianare i debiti accumulati dal condominio a seguito della suddetta morosità è astrattamente possibile al fine di evitare che si verificassero danni ben più gravi nei confronti di tutti i condòmini, la ripartizione degli importi da destinare al suddetto fondo deve seguire il criterio della ripartizione per millesimi di proprietà.

Una contribuzione fissa è possibile solo nel caso in cui «sia espressamente prevista la correzione dell'iniziale riparto mediante conguaglio a fine esercizio, in misura proporzionale alle rispettive carature millesimali». Nel caso di specie, invece, nelle delibere impugnate si faceva riferimento solo genericamente a un conguaglio senza indicazione alcuna sui termini, sui tempi o sui criteri e sul momento in cui il conguaglio doveva essere effettuato. Tali precisazioni, secondo la Corte di appello, erano necessarie, stante il carattere assolutamente eccezionale della deroga ai criteri di ripartizione delle spese previsto dall'articolo 1123 del Codice civile.

da *24Ore*, 9.12.'20

**Architettura.** Tecnologie digitali e nuovi materiali trasformano e valorizzano il tradizionale patrimonio professionale italiano nell'arte del recupero, dove i soli bandi valgono 638 milioni

Edifici storici, cambio d'uso  
e restauro possono convivereda *24Ore*, 7.12.'20

## TUTTOCONDOMINIO

### Come proprietari, condòmini e committenti devono tutelarsi contro i rischi di revoca dei benefici fiscali nei lavori del Superbonus 110 %

PIER PAOLO BOSSO \*  
@PierPaoloBosso

Il grande progetto del Superbonus 110 % attrae proprietari, condòmini, amministratori, tecnici, imprese. Le agevolazioni fiscali inducono a fare lavori di coibentazione e di riqualificazione energetica che – senza incentivi – difficilmente verrebbero fatti. I proprietari committenti non vogliono rischiare di partire con studi di fattibilità, progettazioni, lavori sugli edifici senza sicurezza e tranquillità sul fatto che poi non arrivino – dopo i controlli dell’Agenzia delle Entrate – revocando dei benefici fiscali, col rischio di dover versare somme pari alle detrazioni godute, direttamente o cedute con la cessione del credito o lo sconto in fattura, oltre a sanzioni ed interessi. I lavori dovranno ora partire, per poter chiudere le operazioni nei termini e con le tempistiche ora allungate al 2022. Proprietari, condòmini e amministratori di condominio devono potersi muovere in condizioni di tranquillità. La circolare 30/E, del 22 dicembre 2020, dell’Agenzia delle Entrate (paragrafo 6.4.1.) ha chiarito la previsione del decreto “Rilancio” in tema di polizze assicurative. La polizza indicata al comma 14, dell’articolo 119 del decreto, finalizzata a garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati deve essere stipulata dai soli tecnici abilitati al rilascio delle attestazioni ed asseverazioni, con un massimale adeguato al numero di attestazioni o asseverazioni rilasciate ed agli importi degli interventi oggetto delle attestazioni o asseverazioni. Deve cioè garantire ogni intervento e, comunque, non deve essere inferiore a 500.000 euro. La disposizione non riguarda l’attività di assistenza fiscale e l’apposizione del visto di conformità per la cessione del credito o per lo sconto in fattura (art. 121 decreto Rilancio) tenuto conto che i soggetti che appongono il visto di conformità (commercialisti, consulenti del lavoro, CAF) sono infatti tenuti a stipulare una polizza di assicurazione della responsabilità civile ai sensi degli articoli 6 e 22 del decreto n. 164 del 1999. Tale polizza deve avere un massimale adeguato al numero dei contribuenti assistiti nonché al numero dei visti di conformità rilasciati che non deve essere inferiore a euro 5.000.000. Deve anch’essa garantire la totale copertura degli eventuali danni subiti dal contribuente, dallo Stato o altro ente impositore (nel caso di dichiara-

zione modello 750), non includendo franchigie o scoperti. Il professionista già in possesso di idonea copertura assicurativa per i rischi professionali, può anche utilizzare tale polizza, facendo inserire alla compagnia un’autonoma copertura assicurativa che preveda un massimale dedicato esclusivamente all’assistenza fiscale, almeno di importo pari a quello stabilito dalla norma. Per quanto riguarda l’adeguatezza della polizza a coprire eventuali danni, la circolare ribadisce che anch’essa deve essere commisurata al numero dei contribuenti assistiti nonché al numero dei visti di conformità rilasciati e che il contenuto della polizza attiene all’aspetto contrattualistico tra le parti (professionista fiscale e compagnia). Per quanto riguarda le polizze in essere, le compagnie possono effettuare comunicazioni massive all’Agenzia delle Entrate in merito alle posizioni da considerare adeguate alla vigente normativa. In tal senso la circolare dell’Associazione nazionale tra le imprese assicuratrici (ANIA) del 2 novembre 2020, Prot. 0357, diramata a seguito di un’interlocuzione tra Agenzia delle Entrate e l’ANIA. In conclusione: i committenti, se non vogliono rischiare – e sicuramente non lo vogliono – prima di partire con ogni lavoro assistito dal Superbonus 110 %, devono pretendere di vedere e di avere – da tecnici e fiscalisti – copia delle polizze indicate sopra,

in quanto, qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d’imposta, l’Agenzia delle Entrate chiederà – a loro contribuenti – l’importo pari alla detrazione che risulterà non spettante (oltre a sanzioni ed interessi). Dovranno poi difendersi in sede tributaria dal fisco ed avviare un contenzioso legale, lungo e complesso, per rivalsa verso i professionisti che li han seguiti. Ma, se le polizze non saranno più vigenti o non saranno adeguate a coprire ogni conseguenza economica del recupero da parte del fisco, ebbene ogni conseguenza rimarrà disastrosamente a carico del proprietario o condòmino committente. Occorre quindi far esaminare attentamente dal punto di vista legale ogni clausola delle polizze proposte dai professionisti al committente, avendo sempre presente che il condominio – nei confronti dei professionisti – è sempre considerato, dalla Cassazione e dalla Corte di giustizia dell’Unione europea, un consumatore, avente diritto alle tutele derivanti dal codice del consumo contro clausole vessatorie. Tutte le polizze che garantiscono il contribuente, devono garantire copertura postuma, fino alla scadenza del termine per i possibili controlli fiscali.

\*Presidente Confedilizia  
Piemonte e Valle d’Aosta,  
Coordinamento legali  
Confedilizia

### CONDOMINIO IN PILLOLE

#### Indivisibilità

Le parti comuni dell’edificio condominiale possono essere divise soltanto nel caso in cui la divisione non renda più incomodo l’uso della cosa a ciascun condòmino e si realizzi l’unanimità dei condòmini. Tale la disposizione dell’art. 1119 cod. civ., come riformato.

#### Il virus cinese

Il virus cinese – geopoliticamente inteso – è circolato in Italia in modo vorticoso. Tanti si sono – per così dire – spontaneamente rivelati, dando spazio alla loro natura: nemici delle liberaldemocrazie occidentali, e sempre pronti a rimanere affascinati da autocrazie e dittature. Non sapremmo invece giurare sulla spontaneità o sulla “spintaneità” di altri, nella politica e nei media, che, in un incredibile rovesciamento dei fatti, non solo hanno “assolto” Pechino, ma si sono immediatamente impegnati come ragazzi del coro. Per un verso, per magnificare come il regime avesse “sconfitto” il contagio a Wuhan; per altro verso, per fare dell’Italia il palcoscenico di una gigantesca operazione di propaganda cinese.

Daniele Capezzone

## Condòmini e pandemia

L’intervento in assemblea a mezzo rappresentante, non può essere vietato. Ci sono, però, in tema di delega, altri interrogativi. I più comuni: la delega che forma deve avere? I condòmini possono farsi rappresentare dall’amministratore? Quante deleghe possono essere conferite a un singolo soggetto? E i rapporti tra rappresentante intervenuto in assemblea e condòmino rappresentato come devono essere disciplinati?

La materia è regolata dal novellato articolo 67 disp. att. codice civile – norma definita inderogabile dal successivo art. 72 – il quale, al primo comma, dispone che «ogni condomino può intervenire all’assemblea

anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta», aggiungendo che, «se i condòmini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale». La disposizione aggiunge che «all’amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea». Prima della riforma, invece, l’articolo in questione si limitava a stabilire che ogni condomino potesse «intervenire all’assemblea anche a mezzo di rappresentante». Il legislatore della riforma ha chiarito, quindi, alcuni aspetti importanti che consentono di rispondere ai primi tre interrogativi posti. Così si può

affermare che la delega deve necessariamente rivestire forma «scritta»; che possibilità di farsi rappresentare dall’amministratore è assolutamente esclusa; quanto al numero di deleghe che possono essere conferite al singolo soggetto, che «il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale» nei condomini formati da più di venti condòmini. Resta l’ultimo quesito: la disciplina applicabile ai rapporti tra il rappresentante in assemblea e il condòmino rappresentato. Tali rapporti devono ritenersi disciplinati dalle regole generali sul mandato.

\*Presidente  
Centro studi Confedilizia  
@SforzaFogliani

## TUTTOCONDOMINIO

CONDOMINIO  
Spesa  
per  
le scale

Gli esperti di Confedilizia rispondono ai quesiti dei lettori di Metro.

**Si chiede se un regolamento di condominio possa prevedere una ripartizione diversa per la manutenzione delle scale rispetto a quella stabilita dall'art. 1124 del codice civile.**

La risposta è positiva purché si tratti di un regolamento di condominio di origine contrattuale, cioè di un regolamento formato con il consenso unanime di tutti i condòmini ovvero predisposto dal costruttore ed accettato dagli stessi condòmini nei loro atti di acquisto.

da metro, 24.11.'20

Locazioni  
commerciali  
e durata

Confedilizia risponde ai quesiti dei lettori di Metro

**Si domanda se in caso di unità immobiliare appartenente in proprietà indivisa a più soggetti, questi ultimi abbiano diritto – secondo la legge – ad un solo rappresentante in assemblea.**

La risposta è affermativa. L'interessato dovrà essere designato dalla maggioranza dei comproprietari calcolata secondo il valore delle loro quote.

da metro, 1.12.'20

## L'amministratore ha compiti e responsabilità pesanti

## L'informazione

L'amministratore diligente deve, innanzitutto, informare il condominio delle opportunità derivanti dal superbonus 110%, dal sismabonus (nelle zone sismiche), rimanendo aggiornato su normative, risposte ad interpello emanate dall'agenzia delle Entrate – di fatto – interpretative e di dettaglio per aspetti particolari. Non deve mettere il condominio in condizioni di dover poi farle le cose in fretta, all'ultimo, quanto i tecnici più preparati e le imprese più qualificate saranno sature di lavoro.

Deve guidare il condominio ad ottenere un credito fiscale del 110%, che possa annullare esborsi per lavori e spese per professionisti, riqualificando gli immobili e diminuendone i consumi. Deve spiegare norme e procedure operative al condominio, così come offerte di imprese, banche e assicurazioni, anche per l'acquisto del credito. Un buon amministratore si qualifica proprio per la preparazione su tali argomenti, per fare gli interessi dei condòmini, meno preparati in materia. Dovrà fare (almeno) una riunione informativa coi condòmini per spiegare norme e procedure, valutando l'interesse degli stessi, ed i possibili interventi.

## Affidare gli incarichi

L'affidamento degli incarichi: l'amministratore è un mandatario, essendo il condominio un ente di gestione, e deve guardarsi dal prendere decisioni di sua iniziativa. Deve far deliberare ogni affidamento di incarico a professionisti, imprese, General contractor, facendo approvare dall'assemblea condizioni, prezzi e contratti di incarico e di appalto, avvalendosi dei consulenti necessari (tecnici, legali, fiscali) per non rischiare di sentirsi contestare colpe professionali e mancanza di diligenza nell'espletamento di queste attività, per danni ai condòmini.

I delicati incarichi da conferire e far deliberare (in almeno due-tre assemblee), sono quelli relativi a: verifica della regolarità urbanistica, studio di fattibilità degli interventi, direzione lavori, sicurezza del cantiere, rilascio degli Ape ante e post lavori e delle attestazioni sul raggiungimento del doppio livello di risparmio energetico e di congruità dei prezzi applicati da inviare all'Enea e per rilascio del visto di conformità da parte del commercialista, consulente del lavoro, Caf, da inoltrare all'agenzia delle Entrate. Se poi l'amministratore, avendone i requisiti tecnico-professionali gestisce anche in prima persona il ruolo di coordinatore dei lavori e delle varie imprese, senza ricorrere a General contractor, deve stare attento ad evitare le responsabilità tipiche dei professionisti incaricati.

## Responsabilità penali e civili

I professionisti, a garanzia del fatto che non venga danneggiato il bilancio dello Stato, possono incorrere nei reati di «falsità ideologica in certificati» (articolo 481 del Codice penale) e/o di «truffa aggravata per il conseguimento di erogazioni pubbliche» (articolo 640 bis). Vi incorre chi attesta falsamente, in certificati, fatti dei quali l'atto è destinato a provare la verità; punito con reclusione fino a un anno o con la multa da euro 51 a 516. Nel secondo, la pena è della reclusione da due a sette anni e si procede d'ufficio, in caso di contributi, finanziamenti, mutui agevolati o altre erogazioni, comunque denominate, concessi o erogati da parte dello Stato, altri enti pubblici o delle Comunità europee.

L'amministratore deve evitare di incorrere in tali responsabilità se si avventura a svolgere ruoli anche da professionista o a concorrere con responsabilità dei professionisti incaricati, in qualche modo contribuendo o agevolando tali reati. Per esempio, adoperandosi per far ottenere detrazioni non spettanti ai condòmini.

## L'assicurazione

Se l'assemblea condominiale ha subordinato la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condòmini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del proprio mandato (articolo 1129 del Codice civile), deve adeguare, contestualmente, i massimali di polizza, in misura non inferiore all'importo di spesa deliberato.

Se la polizza Rc professionale esiste già, va integrata con specifica dichiarazione dell'impresa di assicurazione per lo specifico cantiere, onde evitare che il massimale non sia poi sufficiente a coprire danni verificatisi.

Se l'assemblea non ha richiesto la polizza, l'amministratore rimane responsabile in proprio per danni causati al condominio. E dato che i lavori verranno eseguiti nell'ambito superbonus 110%, ci sono in ballo costi rilevanti da coprire con la polizza.

## Rischio di conflitto di interessi

Potrebbero presentarsi situazioni in cui l'amministratore, oltre a rappresentare il condominio si trovi, per qualche ruolo professionale tecnico che si sia ritagliato nell'iter del 110% o sismabonus, a concludere contratto con sé stesso (articolo 1595 del Codice civile), contratto che sarebbe annullabile a meno di specifica autorizzazione del rappresentato; l'amministratore dovrebbe evitare di trovarsi inguaiato in situazioni simili. Deve anche evitare di venirsi a trovare in conflitto di interessi con il condominio (articolo 1394 del Codice civile), magari venendo remunerato da soggetti diversi dal condominio.

P.P.B.



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

## TUTTOCONDOMINIO

### Uso della proprietà esclusiva in ambito condominiale

I limiti all'uso della proprietà esclusiva in un condominio sono dettati dall'art. 1122 cod. civ., il quale, nel testo scaturito dalla riforma, si articola, ora, in due commi. Il primo stabilisce che "nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condòmino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio". Il secondo aggiunge che "in ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea". Il previgente testo della norma – composto da un unico comma – era invece del seguente tenore: "Ciascun condòmino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio".

L'attuale formulazione dell'art. 1122 cod. civ. ha, quindi, in parte ripreso e in parte innovato il precedente testo normativo, del quale ha comunque mantenuto inalterato il fine, che resta quello di conciliare opposti interessi: da un lato, la libera esplicazione del diritto dominicale; dall'altro, il fatto che tale libertà non vada ad incidere negativamente sulla proprietà comune. Un aspetto, quest'ultimo, che il legislatore della riforma ha – come abbiamo visto – voluto rimarcare prevedendo che, in caso di esecuzione di opere su beni privati, l'amministratore e (per suo tramite) l'assemblea, ne vengano informati. Ed è proprio tale previsione – priva di sanzione – che merita di essere approfondita in relazione a due aspetti: l'obbligo di preventiva informativa all'amministratore; il conseguente ruolo dell'assemblea.

Con riguardo all'obbligo di informativa (che deve essere "preventiva": deve, cioè, avvenire prima di dare avvio ai lavori), è da sottolineare come l'attenzione dei commentatori si sia concentrata soprattutto sul significato della locuzione "in ogni caso".

Secondo alcuni, tale espressione deve considerarsi riferita alla sola ipotesi di esecuzione di opere in grado, quand'anche in misura minima, di arrecare danno alle parti comuni condominiali. Ciò, in quanto si è ritenuto illogico estendere tale obbligo di comunicazione ad interventi di nessuna rilevanza per la compagine condominiale, eseguiti dal singolo su ciò di cui questo dispone in proprietà

o in uso esclusivo.

Secondo altri, al contrario, la locuzione in questione, va intesa nel senso che l'informativa all'amministratore sia dovuta comunque: il condòmino, cioè, deve sempre notificare quest'ultimo di ciò che intende realizzare, anche quando i lavori risultino circoscritti all'interno dell'unità immobiliare (o in una parte condominiale attribuita legittimamente in uso esclusivo) e lo stesso condòmino ritenga che in nessun modo tali opere siano in grado di incidere negativamente sui beni comuni.

Che si aderisca all'una o all'altra tesi, va posto comunque in evidenza il fatto che l'informativa non deve essere accompagnata da eventuale documentazione, né il suo contenuto deve essere particolarmente circostanziato.

Con riguardo al primo punto, è agevole osservare, infatti, che la legge pone in capo all'interessato un semplice obbligo di "notizia"; circostanza che esclude di per sé qualsiasi obbligo di produzione documentale. Con riferimento al secondo aspetto, invece, non può non rilevarsi che quando il legislatore ha preteso comunicazioni dettagliate non ha mancato di prescriberle espressamente. Si pensi al riformato art. 1120 cod. civ., il cui terzo comma prevede che l'amministratore sia tenuto a convocare l'assemblea entro 30 giorni dalla richiesta anche di un solo condòmino interessato all'adozione di particolari deliberazioni, aggiungendo che tale richiesta deve contenere "l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti". Ancora, si consideri il nuovo art. 1122-bis cod. civ., che, in materia di installazione di impianti non centralizzati di ricezione televisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili, statuisce, al terzo comma, che, qualora

dall'installazione di tali impianti derivino "modificazioni alle parti comuni", l'interessato ne debba dare "comunicazione all'amministratore, indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi".

È chiaro che la diversa formulazione dell'art. 1122 cod. civ. rispetto agli esempi che precedono non possa che portare alla conclusione che non sussiste per i condòmini alcun obbligo di descrivere minuziosamente i lavori che intendono realizzare nelle loro unità immobiliari.

Veniamo adesso al ruolo dell'assemblea.

Come abbiamo detto, l'amministratore, una volta ricevuta notizia dal condòmino dei lavori che questo intende eseguire, è obbligato a riferirne all'"assemblea".

Sul punto si può subito evidenziare che il richiamo all'organo assembleare sembra escludere l'ipotesi che chi amministra possa, ad esempio, assolvere il proprio compito avvertendo i condòmini singolarmente oppure affiggendo un avviso nell'androne dello stabile.

A parte questo, c'è poi da rilevare – cosa ben più importante – che dalla lettura del testo normativo non emerge alcun elemento tale da far ritenere che l'interessato debba attendere il giudizio dell'assemblea per procedere alla realizzazione di quanto programmato. Il che conduce all'ulteriore considerazione che l'eventuale parere negativo sull'esecuzione delle opere da parte dell'organo assembleare non verrebbe ad essere vincolante per il condòmino, il quale potrebbe comunque dar corso ai lavori, salvo il diritto sia del condominio (nella persona dell'amministratore) sia di ogni singolo condòmino, di agire in giudizio per inibire l'esecuzione di ciò che si assume lesivo degli interessi condominiali.

## CONDOMINIO Termini e delibere assembleari

Gli esperti di Confedilizia rispondono ai quesiti dei lettori di Metro.

**Si domanda se un regolamento condominiale di origine contrattuale possa derogare all'art. 1137 del codice civile prevedendo un termine diverso dai 30 giorni per l'impugnazione di una delibera assembleare.**

L'articolo 1138, quarto comma, cod. civ. annovera l'art. 1137 cod. civ. tra le disposizioni non derogabili. E al riguardo la giurisprudenza ha chiarito che ciò vale anche allorché la deroga sia prevista da un regolamento di origine contrattuale (cfr. Cassazione sentenza numero. 4905 del 26.5.'90). La risposta al quesito, pertanto, non può che essere negativa.

da metro, 5.11.'20

## PER GLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

SEI A POSTO CON LA FORMAZIONE  
PERIODICA 2020-21 ?

Non farti cogliere in difetto dall'Assemblea

DA OTTOBRE È SCATTATA  
LA FORMAZIONE  
2020-21

## TUTTOCONDOMINIO

## Cavedio e condominio

Un dubbio che è il caso di chiarire è se il cavedio (anche definito chiostrina, vanella o pozzo luce), cioè quello spazio di piccole dimensioni – presente in molti condomini – circoscritto dai muri perimetrali e dalle fondamenta dell'edificio dove in genere si affacciano i servizi e i disimpegni delle proprietà esclusive, possa ritenersi un bene comune.

Secondo la giurisprudenza la risposta è positiva. Per la Cassazione, infatti, tale struttura, essendo prevalentemente destinata a dare aria e luce ai locali secondari, è sottoposta “al medesimo regime giuridico del cortile, espressamente contemplato dall'art. 1117 cod. civ., n. 1, tra i beni comuni” (sent. n. 17556 dell'1.8.'14).

È appena il caso di precisare, naturalmente, che, laddove un regolamento di condominio di origine contrattuale preveda una diversa disciplina al riguardo, è a tale previsione che occorrerà necessariamente fare riferimento.

## Sistemazione di piante sul pianerottolo comune condominiale

Una questione spesso fonte di discussione è la sistemazione da parte di singoli condòmini, nei pianerottoli comuni, dinanzi alla porta d'ingresso delle loro abitazioni, di oggetti vari come tappeti o piante. E ciò, in particolare, per l'ingombro recato.

Occorre, allora, sapere che, ove nulla il regolamento di condominio disponga al riguardo, la giurisprudenza ha chiarito che, in linea di principio, non può non riconoscersi al condòmino, a norma dell'art. 1102 cod. civ. il diritto di usare i vani delle scale, in genere, e i pianerottoli, in particolare, “collocando davanti alle porte d'ingresso alla sua proprietà esclusiva zerbini, tappeti e piante o altri oggetti ornamentali” (ciò che peraltro – secondo i giudici – “normalmente si risolve in un vantaggio igienico-estetico per le stesse parti comuni dell'edificio”). Tuttavia – ha precisato sempre la magistratura – tali modalità d'uso della cosa comune trovano “un limite invalicabile nella particolare destinazione del vano delle scale e nella rilevata esistenza di un rischio generico già naturalmente connesso all'uso delle scale stesse, rischio che non può essere legittimamente intensificato mediante la collocazione di dette suppellettili nelle parti dei pianerottoli più vicine alle rampe delle scale, in maniera da costringere gli altri condòmini a disagi o pericolosi movimenti” (Cass. sent. n. 3376 del 6.5.'88).

Per la giurisprudenza, dunque, la collocazione di piante e tappeti nel pianerottolo rappresenta, in linea generale, un uso lecito delle parti comuni (ove, ovviamente, tale uso sia esercitato nei limiti previsti dal codice civile). Va però prestata attenzione al luogo dove questi oggetti vengono posizionati: se sono posti troppo vicino alla rampa delle scale, venendo così a rappresentare un rischio per condòmini e terzi, vanno necessariamente rimossi.

## Delega al condòmino proprietario di più unità immobiliari

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

Può capitare, tuttavia, che in un fabbricato un condòmino sia proprietario di diverse unità immobiliari al punto da superare il valore proporzionale di un quinto (si pensi al caso di una società originariamente proprietaria dell'intero edificio che non sia riuscita a vendere tutti gli immobili ivi presenti). Ciò che solleva il seguente (delicato) interrogativo sul quale è bene fare chiarezza: può, questo condòmino, farsi rappresentare in assemblea?

Occorre sapere, allora, che la risposta al quesito non può che essere positiva. Pur se l'interessato, infatti, superasse, con gli immobili di sua proprietà, il valore proporzionale indicato dal citato art. 67, l'altra condizione – che deve sussistere congiuntamente, perché scatti il divieto in questione – posta dalla stessa disposizione (non rappresentare “più di un quinto dei condòmini”) verrebbe comunque rispettata. Per calcolare il numero dei condòmini, infatti, occorre aver riguardo al numero delle unità immobiliari che siano in proprietà separata e distinta rispetto alle altre, con la conseguenza che il proprietario di più unità immobiliari è da conteggiarsi sempre in ragione di un condòmino e che eventuali comproprietari della stessa unità immobiliare sono da calcolarsi, anch'essi, come un solo condòmino.

Discende da quanto precede, pertanto, che un condòmino, per quante unità immobiliari possedeva, è sempre da conteggiarsi come uno, sicché, ove decidesse, ad esempio, di intervenire in assemblea a mezzo di un altro condòmino, quest'ultimo, pur se superasse abbondantemente – a seguito della delega ricevuta – il valore proporzionale di un quinto indicato dalla legge, rappresenterebbe solo due condòmini (sé stesso e il rappresentato). Ma perché il divieto di cui al predetto art. 67 disp. att. cod. civ. scatti, è necessario, come abbiamo visto, che, in un condominio formato da più di venti condòmini, il delegato ne rappresenti più di un quinto; il che vuol dire, ipotizzando, per esemplificare, un fabbricato composto da venticinque condòmini, che colui che venisse delegato a partecipare all'assemblea non potrebbe rappresentare più di cinque condòmini ( $25/5=5$ ). Ove ne rappresentasse di meno (due: sé stesso e il rappresentato) non incorrerebbe, quindi, nel divieto posto dal più volte citato art. 67.

## Ultimissime di giurisprudenza

*Apertura di abbaini e finestre sul tetto condominiale*

Il proprietario del piano sottostante al tetto comune può aprire su esso abbaini e finestre, non incompatibili con la sua destinazione naturale, per dare aria e luce alla sua proprietà, purché le opere siano a regola d'arte e non pregiudichino la funzione di copertura, né ledano i diritti degli altri condòmini.

Corte app. Salerno, sent. 15.10.'20

*Condominio e pari uso di un bene comune*

La nozione di pari uso della cosa comune, cui fa riferimento l'art. 1102 cod. civ., seppur non vada intesa nel senso di uso identico e contemporaneo (dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione), implica, tuttavia, la condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione.

Cass. ord. n. 26703 del 24.11.'20

*Domanda di accertamento negativo della qualità di condòmino*

La domanda di accertamento negativo della qualità di condòmino, ovvero dell'appartenenza, o meno, di un'unità immobiliare di proprietà esclusiva ad un condominio edilizio, in quanto inerente all'esistenza del rapporto di condominialità ex art. 1117 cod. civ., e, quindi, tale da mettere in discussione la consistenza della proprietà degli altri soggetti, impone la partecipazione, quali legittimati passivi, di tutti i condòmini in una situazione di litisconsorzio necessario.

Cass. ord. n. 27500 del 30.11.'20

AMMINISTRATORE PREPARATO  
CONDÒMINO ALLEATO

## CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

amministratori  
dalla parte  
della proprietà

**CASI CLINICI  
DI CONDOMINIO**
**21**
*a cura di Flavio Saltarelli*

**Lavori straordinari e percentuale ad amministratore - Sostituzione infissi e tapparelle - Verbale delibera e quorum - Lastrico solare esclusivo e spese manutenzione - Suddivisione spese e tacita derogabilità**

**Lavori straordinari: l'amministratore ha diritto ad una maggiorazione del compenso?**

In assenza di specifiche norme in punto si ritiene che, ove l'amministratore debba svolgere un'attività supplementare volta ad occuparsi di lavori straordinari in condominio, il medesimo amministratore abbia diritto ad un compenso aggiuntivo da deliberarsi in assemblea. Tale compenso può anche essere determinato in percentuale in relazione al valore dei lavori straordinari da eseguirsi.

**Quali obblighi per il condominio che cambi gli infissi esterni?**

La sostituzione degli infissi esterni di un appartamento sito in condominio rientra tra gli interventi disciplinati all'art. 1122 del Codice civile, in quanto opere che pur eseguite nella proprietà esclusiva, sono di fatto potenzialmente incidenti sulle parti comuni dell'edificio in relazione ad eventuali alterazioni del decoro ove si appalesino del tutto difformi da quelli esistenti e dunque tali da rappresentare un'anomalia particolarmente incidente. Il condòmino deve dunque comunicare all'amministratore tale sua intenzione; amministratore che in ipotesi di comprovata alterazione del decoro architettonico potrebbe opporsi in adempimento ai propri doveri di tutela delle parti comuni secondo quanto statuito dall'art. 1130 n. 4 Cod. civ. .

**Delibera assemblea: quale contenuto obbligatorio per poter verificare il quorum?**

Il verbale dell'assemblea di condominio, ai fini della verifica dei quorum prescritti dall'art. 1136 cod. civ., deve contenere l'elenco nominativo dei condòmini intervenuti di persona o per delega, indicando i nomi di quelli favorevoli e dei dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali. La mancata indicazione del totale dei par-

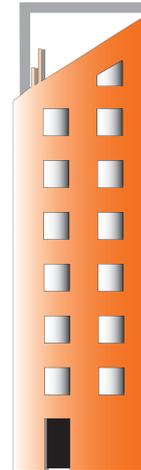
tecipanti al condominio non incide sulla validità del verbale se alla rilevazione non abbia proceduto l'assemblea, in quanto tale incompletezza non diminuisce in ogni caso la possibilità di un diverso controllo della regolarità del procedimento e delle deliberazioni assunte (in questo senso anche la recente Corte appello Cagliari sez. I, 31/10/2020, n. 545).

**Lastrico solare esclusivo e manutenzione straordinaria ringhiere: chi paga?**

Le ringhiere non costituiscono, a giudizio della giurisprudenza, elemento di copertura dell'edificio; da ciò deriva che gli eventuali costi di manutenzione straordinaria delle ringhiere site su un lastrico solare ad uso esclusivo fanno carico, in mancanza di espressa e diversa statuizione regolamentare, al condòmino che gode dell'utilizzo esclusivo medesimo del lastrico.

**È tacitamente derogabile il criterio generale di suddivisione delle spese?**

La giurisprudenza ha più volte ritenuto che la disciplina legale in materia di ripartizione delle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni di un edificio e quella, eventualmente, stabilita con deliberazione condominiale adottata all'unanimità, è derogabile, ai sensi dell'art. 1125, comma 1, Cod. civ., in virtù di "diversa convenzione", che non è assoggettata ad oneri di forma e può risultare anche da comportamenti univocamente concludenti, protrattisi nel tempo, dai quali sia possibile ricavare l'accettazione da parte di tutti i condòmini di differenti criteri di riparto delle spese (in questo senso anche l'esemplare Cassazione civile sez. II, 15.10.2004, n. 20318).


**Ultimissime  
di giurisprudenza**

*Revoca dell'amministratore di condominio e ricorso per Cassazione*

È inammissibile il ricorso per Cassazione, ai sensi dell'art. 111 Cost., avverso il decreto con il quale la Corte di appello provvede sul reclamo avverso il decreto del tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio, previsto dagli artt. 1129 cod. civ. e 64 disp. att. cod. civ., trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione; tale ricorso è, invece, ammissibile soltanto avverso la statuizione relativa alla condanna al pagamento delle spese del procedimento, concernendo posizioni giuridiche soggettive di debito e credito discendenti da un rapporto obbligatorio autonomo.

Cass. ord. n. 25682 del 13.11.'20

*Appoggio di canna fumaria su muro condominiale*

L'appoggio di una canna fumaria al muro comune perimetrale di un edificio condominiale concreta una modifica della cosa comune che ciascun condòmino può apportare a sue cure e spese, sempreché ciò non impedisca l'altrui paritario uso, non rechi pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza dell'edificio e non ne alteri il decoro architettonico. Fenomeno, quest'ultimo, che si verifica, peraltro, non già quando si mutano le originali linee architettoniche, ma quando la nuova opera si riflette negativamente sull'insieme dell'armonico aspetto dello stabile, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio.

Cass. ord. n. 25790 del 13.11.'20

**IL CASO**

# In condominio il 110% è scomputabile

**I proprietari di un piano possono staccarsi dal resto dell'edificio**

**Giuseppe Latour**

Superbonus con benefici e oneri a carico soltanto di una parte dei condòmini di un edificio. La possibilità di separare il destino di una parte degli immobili esiste e viene descritta dall'interpello 572, pubblicato ieri dall'agenzia delle Entrate.

Secondo la risposta dell'ammi-

nistrazione fiscale, è possibile che l'assemblea condominiale approvi un intervento che separi i destini di un gruppo di appartamenti al primo piano di un condominio (il piano terra è composto da negozi, poco interessati all'operazione). Questi potranno realizzare autonomamente un cappotto termico, purché il lavoro interessi almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio e purché sia garantito il doppio salto di classe per l'intero edificio.

I condòmini, a quel punto, potranno beneficiare del 110% relativa-

mente alle sole spese a loro carico, sia con riferimento agli interventi trainanti che trainati. Ciascun condòmino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà.

Altro caso interessante è stato analizzato dalla risposta a interpello 571. Qui l'agenzia riprende uno dei chiarimenti forniti nel corso dello speciale Telesfisco in materia di superbonus.

Il tema è l'attestato di prestazione energetica. E il caso riguarda quelle situazioni nelle quali i lavori al 1° luglio, data di entrata in vigore del su-

perbonus, erano già iniziati.

Per misurare il doppio salto di classe energetica, in questi casi, non è più possibile fare l'Ape pre-intervento, che sarebbe invece necessario in una situazione normale. Esiste, però, una via d'uscita. In ipotesi del genere - spiega l'agenzia delle Entrate - l'Ape potrà essere redatto anche successivamente all'inizio dei lavori, ma dovrà riferirsi alla situazione esistente alla data del loro inizio. In sostanza, il tecnico dovrà attestare la situazione esistente al momento in cui è stato attivato il cantiere.

SEGNALAZIONI

Leonardo Pompeo D'Alessandro, *Giustizia fascista*, il Mulino ed., pp. 294

Struttura, fonti normative, prassi, attività, funzionamento, uomini del Tribunale speciale per la difesa dello Stato: la storia dell'istituzione sorta come giustizia politica, in connessione con la giustizia penale ordinaria e militare.

Carlo Maria Viganò, *Nell'ora della prova*, a cura di Aldo Maria Valli, Chorabooks ed., pp. 410

Un'ampia serie di lettere, interviste, riflessioni, interventi vari e polemici negli anni 2018-2020, dell'arcivescovo Viganò, già nunzio a Washington, noto per aver richiesto al pontefice di dimettersi.

Kevin Vost, *Tommaso d'Aquino in pochi minuti*, a cura di Maurizio Brunetti, D'Ettoris ed., pp. 288

Una simpatica introduzione al pensiero di san Tommaso, in forma di agili capitoli che affrontano in termini semplici una moltitudine di questioni, facendo ricorso a uno stile volutamente semplice e a una scrittura briosa, ma rigorosa nei contenuti.

Francesco Mercadante, *Grammatica Umoristica*, Margana ed., pp. 348 con 10 ill. di Giò Vacirca

Storie di ministri, scrittori, manager e blogger non sempre in regola con le norme grammaticali, di sintassi o di ortografia, anche se non di rado esse sono poco rispettate nell'uso quotidiano e rischiano quindi di appartenere al passato.

*I vaccini fanno bene*, La nave di Teseo ed., pp. 160

Un gruppo di studiosi, traendo ampio materiale dal documento *Vaccini* predisposto dall'Accademia dei Lincei, spiega con semplicità e documentazione perché si debba credere nella scienza per difendersi da virus e batteri.

Giuseppe Verdi, *Novelle anticlericali*, Formamentis ed., pp. 104

Sotto forma narrativa di tre racconti, l'autore contesta sarcasticamente fondamenti e storia del cristianesimo.

Sergio Bozzola, *Retorica a narrazione del viaggio*, Salerno ed., pp. 150

Analisi linguistica di numerosi diari, relazioni e itinerari fra Quattro e Cinquecento, da Colombo a Pigafetta a Vespucci, alla ricerca delle forme con le quali si esprimeva lo stupore di fronte a terre incognite che si venivano scoprendo.

DAL PARLAMENTO

Interrogazioni di interesse

Il Ministro dell'interno viene sollecitato da un'interrogazione depositata da un nutrito numero di senatori della Lega, prima firmataria Riccardi, per sapere se il Governo sia a conoscenza del numero complessivo e delle condizioni igienico-sanitarie degli immobili occupati abusivamente (abitazioni, capannoni o strutture di diverso genere), quale sia la linea programmatica che intenda attuare per combattere adeguatamente tale fenomeno e se non ritenga importante, in questo periodo di crisi pandemica, ripristinare la possibilità di sgombero per le forze dell'ordine per garantire la legalità e la sicurezza pubblica.

Il Ministro dell'economia e delle finanze è il destinatario di un'interrogazione del deputato Bignami (Fdl) con la quale si domanda se l'Esecutivo intenda adottare iniziative normative, al fine di commisurare il versamento dell'Imu e della Tari, riferite alle seconde case, al tempo in cui, nel corso del 2020, tali abitazioni sono state effettivamente raggiungibili, applicando una riduzione adeguata al periodo in cui gli spostamenti sono risultati di fatto bloccati.

La deputata Caretta (Fdl) rivolge un'interrogazione al Ministro dello sviluppo economico per sapere quali iniziative abbia intrapreso il Governo per chiarire l'ambito applicativo del superbonus 110% alla luce delle fuorvianti interpretazioni offerte sul tema dall'Agenzia delle entrate.



da ItaliaOggi, 14.12.'20

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione giugno	2019 - giugno	2020	- 0,3 % - 0,225%
Variazione luglio	2019 - luglio	2020	- 0,4 % - 0,300%
Variazione agosto	2019 - agosto	2020	- 0,7 % - 0,525%
Variazione settembre	2019 - settembre	2020	- 0,6 % - 0,450%
Variazione ottobre	2019 - ottobre	2020	- 0,4 % - 0,300%
Variazione novembre	2019 - novembre	2020	- 0,3 % - 0,225%

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 pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali**

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		
Variazione giugno	2019 - giugno	2020	- 0,4%
Variazione luglio	2019 - luglio	2020	0,8%
Variazione agosto	2019 - agosto	2020	- 0,5%
Variazione settembre	2019 - settembre	2020	- 1%
Variazione ottobre	2019 - ottobre	2020	- 0,6%
Variazione novembre	2019 - novembre	2020	- 0,3%

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

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *LIKE CRAZIA, LO SHOW DELLA POLITICA IN TEMPO DI PACE E DI CORONAVIRUS* di Daniele Capezzone, edito da PIEMME.

Gli effetti del Coronavirus

Serviranno anni (non mesi o settimane) per capire davvero gli effetti del Coronavirus sulla nostra società e sul nostro tempo. Per questo, tendo a diffidare di chi, con fretta sospetta, è corso a trarre conclusioni (forse aderenti ai propri desideri) sulla fine della globalizzazione.

Daniele Capezzone



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

Anno 31  
Numero 1

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redazione  
Ufficio Stampa Confedilizia  
00187 - Roma - Via Borgognona, 47  
Tel. 06/6793489 (r.a.)  
Fax 06/6793447

Impaginazione e fotocomposizione  
Publitem - Piacenza

Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale  
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa  
l'8 gennaio 2021

Il numero di dicembre 2020 è stato postalizzato il 18.12.2020