Anno 31 - febbraio 2021 - n. 2

CONFEDILIZIA notizie

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

All'interno

EDITORIALE

- Il Recovery Plan per i borghi (pag. 2)
- CALENDARIO ESAMI CORSI ON-LINE PER AMMINISTRATORI (2)
- CONTROLLARE GLI AFFITTI, DISTRUGGERE L'ECONOMIA (2)
- 502esima pagina Confedilizia su *ItaliaOggi* (3)
- FESTIVAL DELLA LIBERTÀ COME RIVEDERLO (3)
- Proroga bilanci e tributi (3)
- Blocco sfratti a *Striscia la notizia* (3)
- Blocco sfratti attacco a ceti medi e a pensionati (5)
- Rinnovato appello contro la pandemia statalista (7)
- **Chi (non) l'ha detto**
  - Fatti, non parole (8)
- Fisco nemico del mattone (9)
- INCREDIBILE !!! Serve una patrimoniale, dice la Corte dei conti (10)
- Petizione contro i Consorzi di bonifica, dichiarata ricevibile in Europa (11)
- Associazione Amici Veri (12)
  - Cane vegetariano
- Contro i Consorzi di bonifica la politica ha paura (13)
- Affitti brevi e reddito d'impresa (13)
- Superbonus piccoli edifici (15)
- Pensionati all'estero, Imu dimezzata (15)
- Cedolare secca, Superbonus, Sismabonus Bonus idrico, Bonus filtri (16-17 e 24)

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 28-31)

Prevenzione incendi entro il 31 ottobre - Lastrico ad uso esclusivo - Sanzione per infrazione - Assemblee condominiali in presenza - Destinazione beni comuni - Casi clinici di condominio - Bonus facciate - Odg ed argomento respinto - Amministratore revocato.

Utilizziamo il RECOVERY PLAN PER SALVARE I NOSTRI BORGHI

Da tempo Confedilizia evidenzia la necessità di compiere ogni sforzo affinché l'ineguagliabile ricchezza costituita dai nostri borghi possa tornare ad essere vitale.

Il Recovery Plan può essere lo strumento per raggiungere questo obiettivo.

Editoriale a pag. 2

EDITORIALE

Il Recovery Plan per la rinascita dei borghi

Da tempo Confedilizia richiama l'attenzione dell'opinione pubblica e della politica sulla necessità di compiere ogni sforzo affinché l'ineguagliabile ricchezza costituita dai nostri borghi e dal patrimonio immobiliare, sovente di interesse storico-artistico, che su di essi insiste, possa tornare ad essere vitale. Da ultimo lo abbiamo fatto – insieme con l'Associazione dimore storiche italiane (Adsi) – in occasione dell'avvio dell'Osservatorio del patrimonio culturale privato.

Per raggiungere un obiettivo così ambizioso, e così stimolante, è necessario mettere in campo idee, progettualità e risorse di varia natura e diversa provenienza. Serve, necessariamente, anche una responsabilizzazione della politica, che non può non comprendere, da un lato, come una condizione indispensabile per ogni tentativo di rivitalizzazione delle aree interne sia rappresentata da una significativa azione di rafforzamento e miglioramento delle infrastrutture fisiche e digitali e, dall'altro, come altrettanto essenziale sia adottare misure di incentivazione fiscale tali da rendere manifestamente conveniente l'investimento in questi luoghi, sia da parte delle famiglie sia da parte delle imprese.

Il turismo, da questo punto di vista, è uno snodo fondamentale (al netto, naturalmente, di ogni considerazione circa la fase contingente di crisi collegata alla pandemia). La proprietà immobiliare privata diffusa può svolgere un ruolo fondamentale in questa prospettiva, considerato che la gran parte dei luoghi ai quali ci si sta riferendo non costituiscono, al momento, punti di attrazione e bacini di possibili investimenti da parte delle imprese alberghiere, in particolare di grandi dimensioni.

Peraltro, come a tutti ben noto, la pandemia – con i possibili, correlati mutamenti di abitudini di vita e lavorative anche per gli anni a venire (più ampio ricorso al lavoro a distanza, maggiore propensione alla permanenza in casa ecc.) – potrebbe essere l'acceleratore di un fenomeno di ritorno alla vita fuori città di cui si era avvertita qualche avvisaglia prima dell'esplodere del virus.

Naturalmente, ogni ipotesi di rivitalizzazione delle aree interne e dei borghi è indissolubilmente legata alla necessità di riqualificare gli immobili interessati dal punto di vista estetico, funzionale, di sicurezza, energetico. In questo quadro, l'auspicio è che venga al più presto tradotto in norma di legge il proposito di estendere l'ambito temporale di applicazione del superbonus del 110%, ma anche di stabilizzare gli altri incentivi per interventi sugli immobili.

D'altro canto, non può essere sottaciuto l'onere che sul patrimonio immobiliare in parola grava sotto forma di tassazione patrimoniale, attraverso quell'Imu che a partire dal 2012 è stata quasi triplicata. Ciò che ha indotto Confedilizia ad avanzare in più occasioni la proposta di esentare da questa imposta gli immobili situati nei Comuni di più piccole dimensioni, adottando una misura che avrebbe un onere per l'Erario molto limitato (se l'esenzione fosse applicata nei Comuni con popolazione fino a mille abitanti, il costo sarebbe di appena 250 milioni di euro; in caso di applicazione ai Comuni sino a tremila abitanti, l'onere salirebbe a 850 milioni di euro, cifra comunque contenuta) ma – di converso – un sicuro impatto in termini di "messaggio".

Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza – più noto come Recovery Plan – dovrebbe avere nella rinascita dei meravigliosi (ma sempre più spopolati) borghi italiani uno dei suoi maggiori obiettivi. Nel testo presentato in Parlamento dal Governo Conte si legge, fra l'altro, della volontà di "rigenerare i borghi e le periferie urbane attraverso la promozione della partecipazione alla cultura, il rilancio del turismo sostenibile, della tutela e valorizzazione dei parchi e giardini storici". Parole senz'altro condivisibili, ma per far sì che una parte degli otre 200 miliardi di euro del Piano siano effettivamente ed efficacemente utilizzati per raggiungere questo scopo, occorrono misure concrete. Auspichiamo che il nuovo Governo in arrivo le indichi con chiarezza.

g.s.t.

da: *ItaliaOggi*, 3.2.'21

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

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.

GAZZETTA UFFICIALE
DELLA REPUBBLICA ITALIANA

AGENZIA DELLE ENTRATE

Tabelle nazionali dei costi chilometrici di esercizio di autovetture e motoveicoli elaborate dall'ACI - Articolo 3, comma 1, del decreto legislativo 2 settembre 1997, n. 314.

Bertoncini segnalato come quirinalista

In *Conte e Mattarella* (ed. La Vela) – libro in cui si racconta Palazzo Chigi nei mesi del Conte I e II, con particolare attenzione ai rapporti con il Quirinale (cfr. *Cn* dic. '20) – l'autore, il costituzionalista Paolo Armaroli, cita il nostro dott. Marco Bertoncini, definendolo "osservatore acuto" nell'interpretare, sulle pagine di *ItaliaOggi* dell'1.5.'20, il pensiero del Capo dello Stato in merito ai continui ricorsi ai dpcm da parte del Presidente del Consiglio. In particolare, secondo Bertoncini – scrive Armaroli – senza l'avvallo del Colle, Conte non avrebbe parlato nei suoi interventi alle Camere di "«solidi presupposti giuridici» all'origine degli atti che lui «giurista», ha firmato «in scienza e coscienza»".

DISTRUGGONO AFFITTI ED ECONOMIA

Come già altre volte in passato, recenti scelte politiche hanno colpito gli investimenti immobiliari, creando un grave clima d'incertezza che danneggia ancor più una società da tempo in crisi. In effetti, impedire alle parti di concordare liberamente l'affitto, abitativo e non, o al titolare di rientrare in possesso del proprio bene, pure quando l'inquilino è moroso, equivale a svuotare di contenuto l'autonomia privata, negare ogni validità agli impegni contrattuali e privare di senso la proprietà stessa.

Da prospettive diverse, gli scritti riuniti in questo volume sottolineano quanto sia immorale, illegittimo e alla fine economicamente dannoso per tutti questo modo di procedere, che penalizza i proprietari di casa. Se si colpisce in tal modo la redditività degli immobili, in effetti, diventa più conveniente investire in altri ambiti e non rispettare i patti sottoscritti. Di conseguenza, la mobilità si riduce, con gravi danni per la produttività complessiva, e i prezzi degli affitti salgono alle stelle.

Dal momento che difendere la proprietà e avversare l'interventismo pubblico significa proteggere gli elementi costitutivi del diritto e di un ordine di giustizia, la battaglia contro il controllo degli affitti e il blocco degli sfratti non è a favore dei soli proprietari, poiché sono proprio gli inquilini che, alla fine, finiscono per pagare il prezzo più alto. Come molti saggi qui raccolti evidenziano, una seria difesa del contratto e della proprietà comporterebbe più libertà e prosperità per tutti.

Scritti di
Carlo Lottieri, Sandro Scoppa, Alessadro De Nicola, Andrea Giuricin, Cristian Merlo, Roberta Adelaide Modugno, Guglielmo Piombini, Daniela Rabia, Carlo Stagnaro, Alessandro Vitale

502esima pagina

Italia Oggi
PROPRIETÀ EDILIZIA
Consorzi, disputa sui ruoli
Cartelle consortili esecutive? È illegico
Ritratti che mancano: dimenticati i pittori rimasti senza ingaggio

Questa è la 502esima pagina di *Italia Oggi* interamente curata dalla Confedilizia. Le prime 200 sono già raccolte in un unico volume (dalla prima – 5.2.1993 – all'ultima di quella prima serie, dell'1 dicembre 2010). La seconda serie va dal 5.1.2011 al 6.1.2021 (dalla 201esima alla 300esima).

Erano passati 17 anni dalla prima pagina nel 2010, ne sono passati 27 oggi.

La collaborazione tra un quotidiano economico di indubbia autorevolezza – con lettori attenti in tanti settori delle professioni, dell'imprenditoria, delle categorie – e l'Organizzazione storica della proprietà edilizia ha consentito di ottenere un solido successo di lettori. Ai nostri lettori interessa il taglio pratico e di servizio, che hanno le notizie, i comunicati, le segnalazioni che compaiono. Ogni pagina conferma la rispondenza della Confedilizia ai suoi scopi, a quella che oggi si definisce "missione": essere accanto ai proprietari immobiliari, aiutarli, sostenerli, consigliarli, assisterli, rappresentarli. Anche sul piano civile, beninteso: perché la difesa che la nostra Organizzazione esprime della proprietà è una tutela di valori ben prima che d'interessi.

c.s.f.

CONFEDILIZIA

Passa questo notiziario ad un amico

iscrivi un tuo amico alla Confedilizia

L'UNIONE FA LA FORZA

PERSONALITÀ

Aldo Alessandro Mola storico e organizzatore di cultura

Aldo Alessandro Mola, cuneese, classe 1943, insegnante (1966) e preside nei licei (1977-'98), già docente a contratto a Milano Statale, è dal '92 contitolare della cattedra Théodore Verhaegen nell'Università libera di Bruxelles.

La sua attività di storico è intensissima, con peculiari specializzazioni su materie in cui è considerato il massimo esperto: la figura di Giolitti, la massoneria, la monarchia. Numerose le biografie: di Garibaldi, Mazzini, Lemmi, Pellico, Carducci e Licio Gelli. Primario è il suo *Giolitti. Lo statista della nuova Italia* (Mondadori). S'interessa pure del partito d'Azione e di molteplici aspetti di storia militare, collaborando con l'Ufficio storico dello Stato maggiore dell'Esercito, per il quale cura vari testi ed è più volte relatore a convegni. Direttore di collane editoriali e collaboratore di periodici, è editorialista de *Il Giornale del Piemonte e della Liguria*. Di ampio spessore è il coordinamento de *Il Parlamento Italiano, 1861-1992* (Nuova Cei), in 24 volumi. Pubblica pure *Italia. Un Paese speciale* (Capricorno ed.), in 4 voll. Tra le sue opere recenti la fondamentale *Storia della massoneria in Italia 1717-2018* (Bompiani) e la curatela di opere di e su Luigi Cadorna e su Vittorio Emanuele III.

Opera con l'Istituto italiano per gli studi filosofici (Napoli). Dirige l'Associazione di studi storici Giovanni Giolitti per lo studio dello Stato (Cavour). Presiede il comitato scientifico di *Storia in rete* e la Consulta dei senatori del Regno. Nel 2017 è *magna pars* nella traslazione delle salme del re Vittorio Emanuele III e della regina Elena al Santuario-Basilica di Vicoforte.

FESTIVAL DELLA CULTURA DELLA LIBERTÀ COME RIVEDERLO

Gli interessati che non hanno potuto – in tutto o in parte – assistere in diretta streaming alla quinta edizione del "Festival della cultura della libertà" (Palazzo Galli della Banca di Piacenza, 29-31 gennaio 2021, per iniziativa dell'Associazione dei Liberali Piacentini Luigi Einaudi, in collaborazione con Confedilizia, Il Foglio ed European students for liberty) possono rivedere il Festival consultando i siti *www.liberalipiacentini.com* o *www.culturadellaliberta.com*, dove troveranno la pagina con i filmati dell'anteprima, di tutte le dieci sessioni nelle quali la kermesse culturale si è articolata, più la sessione plenaria e i momenti di apertura e chiusura. Dedicato a "Quali strategie per la libertà? Dalla cultura alla politica, dall'imprenditoria al diritto", il Festival è stato seguito via web da persone collegate da tutta Italia.

SETTORE IMMOBILIARE

AFFITTI
LA CRISI CHE CAMBIA TUTTO

Le locazioni hanno subìto un duro colpo dal Covid nel mondo, tra i giganti del lusso di New York come tra le famiglie italiane. Il mercato, dai b&b agli alloggi per studenti, è in drammatica trasformazione. E chi ha investito nel mattone come ammortizzatore sociale deve fare i conti sempre più spesso con inquilini morosi.

RETAIL

da: *PANORAMA*, **27.1.'21**

Bilanci locali e tributi 2021: ulteriore proroga al 31 marzo 2021

Il Ministero dell'interno, con decreto 13.1.'21, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 18.1.'21, n. 13, ha ulteriormente differito dal 31.1.'21 (prima proroga stabilita dal d.l. 34/'20 come convertito in legge) al 31.3.'21 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2021/2023 da parte degli enti locali. A tale data, quindi, slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali, quali l'Imu, l'addizionale Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Questi – sempre per effetto della normativa vigente – anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il 31 marzo, hanno effetto dall'1.1.'21.

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

Blocco sfratti, 2 servizi

Striscia la notizia, la testata giornalistica satirica di Canale 5, ha dedicato due servizi al tema del blocco degli sfratti.

Con la consueta verve travolgente, e con amara ironia, l'inviata Rajae Bezzaz ha posto all'attenzione dei telespettatori lo scottante problema. Confedilizia anche questa volta ha dato il suo contributo denunciando l'inerzia dello Stato che scarica sui privati ciò che è di sua competenza e che non è in grado di gestire. Per chi avesse perso le dirette, sul sito Internet confederale sono disponibili i due video.

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

Che fine ha fatto Palazzo Valguarnera Gangi?
A un anno dal drammatico sfogo della proprietaria, nulla è cambiato

A maggio del 2016, sugli schermi di Rai3, grande emozione aveva suscitato l'intervista in cui la principessa Carine Vanni Mantegna di Gangi, visibilmente provata e amareggiata, raccontava di essere costretta a vendere la propria dimora. Si tratta del Palazzo Valguarnera Gangi di Palermo, costruito nel '700 su progetto di Filippo Juvarra, i cui splendidi saloni sono entrati nell'immaginario collettivo come location della epocale scena del ballo nel film "Il Gattopardo" di Luchino Visconti. Tanta fama, lamentava la principessa, non è servita a pagare tasse e spese di mantenimento sempre più esorbitanti che lei e il marito, divisi fra l'amore per quella favolosa residenza e le necessità quotidiane, non erano più in grado di affrontare. Ora – scrive Donatella Lazzati – un anno dopo, ci troviamo davanti a un profondo silenzio seguito alla commossa reazione provocata dalla trasmissione. Molte domande restano senza risposta e il destino del prezioso palazzo resta ignoto. Da un anno all'altro, rimane solo la tristezza di chi ama l'immenso patrimonio artistico del nostro Paese ed è costretto a vedere splendidi edifici storici, a Palermo come in tutta Italia, cadere nella rovina e nell'oblio a causa di enti preposti che, invece di contribuire alla loro valorizzazione, preferiscono seppellirli di tasse.

78

Collaborano i lettori

Segnalazioni alla redazione

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

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

Immobile ad uso diverso, predeterminazione della gravità dell'inadempimento

Rilevante sentenza della Cassazione in materia di importanza e gravità dell'inadempimento in caso di morosità. "In tema di risoluzione del contratto di locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo – ha detto la Cassazione (sent. n. 30730/'19, inedita – benché il criterio legale di predeterminazione della gravità dell'inadempimento ex art. 5 della L. n. 392 del 1978 non trovi diretta applicazione, esso può, comunque, essere considerato quale parametro di orientamento per valutare in concreto, ai sensi dell'art. 1455 cod. civ., se l'inadempimento del conduttore sia stato o meno di scarsa importanza". Nella specie, la Suprema Corte ha confermato la sentenza impugnata, che aveva ritenuto grave la mancata corresponsione del canone nei termini da parte del conduttore, attribuendo rilievo alla clausola risolutiva espressa pattuita tra le parti – nonostante il locatore non se ne fosse avvalso – poiché l'apposizione della stessa dimostrava come il ripetuto ritardo nei pagamenti non fosse stato tollerato, ma avesse inciso sull'equilibrio sinallagmatico del rapporto.

Proprietà locale nel sottosuolo di condominio

"In tema di condominio negli edifici, in ipotesi di controversia circa la titolarità di un locale posto nel sottosuolo del fabbricato, ricavato mediante scavo nell'area sottostante ad un appartamento, attuato con svuotamento di volume ed asportazione di terreno, deve gradatamente accertarsi se la proprietà di tale locale, preesistente al frazionamento, sia attribuita dal titolo costitutivo del condominio, ovvero sia altrimenti da riconoscersi acquisita per usucapione, o infine, se esso, per la sua struttura, debba considerarsi non tra le parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 cod. civ., quanto, piuttosto, destinato ad uso esclusivo, potendosi, del resto, estendere la disciplina prevista dagli artt. 840 e 934 cod. civ. anche ai vani sottostanti al pianterreno dell'edificio". Così ha stabilito la Cassazione nella sentenza 33163/'19 inedita.

Infortunio sul lavoro e amministratore condominiale

"In tema di prevenzione degli infortuni sul lavoro – ha detto la Cassazione (sent. n. 5946/'19, inedita) – per valutare la responsabilità del committente, in caso di infortunio, occorre verificare in concreto l'incidenza della sua condotta nell'eziologia dell'evento, a fronte delle capacità organizzative della ditta scelta per l'esecuzione dei lavori, avuto riguardo alla specificità dei lavori da eseguire, ai criteri seguiti dallo stesso committente per la scelta dell'appaltatore o del prestatore d'opera, alla sua ingerenza nell'esecuzione dei lavori oggetto di appalto o del contratto di prestazione d'opera, nonché alla agevole ed immediata percepibilità da parte del committente di situazioni di pericolo". Fattispecie in cui la Corte ha annullato la sentenza che aveva riconosciuto la responsabilità di un amministratore di condominio per un infortunio in occasione di lavori edili eseguiti da una ditta appaltatrice, per la sola omessa acquisizione del documento di valutazione dei rischi, senza specificare quale fosse stato il difetto di diligenza nella scelta della ditta né l'effettivo contributo causale della ravvisata condotta omissiva, nella realizzazione dell'evento.

Omissione lavori e amministratore condominiale

Importante decisione della Cassazione (sent. n. 50366/'19, inedita). "In tema di omissione di lavori in costruzione che minacciano rovina – dichiara la Suprema Corte – , nel caso di mancata formazione della volontà assembleare e di omesso stanziamento di fondi necessari per porre rimedio al degrado che dà luogo al pericolo, non può ipotizzarsi la responsabilità per il reato di cui all'art. 677 cod. pen. a carico dell'amministratore del condominio per non aver attuato interventi che non erano in suo materiale potere, ricadendo in siffatta situazione su ogni singolo proprietario l'obbligo giuridico di rimuovere la situazione pericolosa, indipendentemente dall'attribuibilità al medesimo dell'origine della stessa".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Detrazioni fiscali: on-line siti 2021 dell'Enea

Sono operativi i siti "Ecobonus 2021" e "Bonus Casa 2021" attraverso i quali trasmettere all'Enea i dati relativi agli interventi di efficienza energetica con fine lavori nel 2021 che possono beneficiare delle detrazioni fiscali. L'Enea, come di consueto, ricordando che il termine per l'invio dei dati è di 90 giorni dalla data di fine lavori, ha comunicato che tuttavia per gli interventi conclusi tra il 1° gennaio 2021 e il 25 gennaio 2021, tale termine decorre dal 25 gennaio 2021.

In particolare: i dati relativi alle riqualificazioni energetiche del patrimonio edilizio esistente (incentivi del 50%, 65%, 70%, 75%, 80%, 85%) e i dati bonus facciate (incentivi del 90%) devono essere inseriti sulla sezione ecobonus; i dati per gli interventi di risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili che usufruiscono delle detrazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie devono essere inseriti sulla sezione bonus casa.

I siti "Ecobonus 2021" e "Bonus Casa 2021" sono raggiungibili dal portale detrazionifiscali.enea.it dal quale si può accedere anche al sito dedicato al Superbonus per le detrazioni fiscali del 110%.

La frustata

Il blocco degli sfratti è un attacco ai ceti medi e ai pensionati

ROBERTO FORMIGONI

Ho sostenuto più volte che questo è il governo più a sinistra della storia, dove sinistra significa governare secondo pregiudizio ideologico e non per rispondere al bisogno dei cittadini. Ne abbiamo conferma ogni giorno, dalle siringhe sbagliate per le vaccinazioni ai colossali ritardi nei ristori. L'ultimo esempio è la proroga del blocco degli sfratti fino al 30 giugno: sembrerebbe una norma a favore dei gruppi sociali più deboli, invece è un attacco ai ceti medi e medio-bassi e ai pensionati, che sono la maggioranza dei proprietari di appartamenti.

Secondo l'Agenzia delle entrate si tratta di persone con un reddito -rendite comprese- fino a 26mila euro, e un terzo di questa somma deriva dal canone medio annuo di un appartamento dato in affitto, circa 7.400 euro. Tutto ciò è stato azzerato dal governo di sinistra, e senza prevedere ristoro alcuno. Guardate cosa scrive in proposito ai parlamentari del suo partito una giovane avvocatessa iscritta fino a ieri al PD, per cui è stata anche consigliere in un comune della Brianza: «Forse vi sfugge che nel mondo reale non tutte le situazioni di morosità sono incolpevoli, non tutti gli inquilini morosi (inadempienti verso un contratto regolarmente firmato) sono effettivamente nella situazione di non poter pagare. Molti di loro sono e scelgono di essere truffatori di professione (...) e questa è una mia esperienza professionale di tutti i giorni. Quotidianamente vedo situazioni in cui l'inquilino non paga perché è in malafede: forte delle lungaggini procedurali occupa il più a lungo possibile l'immobile gratis, anche dopo la convalida dello sfratto, senza più titolo. La vostra presa di posizione è ideologica e demagogica nei confronti del proprietario dell'immobile: nel mondo reale i proprietari non sono persone ricche sfondate che speculano sulle disgrazie altrui. I proprietari, i piccoli proprietari, sono gente comune, che ha fatto sacrifici, lavorando, per avere un immobile, oppure ha ereditato la proprietà non di ville e castelli, ma spesso di semplici appartamenti del ceto medio-basso (...)

SPIRALE DI DEBITI

Essi fanno conto sull'entrata dell'affitto, che invece non arriva. Molti, in assenza di quell'entrata, si indebitano a loro volta, e ad esempio non possono più pagare le strutture per anziani dei loro genitori». «Vi faccio l'esempio di un mio cliente, che non percepisce l'affitto da ottobre 2019 e deve sobbarcarsi il mutuo. Non riuscendo più a farvi fronte ha dovuto tornare a vivere dalla madre, con il proprio bambino, mentre la truffatrice (è così) sta comodamente gratis nella casa di questo pover uomo.

Un altro esempio è quello di un proprietario che non percepisce l'affitto da agosto 2019 e, essendosi poi separato, è stato ospitato dalla madre assegnataria di alloggio Aler, ma essendo scaduto il periodo di ospitalità e non potendo sobbarcarsi un affitto poichè già paga il mutuo sull'appartamento affittato, dovrà a breve lasciare l'appartamento della mamma e non avrà altra alternativa al dormire in auto». E prosegue, sempre rivolta ai parlamentari del PD fino a ieri suo partito: «Voi difendete a priori gente che sta nelle case altrui gratis, senza pagare nemmeno l'acqua, la luce e il gas, mantenuti da persone che invece finiscono sul lastrico per colpa delle vostre scellerate decisioni. E devono anche pagare le tasse, i proprietari, su un immobile che gli è stato di fatto espropriato e su un reddito che non percepiscono».

SENZA RISPOSTA

La lettera, a cui nessun dirigente PD ha finora risposto, prosegue parlando di «ingiustizia profonda» e ricordando che la sentenza del 2018 della Corte di Cassazione, a riguardo delle occupazioni abusive di immobili, ha affermato che la politica di Welfare per garantire il diritto a una casa non può compiersi a spese dei privati cittadini. E conclude: «Io, vostra elettrice da sempre, non vi voterò più, e spero sinceramente che nessuno mai più lo faccia. D'altra parte cosa aspettarsi da chi ha scelto di fare da gregario al Movimento 5 Stelle?».

Io chiudo ricordando che il blocco degli sfratti dura da oltre nove mesi, ma riguarda procedimenti giudiziari del 2018 e 2019, quindi la scelta del governo non ha nulla a che fare con la pandemia. Ha molto a che fare invece col disprezzo per la proprietà privata, anche per la piccola proprietà. È l'ideologia di sempre della sinistra, anche se la Costituzione (che quando fa comodo a loro è la più bella del mondo, altrimenti si può ignorarla) all'articolo 42 stabilisce che la proprietà privata debba essere riconosciuta e garantita dalla legge.Già, ma che gliene importa a loro?

da: *Libero*, 10.1.'21

Parole sante sul blocco sfratti

"Perché molti proprietari, anche piccoli, devono vedersi rifiutare sfratti esecutivi per inquilini che sono morosi da ben prima dell'esplosione della pandemia? L'infondata certezza da parte di una ben insulsa e comoda giurisprudenza che la parte debole di un contratto sia sempre e solo il locatario e non il locatore, ha messo in enorme difficoltà un esercito di proprietari. Proprietari che hanno avuto la sventura di affittare case e negozi a chi ora se ne sta approfittando. Una vergogna che non è solo morale ma che ha riflessi economici pesanti".

Così Antonio Macaluso in un articolo pubblicato il 23 gennaio nella cronaca di Roma del *Corriere della Sera*.

INDISCRETO

Libro censurato sulle torture della Cia viene ripubblicato in integrale

"Dopo nove anni di causa, la Cia ha dovuto cedere e accettare che un libro-denuncia sulle torture impiegate dagli agenti statunitensi nella «guerra al terrorismo» tornasse in libreria in edizione integrale, dopo che l'Agenzia ne aveva fatto cancellare i passaggi più compromettenti. La *WW Norton* ripubblicherà così il libro di Ali Soufan (…) con il titolo *The black banners (declassified): how torture derailed the war on terror after 9/11*. Le parti reintegrate aggiungono nuovi dettagli alla storia del *post* 11 settembre negli Stati Uniti. Ali Soufan, agente antiterrorismo dell'Fbi, venne inviato in Afghanistan nel settembre 2002 per assistere la Cia negli interrogatori dei prigionieri di *Al Qaeda*. Ma immediatamente Soufan si fece dei nemici per essersi opposto ai metodi di interrogatorio impiegati sui terroristi o presunti tali. Dopo molti sforzi ha ottenuto il permesso di interrogare a sua volta i detenuti, facendo così emergere che erano stati torturati e quando ha cercato di rivelare al mondo dei metodi impiegati in un libro di memorie del 2011 – in piena presidenza Obama – la Cia è intervenuta facendo calare il «segreto di Stato» su gran parte del suo racconto. Soufan ha intentato ricorso e nel frattempo sono stati declassificati documenti scottanti come uno studio del Senato Usa sulla tortura praticata dalla Cia. Ma il suo libro aggiunge dettagli più inquietanti su come gli interrogatori hanno manipolato i detenuti per ottenere le informazioni desiderate agendo «a teorema». Ora Soufan potrebbe essere chiamato a testimoniare in un processo a cinque detenuti nel *lager* di Guantanamo".

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

CONFEDILIZIA notizie
informa
su tutte le novità
che interessano

Confedilizia a Re Italy

L'immobiliare ha bisogno di detassazioni, incentivi e sostegni, non di essere penalizzato attraverso il blocco degli sfratti o addirittura annientato con l'agenda Monti.

Così il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa in apertura del Winter Forum di Re Italy.

CONFEDILIZIA: SCONCERTANTE RICHIESTA BANKITALIA DI AUMENTO TASSE CASA

Dichiarazione del presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa

"È sconcertante ascoltare dalla Banca d'Italia la proposta di aumentare ulteriormente la già spropositata tassazione sugli immobili.

Tra i molteplici danni che ha causato la quasi triplicazione della sola imposizione patrimoniale, con l'Imu, ve n'è almeno uno che dovrebbe interessare la nostra Banca centrale: il crollo del valore degli immobili, e quindi delle garanzie reali delle banche, ora ulteriormente aggravato dalla pandemia.

Ma si tratta di un danno che si somma ai molti altri prodotti dall'ipertassazione dell'ultimo decennio: dalla contrazione dei consumi alla crisi dell'edilizia e di tutte le attività economiche collegate con l'immobiliare. Ancora non è stato distrutto abbastanza?

Quanto alla giustificazione della richiesta di un ulteriore carico fiscale sugli immobili, la Banca d'Italia torna a citare la vecchia tesi – fondata su risultati econometrici piuttosto deboli – secondo la quale si tratterebbe di una forma di prelievo 'poco distorsiva'. Una tesi smentita, oltre che dai fatti, da nuovi studi, che hanno dimostrato come l'evidenza empirica che sta alla base di tale visione sia molto fragile.

In ogni caso, preferiremmo leggere proposte su come ridurre le tasse, non su come spostarle".

Voci libere

La deputata del Movimento 5 Stelle Jessica Costanzo – insieme con la sua collega Valentina D'Orso – ha avuto l'intelligenza e il coraggio di distinguersi dalla "narrazione" superficiale e stolta sul blocco degli sfratti. Di seguito un intervento alla Camera.

Interventi di fine seduta.

PRESIDENTE. Ha chiesto di parlare l'onorevole Costanzo. Ne ha facoltà.

JESSICA COSTANZO (M5S). Grazie, Presidente. Da molte settimane riceviamo centinaia di *e-mail* da parte di piccoli proprietari di immobili che si lamentano del prolungamento del blocco degli sfratti. Ebbene, qui dobbiamo sgombrare il campo da eccessive semplificazioni, perché dobbiamo considerare principalmente tre aspetti.

Il primo è che chi, con il sudore della propria fronte, con i sacrifici di una vita, con il lavoro di una vita, è riuscito ad acquistare un piccolo immobile da mettere in affitto di sicuro non necessariamente naviga nell'oro e, spesso, quella può essere anche l'unica fonte di introito. In secondo luogo, non possiamo permettere che una fascia della cittadinanza faccia da cuscinetto e, quindi, da ammortizzatore sociale verso un'altra. Da ultimo, in terzo luogo, è lo Stato che deve dare il giusto supporto, che deve trovare il giusto equilibrio tra giustizia ed equità. Quindi, io devo ringraziare anche la collega Valentina d'Orso che, in Commissione giustizia, sta portando avanti un lavoro, insieme anche ai colleghi della Commissione finanze, proprio per riuscire a rispondere alle istanze di questi proprietari. E a loro diciamo, appunto, che non siamo rimasti ciechi e sordi rispetto ai loro bisogni, ma abbiamo preso a cuore il problema.

CORBEILLE

Entra nei corridoi dell'ospedale con la Panda e poi se ne va via indisturbato

"Chiunque sia andato nella vita almeno una volta in ospedale sa che quello del parcheggio è il problema più rilevante. A Livorno però un uomo ha toccato vette di memorabilità riuscendo nell'impresa di posteggiare la propria vettura (una Fiat Panda vecchio modello) nei corridoi del pronto soccorso della città toscana (…). L'uomo, che ha dichiarato di dover andare al pronto soccorso, ha imboccato con l'utilitaria un ingresso riservato alle ambulanze tra gli sguardi attoniti dei presenti. Successivamente ha parcheggiato la macchina salvo poi tornare al volante e allontanarsi pressoché indisturbato. Nemmeno le guardie giurate del presidio sono riuscite a fermarlo".

Così *La Gazzetta dello Sport* sul suo sito internet (*www.gazzetta.it*) in un articolo datato 28.11.'20.

Preferisce il carcere alla moglie, ma la Cassazione lo rimanda a casa

"Aveva lasciato la casa di Crotone dove scontava gli arresti domiciliari, si era presentato alla caserma dei carabinieri dicendo che preferiva il carcere piuttosto che continuare a litigare con la moglie e ha fatto ricorso fino in Cassazione per difendere il diritto di finire dietro le sbarre. Ma la Corte lo ha condannato a scontare la pena ancora a casa sua. Per la Cassazione, avere abbandonato il luogo della detenzione domiciliare resta comunque reato di evasione, ma la «minima offensività» dell'azione e «la breve durata dell'allontanamento» con il «solo e unico fine di sottoporsi al controllo diretto delle forze di polizia» rendono il comportamento non punibile. L'uomo è dunque dovuto tornare a casa con la moglie per scontare la condanna residua".

È quanto riporta *La Verità* del 2.1.'21.

NON FIDATEVI
di (presunte) statistiche, indagini varie, comunicati sui ribassi dei canoni
CONTROLLATE IN ASSOCIAZIONE

DA CONFEDILIZIA RINNOVATO APPELLO CONTRO LA PANDEMIA STATALISTA ALLA QUINTA EDIZIONE DEL FESTIVAL DELLA CULTURA DELLA LIBERTÀ

In tempi di pandemia sanitaria un forte appello ad arginare un'altra forma di pandemia, quella statalista, si è levato da Piacenza, dove si è tenuta la quinta edizione del Festival della cultura della libertà, manifestazione che vede Confedilizia tra gli organizzatori insieme ad Associazione dei Liberali Piacentini Luigi Einaudi, Il Foglio ed European students for liberty. Una kermesse (tema scelto dal direttore scientifico Carlo Lottieri per quest'anno "Quali strategie per la libertà? Dalla cultura alla politica, dall'imprenditoria al diritto"), a cui si è potuto assistere esclusivamente in diretta streaming per le restrizioni anti Covid e la manifestazione d'interesse espressa via web ha fatto registrare numeri insperati: alcune centinaia sono state infatti le persone collegate da tutta Italia per seguire le varie sessioni, con punte di oltre mille contatti.

Il presidente Giorgio Spaziani Testa – tra i relatori, da Sala Panini di Palazzo Galli della Banca di Piacenza, della sessione VII su "Le associazioni di categoria: tutela di legittimi interessi, logiche autoreferenziali, parassitismo parastatale" – nello specificare che Confedilizia si riconosce nel primo aspetto del titolo della conferenza ma combatte gli altri due, ha lanciato un allarme: «Non ci sentiamo, come fanno altri, di gioire in vista del banchetto che si prospetta con il Recovery plan, perché le somme che arriveranno saranno condizionate da raccomandazioni europee che non sono certo per noi confortanti quando richiamano ad un aumento della fiscalità sugli immobili. Queste cose le andremo a dire, con la concretezza che ci contraddistingue, nelle commissioni parlamentari che ci chiameranno in audizione per conoscere la nostra opinione sull'utilizzo dei fondi europei: ribadiremo che dovranno essere utilizzati non per coprire toppe ma per creare sviluppo, tanto più che questi sono fondi che avranno un costo per le future generazioni».

L'avv. Spaziani Testa ha quindi richiamato l'intervento di apertura del Festival del presidente del Centro studi Confedilizia Corrado Sforza Fogliani, dove era stato ricordato l'appello contro la pandemia statalista. «Un appello – ha sottolineato l'avv. Spaziani – lanciato diversi mesi fa nel quale si dicevano cose molto precise che in seguito hanno iniziato a realizzarsi, come la diffusione della logica del reddito di cittadinanza ad ogni categoria e classe sociale. Inoltre, si rimarcava il fatto che era preferibile concentrarsi sulla detassazione per il 2020, non percorrendo la logica della proroga delle cartelle esattoriali e la necessità di ridurre il peso dell'intervento dello Stato».

Chiudendo il Festival, l'avv. Sforza Fogliani ha compiuto una riflessione amara sulla situazione economica: «Il grave stato in cui si trova il Paese – ha sostenuto – è solo l'anteprima di quello che può capitare. Finita l'emergenza sanitaria ce ne sarà una economica drammatica, grazie anche alle misure del Governo Conte, che hanno distrutto il ceto medio e i lavoratori autonomi in particolare».

Convegno "Casa e immobili": le novità del 2021

Il 20 gennaio si è tenuto un convegno on-line – organizzato da Confedilizia – per illustrare le novità del 2021 per la casa e gli immobili. L'evento, riservato alle Associazioni territoriali e ai loro associati, è stato introdotto da un'intervista al presidente Spaziani Testa sui principali temi di attualità per il nostro comparto.

Successivamente il dott. Andrea Cartosio, componente dello stesso Coordinamento, ha illustrato i bonus collegati alle locazioni (sia abitative sia commerciali), il dott. Francesco Veroi, responsabile del Coordinamento tributario, ha fatto un focus sui vari bonus edilizi (tradizionali e nuovi) soffermandosi anche sulle novità per il Superbonus introdotte con la legge di bilancio 2021; mentre l'avv. Barbara Gambini, componente il Coordinamento legali, ha dato dei suggerimenti e consigli pratici in merito ad entrambi gli argomenti.

Ha moderato i lavori Cristiano Dell'Oste, de *Il Sole 24 Ore*.

Per chi non avesse potuto seguire l'evento, la registrazione dello stesso, assieme ad altro materiale, è disponibile sul sito *www.confedilizia.it*, parte riservata agli associati.

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

L'interventismo giudiziario

L'interventismo giudiziario negli ultimi venticinque anni ha cambiato non solo i rapporti tra poteri e tra potere e cittadini, ma la stessa cultura giuridica delle istituzioni e la cultura civile del Paese, capovolgendo il modo con cui entrambe costruivano e raccontavano la giustizia da almeno duecentocinquant'anni. Così è accaduto che la prescrizione del reato, da garanzia per l'indagato contro il rischio di un'inchiesta troppo lunga, sia diventata nella percezione collettiva una sorta di indebito salvagente per presunti colpevoli, e che la più alta carica della magistratura inquirente, il procuratore generale della Cassazione, abbia gridato allo scandalo delle prescrizioni invece di fare i conti con lo scandalo di una giustizia inconcludente e inutilmente persecutoria. È accaduto ancora che i cittadini si siano convinti che è giusto disporre e diffondere intercettazioni penalmente irrilevanti ma utili a conoscere i segreti e il malcostume di politici e uomini del potere. È accaduto che le indagini si siano tradotte in una condanna anticipata rispetto alla sentenza, tanto più frequente quanto più risulta difficile il raggiungimento della prova, la variabile giudiziaria cessa di essere un onere e diventa una minaccia. Alla cui invasività corrisponde l'irresponsabilità dei protagonisti di inchieste traumatiche e insieme fallimentari, che tuttavia continuano a collezionare vittime in beata autonomia. La pretesa indipendenza dei magistrati è diventata l'alibi per frenare una riforma che imponesse alle procure un'organizzazione gerarchica e una responsabilità di chi le presiede. È accaduto, da ultimo, che perfino la sentenza che, di fronte all'insussistenza delle accuse, scagionava e prosciglieva un imputato, sia stata condita con valutazioni morali che ne screditavano la sua reputazione, affinché la mancanza di prove da mero presupposto dell'assoluzione diventasse indizio di un'innocenza parziale, cioè ombra di una supposta colpevolezza. La variabile giudiziaria svela a questo punto la sua tentazione totalitaria, cioè il fine di imporre il risultato dell'indagine su tutti gli altri fini perseguiti dai diversi poteri democratici. La distorsione che ne deriva non è più un fenomeno congiunturale, ma ormai una falsa piega della democrazia.

Alessandro Barbano

CASI CLINICI DI LOCAZIONE **65** a cura di Flavio Saltarelli

Conduttore che disturba continuamente i vicini. Si può sfrattare?

In tema di locazione, tra le obbligazioni del conduttore, ai sensi dell'articolo 1587 del Codice civile, vi è anche quella di servirsi dell'immobile con la "diligenza del buon padre di famiglia". La violazione di tale obbligazione, richiamata altresì nel contratto, espressa in continui rumori molesti ai danni del vicinato e del condominio, può provocare la risoluzione del contratto d'affitto e lo sfratto dell'inquilino molesto. Lo conferma anche la Corte di Cassazione che ha dato ragione al proprietario di un immobile, il quale aveva ottenuto lo sfratto di una conduttrice proprio sulla base della violazione dei doveri della locatrice. Nella fattispecie, la conduttrice aveva instaurato una relazione conflittuale con i vicini di casa, insultandone alcuni, imbrattando gli immobili di altri con la vernice e affiggendo cartelli con ingiurie all'interno del condominio (cfr. in punto la recente Cassazione civile sez. III, 20/10/2020, n. 22860).

Costituisce reato locare in nero a stranieri irregolari?

La prima sezione della Corte di Cassazione ha stabilito, con la sentenza n. 32392 del 5 luglio 2017, che configura il reato previsto dall'art. 12, comma 5 bis, del D.Lgs. n. 286 del 1998 (T.U. Immigrazione), affittare a stranieri irregolari (senza permesso di soggiorno) al fine di trarne un ingiusto profitto; fine che può essere desunto anche da condizioni contrattuali oggettivamente più vantaggiose per il proprietario dell'immobile anche sotto il mero profilo fiscale.

Il conduttore può sospendere il pagamento del canone di locazione quando viene meno la controprestazione da parte del locatore?

Secondo la giurisprudenza, stante il carattere primario ed essenziale dell'obbligazione di pagamento del canone, la sospensione totale o parziale della stessa è legittima solo quando venga completamente ed integralmente a mancare la controprestazione da parte del locatore.

Esiste anche il "mobbing immobiliare" a danno dell'inquilino?

A parere della giurisprudenza di legittimità (cfr. in merito Cassazione civile sez. III, 28/02/2017, n.5044) è ipotizzabile un "mobbing immobiliare" nei confronti dell'inquilino che abbia subìto pressioni illegali per lasciare l'appartamento. Per ottenere il risarcimento del danno conseguente il conduttore deve essere in grado di dimostrare di aver patito iniziative del locatore emulative, temerarie e promosse a mero intento persecutorio.

Sfratto all'inquilino molesto
Locazione a stranieri irregolari
Canone sospeso e controprestazione
"Mobbing immobiliare"
Canone di locazione e lavori a spese del conduttore

Il canone di locazione va dichiarato dal locatore per intero anche se il conduttore ha effettuato lavori a sue spese?

Nel caso in cui le parti di un contratto di locazione non escludano in modo categorico e aprioristico la possibilità per il locatore di trarre vantaggio dalle opere eseguite dal conduttore a cura e spese di quest'ultimo, si applica il principio in base al quale il canone va dal locatore comunque dichiarato nella sua interezza mentre il conduttore può dedurre i costi documentati a tal fine sostenuti (in punto cfr. Comm. trib. reg. Milano, sez. XIII, 10/10/2020, n. 2134).

Visita da casa all'Accademia della Crusca

«Dentro la Crusca. Dentro l'italiano»: con questo titolo dal mese di febbraio partono le visite virtuali dell'Accademia della Crusca, che consentiranno a tutti la possibilità di visitare gli ambienti della secolare istituzione fiorentina, incaricata di custodire il "tesoro" della lingua di Dante, che ha sede nella storica Villa medicea di Castello e di conoscerne la storia.

CHI (NON) L'HA DETTO

Fatti, non parole

CIPRIANO, SANTO (Cartagine, 200 circa – ivi, 258)

Il motto è rintracciabile nei *Testimonia ad Quirinum*, l'opera del vescovo di Cartagine decapitato durante la persecuzione ordinata dall'imperatore Valeriano (il martire accolse la condanna a morte con un "Deo gratias" e si bendò gli occhi da solo).

Tuttavia è attestato anche nella commedia *Andria* di Publio Terenzio Afro, vissuto nel II secolo a.C, nonché nel *De amicitia* di Cicerone e nelle *Epistole* di Seneca.

"Facta non verba" è entrato a buon diritto nello stemma araldico dei Facta, la famiglia che diede all'Italia il presidente del Consiglio caduto con la "marcia su Roma", e anche dei Renzi (non credo quelli di Rignano sull'Arno, che pure vantano un ex capo del governo, al quale semmai si addirebbe il motto "Verba non facta").

È diventato un evergreen. "Fatti, non parole" garantiva la pubblicità sulle lavatrici Rex negli anni Settanta. "Fatti, non parole" è lo slogan della Coop svizzera. "Fatti, non parole" promise il premier Giuseppe Conte nell'agosto 2018, il giorno dopo il crollo del ponte Morandi. Infatti, trascorso un anno, la ricostruzione non era ancora fatta.

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

di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Quel fisco nemico del mattone

Le tasse sugli immobili, in Italia, pesano molto, troppo. A dirlo sono i dati. In totale, il carico di imposizione fiscale vale circa 50 miliardi di euro l'anno. La sola Imu – introdotta dal governo Monti – produce un gettito di quasi 22 miliardi di euro, rispetto ai poco più di 9 dell'Ici. Colpisce case, box, locali commerciali, uffici, capannoni, terreni.

Il resto del gettito lo procurano le imposte indirette, come l'imposta di registro, che si applicano in caso di compravendita (circa 9 miliardi); le imposte sul reddito da locazione (Irpef o cedolare secca: altri 9 miliardi); l'imposta di registro e l'Iva sulle locazioni (circa 1 miliardo). Altri 11 miliardi di euro l'anno derivano, per circa 10, dalla tassa sui rifiuti e per un altro miliardo da altri tributi.

Peraltro, va evidenziato che i tributi che si applicano su una base imponibile di tipo catastale – come l'Imu – non sono fondate, come spesso si sente dire, su un catasto non aggiornato. Per le seguenti ragioni: 1. dal 1997 le rendite catastali sono state aumentate del 5%; 2. dal 2012 Monti ha aumentato i moltiplicatori catastali Imu del 60% per le case e in misura analoga per altri immobili; 3. dal 2005 i Comuni possono richiedere all'Agenzia delle entrate il «riclassamento» degli immobili per zone o per singole unità immobiliari, cosa che a Roma, Milano, Bari, Lecce ha portato ad aumenti considerevoli delle rendite e, di conseguenza, delle imposte; 4. ogni volta che si interviene in modo significativo su un immobile, questo viene «riclassato» e quasi sempre subisce un aumento della rendita e, di conseguenza, delle imposte. Questo macigno fiscale che grava sugli immobili, specie quello dell'Imu, ha prodotto danni enormi all'economia. È ora di limitarlo.

**Presidente Centro Studi Confedilizia*

@SforzaFogliani

da: *il Giornale*, 8.2.'21

MARIO GIORDANO

Lo stop agli sfratti è un furto ai proprietari

Caro Giordano, non abbandoni il grave problema determinato dalla ulteriore proroga del blocco degli sfratti, addirittura sino al 30 giugno, senza alcun ristoro per i proprietari danneggiati da inquilini morosi da lunga data e spesso, come nel mio caso, benestanti. Lo sfratto nei confronti del mio inquilino è stato convalidato dal magistrato il 12 settembre 2019, quindi in periodo pre Covid. Noi proprietari siamo vessati dalle spese. E il governo ha proceduto in modo repentino senza discussione e senza fare distinzione tra i morosi pre Covid e i morosi diventati tali per colpa del virus. Sperando di avere soccorso dalle persone come lei, la ringrazio per il suo lavoro pro giustizia, pro Italia e pro italiani.

Brunella Damiani
Roma

Cara Brunella, mi sono già occupato sia qui sia in tv, della questione e tornerò a farlo perché è un'indecenza. Capisco, ed è giusto, aiutare chi rischia di rimanere senza un tetto a causa del Covid. Ma questo dovrebbe avvenire a spese dello Stato italiano. Non dei proprietari di casa. Quando poi, come nel suo caso, lo sfratto che viene bloccato non ha nulla a che fare con la crisi economica in atto, beh è chiaro che siamo di fronte non a un errore ma a un crimine. Se un bene privato, infatti, viene sottratto al legittimo proprietario, come accade con il suo appartamento, non si può che usare una parola: furto. E dunque chi fa un provvedimento simile si chiama, semplicemente, ladro.

da: *La Verità*, 15.1.'21

CINGUETTII
www.confedilizia.it

GENNAIO

MERCOLEDI 20
Sagre proibite, ma la Regione Lazio le finanzia con quasi 600.000 euro (La Verità 3.1.'21)

GIOVEDI 21
1-2) La fobia della Brexit non aveva senso. Dopo quattro anni di martellamento sui pericoli dell'addio a Bruxelles, l'Inghilterra è tutt'altro che in ginocchio. E, dall'economia ai vaccini, è pronta a svoltare nel 2021 (La Verità 2.1.'21)

VENERDI 22
Colpa del Dpcm. La Svizzera ferma i treni dall'Italia. «Avete troppi controlli antivirus» (Libero 9.12.'20)

LUNEDI 25
1-2) In default per 500 euro. Da gennaio in vigore regole Ue da incubo. Basta un inadempimento pari all'1% del debito e dopo 90 giorni si finisce nella lista dei cattivi pagatori (Italia Oggi 23.11.'20)

MARTEDI 26
1-2) Bonaccini: «L'autonomia è da rafforzare . «Non attaccate la Lombardia. Sul Covid-19 non si specula». Il presidente dell'Emilia-Romagna: «Il virus non è una colpa, ovunque ha colpito i territori più popolosi e dinamici. La Sanità non va centralizzata» (Libero 25.5.'20)

MERCOLEDI 27
1-2) I danni del Coronavirus. Il capo dei cervelloni del Cts strilla e nessuno l'ascolta. Che ci sta a fare? Il Paese da mesi pende dalle indicazioni degli esperti guidati da Miozzo, che si fa tardivo paladino della riapertura della scuola. il governo rimane sordo ai suoi appelli. Lui si sdegna ma rimane al suo posto (La Verità 1.12.'20)

GIOVEDI 28
1-2) Vincono gli evasori. Gli esattori: non riusciamo a riscuotere le tasse. Il capo dell'Agenzia delle Entrate Ruffini ammette: il 90% dei vecchi debiti fiscali è difficilmente recuperabile, se non avessimo l'onere di farli pagare riusciremmo a concentrarci sui nostri obiettivi principali. Si tratta di 850 miliardi di euro andati in fumo (Libero 25.5.'20)

VENERDI 29
1-2) L'Argentina arruola soldati trans e la Germania poliziotti ciccioni. Fernandez impone una quota di militari transessuali per risarcirli delle umiliazioni. E i Lander tedeschi non trovano agenti che non siano analfabeti o sovrappeso (Libero 25.11.'20)

FEBBRAIO

LUNEDI 1
1-2) Italia all'avanguardia. L'auto elettrica è già fuori moda. Per l'ambiente è meglio l'idrogeno. Mentre i veicoli non a benzina ancora stentano a prendere piede, le imprese scommettono sul gas che produce energia senza inquinare. Turbine, treni e gasdotti sono pronti a partire (Libero 9.12.'20)

MARTEDI 2
1-2) Il dizionario di Silvana. Ci trattano da bimbi deficienti per domarci. Lavati le mani, mantieni le distanze, metti la mascherina. È peggio uno Stato «mamma» che uno Stato criminale: sotto Hitler o Stalin la gente desiderava la libertà, a noi stanno insegnando a esserne terrorizzati. Impossibile che ciò non sia pianificato (La Verità 1.2.'21)

MERCOLEDI 3
1-2) Limitazioni agli italiani, sbarchi in libertà. Nessuno si può spostare tranne i migranti. L'Africa è l'area più in difficoltà per il Covid. E da lì partono i flussi verso la Penisola… (Libero 14.1.'21)

GIOVEDI 4
1-2) Un'altra vittima della pandemia. L'influenza normale è sparita ma non è una buona notizia. Le misure anti-contagio hanno impedito la diffusione del virus stagionale. Peccato, perché attiva le difese dell'organismo anche contro il Covid-19 (Libero 14.1.'21)

VENERDI 5
1-2) Sono queste le priorità del governo? Aboliti la mamma e il papà dai documenti dei minorenni. La Lamorgese vuole reintrodurre i termini "genitori 1 e 2" sulla carta d'identità dei figli. Un favore alla lobby gay come misura antidiscriminatoria (Libero 14.1.'21)

LUNEDI 8
Il nome del Comune è troppo lungo: sistema informatico delle Poste in tilt (La Verità 2.1.'21)

Il voto degli italiani

Gli italiani hanno votato per la gestione pubblica delle risorse idriche; i romani non hanno sfruttato l'occasione del referendum sulla liberalizzazione del servizio dei trasporti per punire anni di disservizi locali; alle ultime elezioni politiche gli elettori hanno, in larga maggioranza, espresso la preferenza per un programma che mescola assistenzialismo, nazionalismo e giustizialismo in un calderone di velleitari impegni accomunati solo dalla paura di mettersi in gioco e di affrontare il futuro con l'ottimismo della ragione.

Serena Sileoni

La mano invisibile del politico

In politica vi è una mano invisibile che agisce nella direzione opposta a quella della mano visibile operante nel mercato: in politica gli individui che cercano solamente di dare impulso al pubblico bene vengono guidati da una mano invisibile a dare impulso ad interessi particolari che non era in nessun modo nei loro intenti di favorire.

MILTON FRIEDMAN,
Contestazione liberale,
Firenze, 1975, 111

Affittopoli

Era scattata, qualche anno fa, un'inchiesta denominata Affittopoli, che aveva portato in carcere e agli arresti domiciliari una sessantina di professionisti e amministratori cittadini. Ma dopo un mese di detenzione il Tribunale del riesame aveva revocato i nove decimi dei provvedimenti cautelari richiesti dalla procura e autorizzati dal gip, sostenendone la pressoché totale infondatezza. Al giornalista che gli chiedeva conto di quella macroscopica smentita, il magistrato rispondeva che si trattava della "normale dialettica tra pubblica accusa e giudici di garanzia". L'orrore alligna e prospera dietro e dentro simili risposte burocratiche.

Alessandro Barbano

Sospensione degli sfratti, un vaccino tutto italiano

Prevedibile, anzi necessaria, lo diciamo per paradosso, anche quest'ultima sospensione, di sei mesi

Che più si rinvia l'esecuzione degli sfratti più interessano gli immobili, abitativi e non, per i quali gli affittuari non versavano e molto probabilmente non versano più il canone; impossibilitati o deliberatamente.

Le associazioni della proprietà lamentano pure che il provvedimento in favore della morosità non distingue tra **piccola** e **grande proprietà**.

Poiché la piccola proprietà, specificano, con il canone che se ne ricava spesso svolge la funzione di stato sociale per la famiglia. In ogni caso, oltre al dramma della "requisizione", i proprietari denunciano anche la beffa di dover intanto pagare l'IMU su un bene di cui non possono disporre.

Quello però che preme qui segnalare è l'assoluta **indifferenza** con cui si ripetono queste proroghe, e ciò non solo verso i proprietari ma anche nei confronti degli stessi inquilini.

Verso i **proprietari** l'arroganza del potere non può che qualificarsi un'ingiustizia oltrechè un abuso vero e proprio, non solo perché non previsto dalle normative ma pure incompatibile con i principi della carta fondamentale.

Verso gli inquilini un torto insolente. Li fa sentire degli abusivi e perfino dei profittatori, non potendo vantare alcun titolo di legittimità nel permanere se non in forza di un atto di prepotenza. L'illegalità di Stato che così grossolanamente offende la proprietà, tanto più incoerente con il principio di difesa della prima casa esonerata dall'IMU, ricade sull'inquilino che per questo lo fa sentire un opportunista.

Una **gratuita colpevolizzazione** da parte dello Stato.

E intanto si va di proroga in proroga. Fra sei mesi non potrà che pronunciarsi un'ulteriore sospensione e via a seguire. Non potrà mai dichiararsi il "liberi tutti". Di certo non in queste condizioni (precisiamo) abitative. Dove andrebbero altrimenti **centinaia di migliaia di famiglie**, senza alternative e senza mezzi per provvedervi. Abitazioni di proprietà pubblica ce ne sarebbero, insufficienti certo, ma intanto utili per soddisfare almeno in parte le lunghe liste d'attesa. Molte però in condizioni di inagibilità, altre occupate abusivamente, altre ancora, udite udite, perfino in svendita.

Non programmi di recupero né di acquisizioni, e neppure di disponibilità mediante convenzioni di alloggi da assegnare.

Si vive insomma alla giornata, riversando con prepotenza sui cittadini precisi doveri pubblici. Non potrà durare ancora questa insensata situazione; che se non saranno i proprietari a sollevarsi rivendicando le proprie ragioni, lo dovranno fare per dignità gli inquilini stessi con l'esigere un'attenzione particolare da parte dei pubblici poteri.

L'emergenza avendo messo a nudo le perduranti deficienze nel settore abitativo preCovid ora richiede uno straordinario **piano casa** con i fondi del *recovery plan* per reperire un adeguato alloggio per tutti e nel contempo per sanare l'illegalità di quelle "requisizioni" messe in atto con le inconcludenti non meno che tracotanti sospensioni degli sfratti.

Milano-Vicenza lì 22 gennaio 2021

rag. Egidio Rondelli *avv. Giovanni Bertacche*

CO.N.I.A. - Confederazione Nazionale Inquilini Associati
Sede nazionale: **Viale Monza, n. 137 - 20125 MILANO - tel. 02-2814151 - cell. 3483043280**
e-mail: ***conia.nazionale@gmail.com – pec: conia.nazionale@pec-legal.com***
Facebook: https://www.facebook.com/groups/CONIA - Twitter: @conianazionale

INCREDIBILE!!!

30 Sabato 6 Febbraio 2021 — IMPOSTE E TASSE — ItaliaOggi

La Corte dei conti lancia la sua idea sulla riforma dell'imposta

Serve una patrimoniale

Nel restyling Irpef intervento sulle ricchezze

DI GIULIA PROVINO

La riforma dell'Irpef passa dalla patrimoniale. È l'idea della Corte dei conti che si [illegible] di patrimonio ed eventualmente la base familiare anziché individuale. Il modello, tuttavia, incontrerebbe una serie di problematicità, riguardanti i redditi finanziari [illegible] immobiliari. Fasce [illegible] Sarà dunque necessario guardare all'efficienza e all'equità del sistema tributario nel suo complesso, ipotizzando varie forme di ricomposizione del contributo dei prelievi diretti e indiretti alla copertura del (67,6%, nel 2018, pari a 32,7 mld di euro) rispetto a quello dei redditi da lavoro dipendente (2,8% pari a 4,4 mld).

Per evitare di colpire esclusivamente il ceto medio occorre una riforma strutturata: [illegible] appare lungimirante

RAFFORZAMENTI

Trasformarsi non frena il beneficio

DI GIULIA PROVINO

La trasformazione di una società al solo fine di rientrare tra i beneficiari del credito d'imposta per il rafforzamento patrimoniale, non preclude la fru-

L'imposizione immobiliare va vincolata all'effettiva capacità contributiva di ogni soggetto

Il Parlamento europeo si occupa di casa col pugno chiuso

Un micidiale mix di ideologia, conformismo e banalità. Così può essere descritta – in sintesi – la sbrodolata di 23 (ventitré) pagine approvata dal Parlamento europeo sotto forma di "risoluzione sull'accesso a un alloggio dignitoso e a prezzi abbordabili per tutti". I "visto" sono 49, i "considerando" 50, le richieste, gli inviti e le esortazioni (alla Commissione e agli Stati membri dell'Unione europea) ancora di più, 57. Migliaia di parole per poter dire di essersi occupati del tema abitativo e di aver così pensato al bene dei cittadini europei.

Il documento è disponibile sul web (per la versione italiana il link è www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2021-0020_IT.pdf), ma poiché non sarebbe gentile infliggerne la lettura agli incolpevoli frequentatori di questo sito, proviamo a estrapolare qualche chicca per dare l'idea della cosa.

Sin dal quinto "considerando" (lettera E), si è messi a dura prova dal monito a "potenziare l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile e la capacità di pianificazione e gestione di insediamenti umani partecipativi, integrati e sostenibili". Bellissime parole, disponibili in tutte le lingue dell'Unione europea, per i poliglotti.

Proseguendo nella lettura, giunti alla lettera AB, ci s'imbatte nella seguente affermazione: "l'accessibilità economica degli alloggi deve essere vista nell'ottica del suo rapporto globale con i modelli e l'andamento del reddito, nonché con la giustizia distributiva e gli aumenti eccessivi dei costi degli alloggi, e che ha un'evidente dimensione di genere". Tralasciando la "dimensione di genere" – concetto inserito ormai ovunque con lo stesso criterio con cui si mette il sale sulle pietanze – emerge il primo riflesso statalista degli autori del documento: quando è "eccessivo" un costo, o un prezzo, in un sistema ad economia libera? Riflesso subito confermato dalla frase successiva, dove si legge che "i fallimenti del mercato degli alloggi mettono in pericolo la coesione sociale in Europa, fanno aumentare i senza dimora e la povertà e hanno conseguenze sulla fiducia nella democrazia".

Il testo è lungo. Normale, quindi, prendersi qualche pausa e lasciare spazio anche a considerazioni che possano incontrare i favori della maggior parte dei cittadini-elettori europei. Ecco, dunque, che alla lettera AN questo importante concetto: "gli alloggi dovrebbero essere sicuri, comodi e di facile manutenzione, tutti aspetti di particolare importanza per le persone anziane". Ben detto!

La serietà del tema, però, è tale da richiedere che si torni subito a riflessioni più pensose e impegnate. Eccoci allora alla lettera AW, sempre dei "considerando", dove si rileva che "le acquisizioni immobiliari e fondiarie a fini speculativi giocano un ruolo importante nella crescita continua dei prezzi degli alloggi" e che "si osserva il forte e costante aumento dei prezzi delle abitazioni e dei canoni di locazione di mercato, in particolare nelle città e nelle aree urbane o suburbane".

Fermiamoci con i "considerando" e passiamo alla parte propositiva della risoluzione. Punto 27: il Parlamento europeo "esorta gli Stati membri a definire e attuare politiche contro i cosiddetti 'slum landlord' (padroni di casa negligenti) e i proprietari che richiedono affitti ingiustamente elevati, e a favorire la condivisione delle buone pratiche relative a tali politiche". E te pareva, si direbbe a Roma. Gira e rigira, bisogna sempre trovare il cattivo. E in materia di affitti – si sa – il cattivo è sempre il proprietario. Anche qui, poi, il rispetto per l'economia libera va a farsi benedire, se si pensa che viene utilizzata un'espressione come "affitti ingiustamente elevati" (ma la versione spagnola è ancora più simpatica: parla di "arrendatarios – cioè inquilini – extorsionados"). Chi e come stabilisca quali affitti siano "giusti" o "ingiusti", meglio non saperlo.

Al punto 45, la risoluzione torna a manifestare il suo fastidio per la libertà economica nel settore immobiliare. Si legge, infatti, che il Parlamento "nota con preoccupazione l'incremento della finanziarizzazione del mercato immobiliare, in particolare nelle città, in virtù della quale gli investitori considerano gli immobili come beni commerciabili e non come un diritto umano".

Pensate, gli investitori – immaginiamo privati – si permettono di fare il loro mestiere: biasimevole. Chissà se un giorno il Parlamento europeo approverà una risoluzione in cui lamenta che i fornai considerano il pane come bene commerciabile anziché come diritto umano.

Chiudiamo con un grande classico, di estrema attualità in questo periodo di particolare floridezza del turismo. Punto 48: il Parlamento europeo "osserva che la grande crescita dell'affitto di case private per brevi periodi di vacanza sottrae abitazioni al mercato e fa salire i prezzi, con un impatto negativo sulla vivibilità nei centri urbani e turistici". Pertanto – è la sostanza dell'invito che segue – i Governi si inventino tutti gli accorgimenti possibili per limitare gli affitti brevi, "evitando la 'turistificazione', lo svuotamento dei centri urbani e il declino della qualità della vita in tali centri a scapito dei residenti". Tranquilli, cari parlamentari europei, in Italia – terra di turismo per eccellenza – ci abbiamo già pensato e, con tempismo degno di miglior causa, abbiamo inserito nella legge di bilancio una norma che ha proprio lo scopo di ostacolare gli affitti brevi. Evviva.

Giorgio Spaziani Testa

IL VIAGGIO DI PIOVENE (77)

Avellino

Vi è ad Avellino un buon liceo classico; vi è un ottimo istituto tecnico-agrario, sul quale la rinascita dell'agricoltura potrebbe far perno. Una visita alla biblioteca mi ha dato una certa emozione. È tra le nostre biblioteche mi ha dato una certa emozione. È tra le nostre biblioteche comunali migliori. Non nata, si badi, da fondi monacali, ma da biblioteche private, è ancor oggi uno dei centri nevralgici della città, molto più che in una città del Nord. Mi sono insomma ritrovato in uno di quei monumenti dell'umanesimo meridionale, che ahimè sembrano sempre più galleggiare come zattere in un ambiente estraneo. Gli intellettuali vorrebbero leggere, e lo testimonia il gran numero di richieste di libri sulla tavola del bibliotecario. Questi cerca di accontentarli con le cassette circolanti, distribuite nei paesi della provincia, lasciare due mesi in ciascuno. Iniziative necessarie nell'Italia meridionale, dove il prezzo dei libri supera la capacità d'acquisto; ma ancora minime rispetto ai bisogni.

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

CONFEDILIZIA PIACENZA

DICHIARATA RICEVIBILE IN EUROPA UNA PETIZIONE CONTRO I CONSORZI DI BONIFICA

La Commissione europea per le petizioni ha dichiarato ricevibile una istanza ad essa rivolta in merito alla gestione del territorio ad opera dei Consorzi di bonifica.

La Presidenza di tale Commissione ha chiesto alla Commissione europea "di condurre un'indagine preliminare sulla questione".

In sintesi, i firmatari della petizione all'Europa denunciano una gestione del sistema elettivo controllato da parte delle maggiori associazioni agricole, evidenziando che due delle tre competenze dei Consorzi di bonifica (bonifica e presidio idrogeologico) risultano una sovrapposizione diretta nei confronti delle competenze regionali e vanno riportate in carico alla Regione per "evitare centri di potere dannosi al territorio".

A parere dei firmatari della petizione si profila quindi "un grave inadempimento dell'art. 48 della Costituzione italiana" in cui si sancisce che il voto deve essere "libero ed uguale", contrariamente alla situazione attuale "in cui il voto di un elettore della IV sezione vale quanto i voti di 300 elettori nella I sezione". Ancora, nella petizione si denunciano "anomalie nelle assunzioni del personale all'interno dei Consorzi, avvenute non tramite concorsi pubblici ma a chiamata diretta a discrezione del Comitato amministrativo", esponendo poi un forte dubbio "sui benefici concreti che gli immobili traggono dall'esecuzione delle opere di bonifica traducibili in un aumento del valore fondiario".

Da ultimo, la petizione chiede al Parlamento europeo di intervenire sottolineando che sono stati dati in gestione ai Consorzi:

tutti i canali artificiali presenti nelle zone pianeggianti al fine di un mantenimento della bonifica;

la risorsa acqua, derivante dai maggiori corsi naturali, come bene principale per l'irrigazione;

il presidio idrogeologico nelle zone appenniniche, invocando un diverso "governo del bene pubblico acqua" che faccia riferimento a persone realmente elette dalla base elettorale.

Maggiori informazioni sono attingibili presso la sede della Confedilizia di Piacenza e del Sindacato provinciale della Proprietà fondiaria, in piazzetta della Prefettura (www.confediliziapiacenza.it - info@confediliziapiacenza.it).

Piacenza, 20 gennaio 2021

L'incubo di una inchiesta

La cifra *monstre* di un milione e mezzo di indagati, arrestati, intercettati, interrogati, pur essendo innocenti, che attendono in media quattro anni per sottrarsi all'incubo di un'inchiesta penale che coincide con una persecuzione.

Alessandro Barbano

Lo Stato è in crisi

Lo Stato, nei suoi mezzi, è in crisi. Tutti ne riconosciamo i sintomi: l'eccessiva tassazione, l'eccessivo debito, l'incapacità di adempiere alla promessa dei diritti sociali, la lentezza della giustizia, l'onerosità della burocrazia, l'imprevedibilità della legislazione. Il potere politico, però, non mostra segni di crisi. Non si spiegherebbe perché, altrimenti, i rimedi che la politica propone e l'elettorato premia vadano sempre nella direzione di maggior protezione sociale.

Serena Sileoni

Regole complicate

Regole redatte in modo complicato e contorto assicurano ai redattori il monopolio della loro interpretazione. Questo è il motivo per cui gli alti burocrati ministeriali, oltre a costituire spesso la fonte di una normativa burocratica, ne sono anche i gelosi custodi: solo perpetuando la complessità regolatoria che essi stessi contribuiscono a creare possono perpetuare il proprio ruolo. Anche per questo, la burocrazia di tipo normativo e amministrativo è una roccia granitica difficile da intaccare.

Vitalba Azzollini

Le intercettazioni

Le intercettazioni sono diventate nell'ultimo decennio la frontiera su cui la tecnica e il giustizialismo hanno codificato e imposto alla democrazia italiana la loro sinistra grammatica. La quantità degli ascolti telefonici e ambientali, grazie ai nuovi dispositivi tecnologici, è aumentata a dismisura.

Alessandro Barbano

"Covito", il cane che ha aspettato per oltre un mese il proprietario morto per Covid

"Fedele fino a dopo la morte. Covito il suo proprietario lo ha aspettato per oltre un mese. Da quando a novembre l'uomo era stato ricoverato nell'ospedale di Nuevo Laredo, Tamaulipas, per aver contratto il Covid-19. Il cane è rimasto fuori dalla struttura senza sapere che quell'uomo cinque giorni dopo il ricovero aveva perso la sua battaglia contro il virus. Lui ha continuato a sperare, incurante dei giorni e delle notti che passavano. La sua presenza non è passata inosservata al personale sanitario: medici e infermieri hanno deciso di chiamarlo Covito, di Covid memoria, e si sono preoccupati di dare al piccolo meticcio cibo, acqua e coccole. Proprio la responsabile del reparto Covid-19 si è affezionata a Covito: «Lui ci ha regalato molta felicità in questo periodo difficile». La donna spiega ai giornali locali che il cane si è subito dimostrato molto docile e simpatico, anche per questo ha conquistato il cuore di tutti i lavoratori dell'ospedale. Fortunatamente la storia del meticcio ha varcato i confini messicani e Kendra Hernández, rappresentante di un'associazione animalista texana, è andata a Tamaulipas per prenderlo, vaccinarlo e trovargli una nuova famiglia che lo adotti. Per ora Covito vive insieme ad altri 43 animali – tra cani e gatti – ed è sereno in attesa che una famiglia lo adotti per sempre. Tutti i suoi amici dell'ospedale raccontano di sentire la sua mancanza, ma sono consapevoli del fatto che meriti una vita migliore. E Covito la merita di sicuro".

Così *La Stampa* in un articolo del 2.1.'21, pubblicato sul suo sito internet (*www.lastampa.it*).

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

ASSOCIAZIONE AMICI VERI
(aderente alla Confedilizia)

» di Oscar Grazioli

Il consiglio utile

Per chi rende il cane vegetariano

«L'uomo è ciò che mangia». Come tutte le frasi famose, anche questa, di Feuerbach, dovette affrontare lo scempio dei suoi esegeti nel tempo. Così chi mangiava molta carne era un violento e fu facile suggestionare i poveri di spirito circa il fatto che se a un cane dai da mangiare troppa carne esso si prenderà i vermi e diventerà aggressivo. Se poi la carne è cruda e il sangue ancora vivo ne ricaverai certamente un cane sanguinario, atto ai combattimenti più feroci. Dall'altra parte ci sono i vegani che non toccano né carne né alcun derivato animale, i quali hanno fama d'essere un po' deboli e d'animo gentile, per nulla incline a una violenza che non è certo insita nei pomodori, nell'insalata e nelle mandorle. Se, da una parte, non poche persone pensano ancora che la carne (specie quella di cavallo), «faccia buon sangue», altrettante, dall'altra parte, ritengono che alimenti privi di contaminazioni animali renderanno l'animo del cane più gentile e meno incline alla ferocia. Ma i cani che sono carnivori possono seguire una dieta vegetariana o addirittura vegana? Originariamente carnivori, cani e gatti, nella loro lunga convivenza con l'uomo hanno subito una profonda trasformazione sia comportamentale che alimentare. Il cane, ma non il gatto, ha sviluppato una buona capacità digestiva degli amidi, avendo dovuto spesso accontentarsi di ciò che avanzava durante i pasti, quando la carne difficilmente finiva nella sua ciotola, perché bene alimentare troppo prezioso per bocche umane. Potremmo dire che milioni di cani, in passato, hanno subito una dieta vegetariana in cui l'unico nutriente animale erano gli ossi, forieri però di morti atroci per perforazioni intestinali. Quindi, alla domanda se il cane può seguire una dieta vegetariana o vegana, la risposta è affermativa, purché sia adulto, in ottimo stato di salute e gli vengano assicurati più che gli alimenti, i nutrienti (aminoacidi, grassi e vitamine) di cui ha bisogno. Vietata invece nei cuccioli, molto meno adattabili degli adulti, come gli anziani. Poi, alla fine, se uno è vegetariano, tanto di cappello, ma obbligare allo stesso regime chi carnivoro è di natura e non si pone tanti problemi etici di fronte alla carne o al tonno nella ciotola, mi sembra francamente una sega mentale (con tutto il dovuto rispetto).

da: *il Giornale*, 24.1.'21

FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

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

Contro i Consorzi di bonifica, la politica ha paura, non si muove
Ma il Tribunale di Piacenza gli ha sospeso, per la prima volta, le elezioni

I Consorzi di bonifica colpiscono ogni proprietario di casa, eccezion fatta per pochissime zone in tutta Italia che ne sono rimaste fortunosamente indenni. Più o meno tutti i proprietari di casa, pagano "la Bonifica", non si sa neanche perchè. Molti non sanno neanche di pagare questo ennesimo balzello. E, come i legislatori del blocco sfratti, anche i Consorzi tirano diritto nell'esazione, pure in questo periodo nel quale molte categorie – soprattutto gli autonomi – devono tirare la cinghia.

I Consorzi di bonifica furono istituiti nel 1933 per avviare la Bonifica integrale di ben individuati territori da bonificare, appunto, perché paludosi, acquitrinosi o con altri accidenti. Erano poche zone, in tutta Italia. Le bonifiche pontine, le ferraresi e qualche altra. Erano opere colossali, da realizzare. I Consorzi (il cui territorio da "bonificare", invece, investe oggi tutta Italia: sono più di 100) furono così dotati del privilegio di poter iscrivere i proprietari interessati direttamente a ruolo, e a ruoli esecutivi. Se non si paga, vengono subito a pignorare i beni di casa. E rispondono sempre picche, anche in questo difficile periodo non sgravano nessuno.

La situazione è inconcepibile. In sostanza, quando qualche creditore, pubblico o privato che sia, deve avere una certa somma (che non sia di prestazioni imposte), deve fare la sua brava causa, ottenere una sentenza, mandarla ad esecuzione. Non così i Consorzi di bonifica: per i quali si deve operare esattamente al rovescio. Bisogna fare causa non per farsi pagare, ma per non pagare.

La cosa è grave, ma lo è ancora di più se si considera che i Consorzi procedono come dei bulldozer, o si paga o si è pignorati. Se si chiede che non facciano pagare almeno in questo periodo, non si è presi in considerazione. Ma c'è di più. Il Parlamento ha abrogato la norma che consente a questi enti di emettere cartelle esecutive senza aver prima provato alcunché (e cioè che una casa tragga davvero beneficio da un'opera di bonifica), e loro continuano ad emetterle. Hanno scovato una normetta (la discussione al proposito, anche fra sezioni della Cassazione, è aperta), e loro se ne infischiano, tirano dritto, esattamente come prima. Come se la volontà liberamente, e chiaramente, espressa da chi rappresenta il popolo, nulla significasse.

C'è dell'altro ancora. Gli amministratori dei Consorzi devono – ovvio – essere eletti dai consorziati (coatti), da chi paga. Finora, le votazioni hanno avuto percentuali da prefisso telefonico (0,01, 0,06 ecc.) e si è pensato allora di imporre ai Consorzi il voto telematico. Loro l'hanno accettato, hanno anzi inserito questo obbligo nei loro Statuti, ma – da 10 anni – non lo applicano, non si vota telematicamente (hanno paura che, in questo modo, non possano controllare i voti). Ora, però - anche in Italia, come a Berlino – s'è trovato un Tribunale, quello di Piacenza, che ha detto che le elezioni devono svolgersi on line e non in presenza, cioè in forma cartacea, come volevano invece fare ancora. E per la prima volta in Italia le elezioni sono state sospese, quando i Consorzi già avevano allestito i seggi per votare. I Consorzi hanno, nella loro iattanza, fatto ricorso, ma il Tribunale ha confermato l'obbligo e la sospensione delle elezioni. Un altro ricorso, vedremo come andrà. E tutto questo, per che cosa? Perché, in alcuni casi (ed in altri non tanto di meglio), i Consorzi pretendono di essere pagati dato che recapitano l'acqua piovana che cade dai tetti, al recapito finale. Come se per questo, oltretutto, non si pagasse già ovunque la tassa di fognatura.

È dunque cambiata la legge e tutti (perfino lo Stato) hanno sospeso, o annullato, la riscossione dei tributi in questo periodo di pandemia. I Consorzi no, non vogliono sentire ragione, respingono ogni richiesta. Per fortuna che c'è un giudice, a Berlino. La politica non si muove, ha paura.

Corrado Sforza Fogliani

Bontà andata a male

Non c'è odore peggiore di quello che proviene dalla bontà andata a male... Se sapessi per certo che qualcuno sta venendo a casa mia col deliberato proposito di farmi del bene, scapperei a gambe levate.

MILTON FRIEDMAN,
Contestazione liberale,
Firenze, 1975, 82

Giustizia sociale

Sono giunto a considerare la "giustizia sociale" nulla più di una formula completamente vuota, usata per convenzione al fine di asserire che una particolare pretesa è giustificata, senza in realtà esporne le ragioni.

FRIEDRICH VON HAYEK,
Scambio e democrazia,
Milano, 1977, 51

Affitti brevi e reddito d'impresa

Come abbiamo scritto sull'ultimo numero di questo notiziario, per effetto della legge di bilancio 2021 (l. n. 178 del 30.12.'20), il regime fiscale delle locazioni brevi, a valere dal periodo d'imposta relativo all'anno 2021, viene riconosciuto solo in caso di destinazione a tale tipo di locazione di non più di 4 appartamenti per ciascun periodo d'imposta. Negli altri casi, l'attività di locazione si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'art. 2082 cod. civ. (art. 1, comma 595).

In materia, ora, segnaliamo un interessante articolo pubblicato su *Il Sole24Ore* del 21.1.'21 a firma di Gian Paolo Tosoni ("*Affitti brevi, il reddito d'impresa rischia di moltiplicare gli obblighi*") che – dopo aver sottolineato come la qualificazione di attività di impresa non possa che essere una presunzione relativa e non assoluta (presupponendo la qualifica di imprenditore di cui al citato art. 2082 cod. civ. l'esercizio professionale di una attività economica organizzata, ciò che non è, necessariamente, la locazione stagionale di cinque appartamenti) – esamina le conseguenze di tale previsione in capo ai locatori che si vengano a trovare coinvolti in questo nuovo regime fiscale.

Così viene evidenziato, con riguardo all'applicazione dell'Iva, che, ancorché la norma non ne faccia cenno, deriva, da quanto precede, l'obbligo di apertura della partita; circostanza che comporta l'iscrizione nel Registro delle imprese e la conseguente iscrizione all'Inps ove il proprietario-locatore non risulti titolare di altra posizione previdenziale. Sempre in tema, viene osservato, poi, come l'attività di locazione sia – in linea generale – esente da Iva, in base all'art. 10, punto 8, d.p.r. n. 633/'72, e, altresì, come sia conveniente, per il locatore, esercitare l'opzione di cui al successivo art. 36-*bis* del predetto d.p.r. n. 633/'72 in ordine alla dispensa dagli adempimenti, giacché ciò comporterebbe l'esonero, sostanzialmente, dall'obbligo di fatturazione, registrazione e quindi di dichiarazione (trattandosi di sole operazioni esenti).

Sotto il diverso profilo delle imposte dirette, viene precisato, invece, come la classificazione nell'ambito dell'attività di impresa abbia come conseguenza che i proventi della locazione non possano rientrare nei redditi fondiari (tant'è che la nuova normativa esclude espressamente la applicazione della cedolare secca); rientrano, quindi, nel reddito di impresa, ciò che comporta la tenuta della contabilità semplificata. Inoltre, viene rilevato come il reddito debba essere determinato ai sensi dell'art. 90 del Tuir (d.p.r. 917/'86): si assumerà il canone di locazione risultante dal contratto e potranno essere dedotte le spese di manutenzione ordinaria fino al limite del 15% del canone; se il risultato risulterà inferiore alla rendita catastale rivalutata del 5%, si dichiarerà quest'ultima. Altri costi e spese non saranno deducibili (ad eccezione degli interessi passivi di un eventuale finanziamento per l'acquisto dell'immobile). Infine, viene segnalata l'inopportunità di far diventare beni dell'impresa i fabbricati di interesse (art. 65 del Tuir), dato che comunque gli ammortamenti non sarebbero deducibili e genererebbero plusvalenza in caso di cessione.

Ricordiamo che la locazione superiore a trenta giorni, e quindi non breve, non comporta la qualificazione come attività di impresa anche se i fabbricati locati siano più di quattro.

Il virus "Troyan"

Il virus informatico "*Troyan*", è capace di insinuarsi in qualunque dispositivo e di spezzare ogni forma di privatezza, intercettando non solo le conversazioni telefoniche, ma anche quelle cosiddette "da remoto", cioè a *smartphone* spento. Negli ultimi anni la magistratura inquirente ne ha fatto uso a larghe mani, con l'avallo della Cassazione e l'*imprimatur* del Guardasigilli Orlando che, con la legge delegata sulle intercettazioni lo ha messo ufficialmente nelle mani del pm, consentendogli in non pochi casi di adoperarlo senza una preventiva autorizzazione del gip, ma limitandosi a chiedere una convalida successiva.

Alessandro Barbano

PAGINA MENSILE *ItaliaOggi*

ItaliaOggi — PROPRIETÀ EDILIZIA — 39

502ª pagina Insieme da 27 anni

Commissione tributaria provinciale di Piacenza su legittimità

Consorzi, disputa sui ruoli

Cartelle consortili esecutive? È illogico

Enti di bonifica, ora è tempo di cambiare

COSTO CORSI ON LINE 200 EURO E 40 EURO

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

Confedilizia assicura agli amministratori condominiali la formazione obbligatoria con

CORSI ON LINE

CORSI RESIDENZIALI

NESSUN AIUTO ANCHE A CHI SUBISCE IL BLOCCO DEGLI SFRATTI

Ristori che mancano: dimenticati i proprietari rimasti senza inquilini

DIAMO FIDUCIA?

La Commissione Finanze della Camera – con un parere approvato dopo un dibattito tra maggioranza e opposizione – ha proposto di rivedere il blocco sfratti previsto dal decreto Milleproroghe.

PARERE FAVOREVOLE

con la seguente osservazione:

valutino le Commissioni di merito l'opportunità di rivedere – anche attraverso strumenti quali l'ampliamento dell'utilizzo del Fondo inquilini morosi incolpevoli e le agevolazioni tributarie a vantaggio dei soggetti proprietari dei relativi immobili – la disciplina concernente la proroga della sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili e delle procedure esecutive immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore contemplata dall'articolo 13, commi 13 e 14, al fine di evitare che di tale ulteriore proroga possano avvantaggiarsi soggetti che hanno maturato una morosità pregressa per cause indipendenti dall'emergenza sanitaria e che avrebbero già dovuto reperire altra sistemazione alloggiativa prima del sopravvenire della pandemia.

DIRITTO & ROVESCIO

*In politica, con una robusta locuzione bucolico-zootecnica, si dice «mercato delle vacche» l'àmbito nel quale i parlamentari che si mettono all'asta sono disposti a passare da un gruppo all'altro (o anche solo ad assicurare il loro voto al miglior offerente) dietro compensi o altre utilità. Uno degli argomenti dei pentastellati nella campagna elettorale che li ha resi la più grande forza politica in Parlamento era che loro avrebbero introdotto la moralità in politica spazzando via, fra l'altro, anche il «mercato delle vacche». In questi giorni invece sono proprio i grillini che alimentano entusiasticamente questo mercato. Il Cav, per assicurarsi il voto di **Nino Randazzo** (del Movimento italiani nel mondo, aderente all'Ulivo), gli scucì 3 mln di euro. Sono cose che non si fanno. Ma almeno il Cav lo fece coi i suoi soldi mentre se un M5s (o simili) assicura il posto da ministro a un «disponibile» lo fa con i soldi di tutti gli italiani. Di male in peggio.*

da: *ItaliaOggi*, 22.1.'21

IMU, ISTRUZIONI PER L'USO

fonte CONFEDILIZIA

Base imponibile	Rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per: • **160** per abitazioni, magazzini, autorimesse • **140** per laboratori e locali senza fine di lucro • **80** per uffici, banche, assicurazioni • **65** per opifici, alberghi • **55** per negozi e botteghe La base imponibile è ridotta del 50% per: fabbricati di interesse storico o artistico • fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati
Aliquote	Aliquota di base del **8,6 per mille,** che i Comuni possono • aumentare fino al **10,6 per mille** • diminuire sino all'**azzeramento** Abitazione principale e relative pertinenze (categorie A/1, A/8 e A/9) Aliquota di base del **5 per mille**, che i Comuni possono • aumentare fino al **6 per mille** • diminuire fino all'**azzeramento** Detrazione di **200 euro**, se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. Immobili locati Riduzione al 75% per i seguenti contratti della l. n. 431/98: a) contratti agevolati, della durata di 3 anni più 2 di rinnovo; b) contratti per studenti universitari, di durata da 6 mesi a 3 anni; c) contratti transitori (di durata fino a 18 mesi), se stipulati nei Comuni nei quali il canone deve essere stabilito dalle parti applicando gli Accordi territoriali.
Quando si paga	Il versamento dell'Imu si effettua in due rate che scadono la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. È comunque possibile pagare in unica soluzione entro il 16 giugno. La prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. Il versamento della seconda rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno va eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote (che forma parte integrante delle delibere comunali) pubblicato sul sito delle Finanze (www.finanze.it) entro il 28 ottobre.
Come si paga	Il versamento può essere effettuato tramite una delle seguenti modalità: Modello F24; specifico bollettino postale; piattaforma PagoPA.
Maggiorazione nuova IMU	Il limite del 10,6 per mille può, con espressa delibera del consiglio comunale, essere superato dello **0,8 per mille** (arrivando così all'**11,4 per mille**) da quei Comuni che avevano già previsto la maggiorazione della Tasi di cui al comma 677, art. 1, l. n. 147/2013, nella stessa misura applicata per l'anno 2015 e confermata fino all'anno 2019. Tali Comuni possono solo ridurre la maggiorazione anzidetta, restando esclusa ogni possibilità di variazione in aumento.

Per assistenza e consulenza, contatta l'Associazione territoriale di Confedilizia della Tua città (info e riferimenti su www.confedilizia.it)

Superbonus per piccoli edifici di un unico proprietario

Come anticipato su *Cn* genn. '21, la legge di bilancio, modificando la normativa del Superbonus al 110% (art. 119, d.l. n. 34/2020, come convertito), ha previsto la sua applicabilità anche per 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".

Tale novità è stata subito recepita dall'Agenzia delle entrate nella risposta del 27 gennaio n. 58 ad uno specifico interpello (testo scaricabile, con tanto altro materiale, dal sito *www.superbonus110percento.info*). All'istante – proprietario di una delle due unità immobiliari (ad uso abitazione) facenti parte di un unico edificio e nudo proprietario dell'altra (con usufrutto a favore del padre) – che intendeva eseguire sull'intero fabbricato "interventi di miglioramento sismico" e "cappotto esterno con sostituzione di parte dei serramenti esterni e il rifacimento di una porzione dell'impianto termico", l'Agenzia delle entrate ha risposto in modo positivo. Infatti, la stessa ha chiarito che, per effetto della modifica sopra indicata, l'agevolazione spetta anche se gli interventi sono realizzati su edifici non in condominio in quanto composti da più unità immobiliari (fino a 4) di un unico proprietario o comproprietari. Nel caso di specie, l'edificio era composto da due unità immobiliari di cui l'istante è titolare, rispettivamente, della piena proprietà e della nuda proprietà. Pertanto, potrà accedere, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa e ferma restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto, alla agevolazione in esame.

Nella stessa risposta l'Agenzia ha anche ricordato che nella circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Ciò implica, in sostanza, che qualora, come prospettato nell'istanza di interpello, siano realizzati "interventi di miglioramento sismico quale rinforzo sulle murature d'ambito con betoncino armato, realizzazione di una nuova copertura con orditura portante in legno, realizzazione di opportune sottofondazioni ed altre opere strutturali che faranno innalzare la classe sismica dell'intero fabbricato di due categorie strutturali" nonché la realizzazione di un cappotto esterno con sostituzione di parte dei serramenti esterni e il rifacimento di una porzione dell'impianto termico, il limite massimo di spesa ammesso al Superbonus sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi a condizione, tuttavia, che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti.

Sempre le Entrate hanno poi precisato che (così come chiarito con la circolare n. 30/E del 2020) la sostituzione dei serramenti rappresenta un intervento autonomo a fronte del quale è possibile fruire dell'ecobonus di cui all'articolo 14, d.l. 63/2013 e che può essere ammesso al Superbonus quale intervento trainato, nel rispetto delle condizioni e dei limiti stabiliti nel comma 3 dell'art. 119, sopra citato se eseguiti congiuntamente agli interventi trainanti e sempreché assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche o, ove non possibile il conseguimento della classe energetica più alta. Infine, l'importo massimo di detrazione spettante andrà suddiviso tra i soggetti detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa in ragione dell'onere da ciascuno effettivamente sostenuto e documentato.

ASTE GIUDIZIARIE SUL NOSTRO SITO

Tribunali di

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

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

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

L'assegno deve essere maturato in convenzione con l'Italia

I pensionati all'estero pagano l'Imu dimezzata

DI MARGHERITA ESPOSITO* E MASSIMO MIGLIORISI**

La legge n. 178/2020 introduce una novità Imu per i residenti all'estero che possiedono immobili nel nostro paese.

Fino al 2019, in virtù dell'art. 13 del dl n° 201/2011, gli immobili posseduti dai cittadini italiani residenti all'estero, iscritti all'Aire e già pensionati nei paesi di residenza, erano assimilati ai fini Imu all'abitazione principale, godendo dell'esenzione dell'imposta. L'unione europea nel 2019 ha avviato una procedura di infrazione nei confronti dell'Italia, sollevando una questione di legittimità, perché si agevolava solo il cittadino italiano e non anche quello straniero che aveva un alloggio in Italia. Per tale motivo, con la legge 160/2019, comma 741 (Imu 2020), è stata eliminata tale assimilazione, chiudendo così la procedura.

Con il comma 48 della legge n. 178/2020 viene introdotta una nuova agevolazione. Dal 2021 per un'unica unità immobiliare ad uso abitativo, non locata né concessa in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti residenti all'estero, titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, l'Imu è dovuta al 50 per cento.

Rispetto alla precedente norma:

1) il contribuente può anche non essere cittadino italiano (tesi supportata anche dal Mef nelle risposte fornite a Telefisco il 28/01/2021);

2) la pensione percepita non deve essere obbligatoriamente erogata dal paese di residenza; sul punto, però, nella nota di lettura del senato alla legge, è scritto che il riferimento «allo Stato di assicurazione» sembra debba riferirsi allo Stato in cui il soggetto è titolare di prestazione assistenziale o previdenziale;

3) la pensione deve essere maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia e non è pertanto ammessa la pensione autonoma estera;

4) non si tratta più di assimilazione ad abitazione principale ma di riduzione di imposta.

Una novità, questa dei pensionati all'estero, che desterà molti problemi in fase di verifica dei requisiti posseduti: per l'individuazione del patrimonio immobiliare, il portale Sister potrà essere di valido aiuto, ma per lo stato di pensionamento potrebbero esserci difficoltà maggiori. Una possibile strada, già suggerita da Ifel nel 2015, potrà essere un'autocertificazione.

Poiché l'agevolazione è applicabile a un'unica unità immobiliare, il soggetto passivo che possiede più alloggi in Italia è tenuto, anche ai sensi della risoluzione n.10/DF Mef del 15/11/2015, a presentare dichiarazione al comune nel quale è ubicato l'immobile su cui si richiede l'agevolazione. In essa andrà barrata la casella riduzione, indicando nelle annotazioni che ricorrono i requisiti richiesti. Trattandosi di dichiarazione non prevista a pena di decadenza, non si potrà disconoscere l'agevolazione in sua mancanza, se il contribuente dimostrerà il possesso dei requisiti.

Un dubbio nasce per i contribuenti che già hanno presentato dichiarazione Imu quando vigeva l'assimilazione all'abitazione principale e che oggi possono godere della riduzione dell'imposta al 50% in quanto in possesso dei requisiti previsti dalla nuova norma. Si ritiene inutile la ripresentazione, ma sarebbe opportuno un intervento chiarificatore da parte del ministero.

** Componente comitato regionale Anutel Campania*
***Docente Anutel*

da: *ItaliaOggi*, 5.2.'21

Cedolare secca al 10%, le novità del 2021

Lo scorso anno, con una modifica apportata dal decreto milleproroghe all'art. 9 del d.l. n. 47/2014, è stato disposto che l'aliquota della cedolare secca al 10% prevista per i contratti di locazione agevolati si applichi a regime anche ai contratti stipulati nei Comuni per i quali sia stato deliberato, nei cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto anzidetto, lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi previsti dall'articolo 2, comma 1, lettera c), della legge 24 febbraio 1992, n. 225. Solo per l'anno 2020, la stessa norma aveva previsto che tale agevolazione si applicasse "esclusivamente" ai contratti di locazione stipulati nei Comuni in questione con popolazione fino a 10.000 abitanti. Quindi, dal 2021, tale limitazione non opera più.

La stessa disposizione del Milleproroghe di fine 2019 sopra citata ha previsto che l'aliquota della cedolare al 10% si applichi anche ai contratti di locazione agevolati stipulati nei Comuni di cui all'art. 1, comma 1, d.l. n. 189/2016, convertito dalla l. n. 229/2016, in cui sia stata individuata da un'ordinanza sindacale una 'zona rossa' (cfr. tabella riepilogativa a lato).

Circa l'interpretazione della normativa anzidetta, si consiglia di rivolgersi alla propria Associazione territoriale di competenza.

CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI ABITATIVI

DAL 2021

Quali soggetti riguarda	Persone fisiche che optino per tale regime (sono escluse le locazioni effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa o di arti e professioni)
Quali locazioni riguarda	Locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo, e relative pertinenze locate congiuntamente, anche qualora non siano soggette a registrazione (contratti di durata non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno)
Quali imposte sostituisce	• Irpef • addizionale regionale Irpef • addizionale comunale Irpef • imposta di registro (anche sulle risoluzioni, sulle proroghe e sulle fideiussioni prestate al conduttore) • imposta di bollo (anche sulle risoluzioni, sulle proroghe e sulle fideiussioni prestate al conduttore, ma non sulle ricevute di pagamento dei canoni)
Quali sono le aliquote	• **10%** per i contratti "a canone concordato" (c.d. 3 + 2), per i contratti per studenti universitari* e per i contratti transitori* stipulati: - nei Comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché nei Comuni confinanti con gli stessi - negli altri Comuni capoluogo di provincia - nei Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Cipe - nei Comuni di cui all'art. 1, comma 1, d. l. n. 189/2016, convertito dalla l. n. 229/2016 (riguardante gli eventi sismici che hanno colpito nel 2016 i territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria) in cui sia stata individuata da un'ordinanza sindacale una "zona rossa" - nei Comuni in cui sia stato deliberato, negli ultimi 5 anni precedenti il 28.5.2014, lo stato di emergenza per gli eventi calamitosi *ex* art. 2, comma 1, lett. c), l. n. 225/1992 • **21%** per i contratti "liberi" e per gli altri contratti non ad aliquota 10%
Qual è la base imponibile	Il canone di locazione stabilito dalle parti (comunque non inferiore alla rendita catastale)
Quando si versa	Entro il termine per il versamento dell'Irpef
Altre caratteristiche	• La registrazione del contratto assorbe l'obbligo di comunicazione *ex* art. 12, d.l. n. 59/1978 (conv. dalla l. n. 191/1978). • "Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo". Tali disposizioni "sono inderogabili".

* Per contratti per studenti universitari - come ritenuto anche dall'Agenzia delle entrate, Circolare n. 26/E dell'1.6.2011 - si intendono in questo caso quelli regolamentati (e quindi stipulati *ex* art. 5, l. n. 431/1998), ma non i contratti stipulati, sempre per gli studenti universitari, nella forma dei contratti "liberi". Ad avviso dell'Ufficio legale di Confedilizia, l'aliquota del 10% si applica poi anche ai contratti transitori, di durata superiore a 30 giorni, stipulati *ex* art. 5 precitato nei soli Comuni nei quali i canoni sono definiti dalle parti all'interno di fasce di oscillazione fissate negli Accordi territoriali (interpretazione confermata dall'Agenzia delle entrate).

Per assistenza e consulenza, contatta l'Associazione territoriale di Confedilizia della Tua città (info e riferimenti su www.confedilizia.it)

fonte CONFEDILIZIA

CONFEDILIZIA

ATTENZIONE

CEDOLARE SECCA 2021

Come già segnalato su *Cn* genn. '19, dal 2021 la misura dell'acconto della cedolare passa dal 95% dell'imposta dovuta per l'anno precedente al 100%.

Si coglie l'occasione per ricordare che, in generale, l'acconto non si paga nel primo anno di esercizio dell'opzione per la cedolare secca, poiché manca la base imponibile di riferimento, cioè l'imposta sostitutiva dovuta per il periodo precedente.

A regime, il pagamento dell'acconto, da eseguire se la cedolare per l'anno precedente supera i 51,65 euro, va effettuato: in un'unica soluzione, entro il 30 novembre, se l'importo è inferiore a 257,52 euro; in due rate, se l'importo è superiore a 257,52 euro, la prima, pari al 40% dell'acconto complessivamente dovuto, entro il 30 giugno, la seconda, il restante 60%, entro il 30 novembre.

Tuttavia, le due rate di acconto sono uguali, cioè entrambe del 50%, per i contribuenti che, contestualmente, esercitano attività per le quali sono stati approvati gli ISA (Indici sintetici di affidabilità), prescindendo dal fatto che li applichino o meno, e dichiarano ricavi o compensi di ammontare non superiore al limite stabilito dal decreto ministeriale di approvazione. Ricorrendo tali condizioni, la regola si applica anche a coloro che: applicano il regime forfetario agevolato (articolo 1, commi 54-89, legge n. 190/2014); applicano il regime fiscale di vantaggio per l'imprenditoria giovanile e lavoratori in mobilità (articolo 27, commi 1 e 2, decreto legge n. 98/2011); determinano il reddito con altre tipologie di criteri forfetari; ricadono nelle altre cause di esclusione dagli ISA.

Il saldo va versato (nei limitati casi in cui lo stesso risulti ancora dovuto) entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce, o entro il 31 luglio, con la maggiorazione dello 0,40%.

Per il versamento della cedolare secca, con F24, vanno utilizzati i codici:

1840: Cedolare secca locazioni – Acconto prima rata

1841: Cedolare secca locazioni – Acconto seconda rata o unica soluzione

1842: Cedolare secca locazioni – Saldo

La cedolare secca è "compensabile" con le regole ordinarie.

SUPERBONUS PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL FOTOVOLTAICO E LE COLONNINE DI RICARICA ELETTRICHE
(detrazione Irpef/Ires)*

fonte CONFEDILIZIA

Oggetto dell'agevolazione	I cd. interventi trainanti: a) Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno (gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente) b) Interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati nonché, esclusivamente per alcuni comuni montani, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente c) Interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti nonché, esclusivamente per alcuni comuni montani, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente I cd. interventi trainati*: 1) installazione di impianti solari fotovoltaici (e sistemi di accumulo) connessi alla rete elettrica su edifici; 2) installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici; 3) tutti gli altri interventi di efficienza energetica di cui all'art. 14, d.l. n. 63/2013, come convertito; 4) interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche *ex* art. 16-bis, comma 1, lett. e), del Tuir), anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni * Usufruiscono della detrazione potenziata a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti, salve le eccezioni di cui alla riga sottostante. N.B. Sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi trainanti e per quelli trainati, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico dell'edilizia.
Esclusioni	Sono escluse le unità immobiliari di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 (per le unità immobiliari non aperte al pubblico).
Misura della detrazione	110% delle spese, in 5 quote annuali (in 4 quote per le spese relative al 2022)
Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione	Variabile a seconda dell'intervento da effettuarsi
Periodo di validità della detrazione	Dall'1.7.2020 al 31.6.2022 (salvo in determinati casi al 31.12.2022 oppure per gli Iacp al 30.6.2023)
Soggetti ammessi al beneficio	• Condomini o unico proprietario (comproprietario) di piccoli edifici (composti da 2 fino a 4 unità immobiliari) • Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su max 2 unità immobiliari (salvo i lavori effettuati su parti comuni) • Istituti autonomi case popolari nonché altri enti (con le stesse finalità sociali) • Cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci • Organizzazioni non lucrative di utilità sociale; organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale (iscritte in appositi registri) • Associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte in apposito registro, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili (o porzioni) adibiti a spogliatoi
Eccezioni	Per gli edifici sottoposti ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, oppure quando gli interventi di efficientamento energetico sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, il superbonus si applica a tutti gli interventi di efficientamento energetico, anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti (è sempre obbligatorio il miglioramento della classe energetica). Possono 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 anche quelli di isolamento termico di cui al punto a), anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A.
Cessione del credito e sconto in fattura	Per gli anni 2020, 2021 e 2022 è possibile optare per la cessione a terzi (anche a banche e altri intermediari finanziari) o per lo sconto in fattura. Le modalità operative sono state definite con i provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8.8.2020 e del 12.10.2020.
Particolarità	Gli interventi eseguiti devono rispettare i requisiti minimi previsti dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 6.8.2020 e, nel loro complesso, devono assicurare il miglioramento di almeno 2 classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta. I materiali isolanti utilizzati inoltre devono rispettare i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11.10.2017. In specifici Comuni, in cui si sono verificati particolari eventi sismici, il tetto di spesa è aumentato del 50% (gli incentivi sono alternativi al contributo per la ricostruzione e sono fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive).
Visto di conformità e asseverazione	È necessario: • il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione (ai fini dell'opzione per la cessione o lo sconto); • l'asseverazione (rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori) da parte di tecnici abilitati sul rispetto dei requisiti previsti dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 6.8.2020 e sulla corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati secondo le indicazioni del decreto del Ministro dello sviluppo economico 6.8.2020.

SEGUE

**I soggetti Ires nonché le persone fisiche che operano nell'esercizio di un'impresa, arte o professione possono usufruire del superbonus per i lavori svolti in condominio in caso di condominii a prevalente destinazione abitativa, cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate 8.8.2020, n.24/E.*

BONUS IDRICO
(contributo "una tantum")

fonte CONFEDILIZIA

Oggetto dell'agevolazione	• 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 Sono detraibili anche le spese idrauliche e murarie collegate e lo smontaggio e la dismissione dei sistemi preesistenti.
Importo massimo del bonus	• Dall'1.1.2021 al 31.12.2021 = 1.000 euro per beneficiario (nei limiti di un apposito Fondo pari a 20 mln)
Particolarità	Il bonus viene riconosciuto a favore di persone fisiche residenti in Italia, non costituisce reddito imponibile del beneficiario e non rileva ai fini del computo del valore dell'indicatore della situazione economica equivalente. N.B. Con apposito decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, in corso di emanazione, saranno definiti modalità e termini per l'ottenimento del bonus (anche ai fini del limite di spesa).

BONUS FILTRI
(credito d'imposta)

fonte CONFEDILIZIA

Beneficiari	• persone fisiche, soggetti esercenti attività d'impresa, arti e professioni, enti non commerciali (compresi enti del terzo settore) e enti religiosi
Oggetto dell'agevolazione	• Acquisto e installazione di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e addizione di anidride carbonica alimentare E 290, per il miglioramento qualitativo delle acque destinate al consumo umano erogate da acquedotti
Importo massimo del bonus	Dall'1.1.2021 al 31.12.2022 = credito d'imposta pari al 50% delle spese fino a un ammontare complessivo di 1.000 euro per unità immobiliare (qualora il beneficiario sia persona fisica) e di 5.000 euro per ciascun immobile adibito all'attività commerciale o istituzionale (qualora il beneficiario sia esercente attività d'impresa, arti e professioni e agli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti (nei limiti di un apposito Fondo pari a 5 mln per il 2021 e 5 mln per il 2022). N.B. Deve essere emanato uno specifico provvedimento dell'Agenzia delle entrate

Stato di diritto

Stato di diritto significa rispetto delle garanzie, presunzione di innocenza, diritto di difesa. Democrazia liberale significa separazione dei poteri e tutela delle libertà. L'uno e l'altra segnano il passaggio da individui trattati come sudditi di un potere arbitrario a individui trattati come cittadini. Né l'uno né l'altra significano verità e giustizia ad ogni costo. Né l'uno né l'altra possono tollerare le fasi preliminari di indagini che non si chiudono mai, la diffusione incontrollata delle intercettazioni, la mancanza di una seria responsabilità civile dei magistrati, il ruolo predominante della pubblica accusa, che tracima sistematicamente fuori dalle aule, alla faccia del principio costituzionale del giusto processo. Se questi, invece, si rivelano i modi e le prassi, vuol dire che, almeno parlando di giustizia, siamo fuori dallo Stato di diritto e dal principio democratico della separazione dei poteri, e siamo dentro, mani e piedi, a una cultura giustizialista che ammorba il confronto pubblico, getta pesanti ombre di discredito su chiunque sia anche solo lontanamente sospettato, o riceva un avviso di garanzia, o si ritrovi coinvolto in inchieste senza essere indagato o, addirittura, sia appena citato in qualche conversazione telefonica, si fida non delle sentenze, ma dei guardiani della rivoluzione di piazza e dei loro untori.

Alessandro Barbano

SISTEMA CONFEDILIZIA

FIAIP FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

L'agenzia immobiliare si evolve in chiave *phygital*

"Con lo scoppio della pandemia abbiamo rafforzato l'offerta formativa per consentire ai professionisti di affrontare al meglio la nuova stagione. L'agenzia immobiliare evolve sempre più in chiave *phygital* e multiservizi". Lo ha dichiarato il Presidente della Fiaip, Gian Battista Baccarini, intervenendo al Workshop sul futuro dell'intermediazione immobiliare a Re Italy – 2021 Winter Forum.

ASPESI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Protocollo d'intesa con Iren

Aspesi ha sottoscritto una convenzione con Iren Smart Solutions che, partendo dal Piemonte – dove è nato il rapporto tra Aspesi Torino e Iren – si estenderà a tutto il territorio nazionale. Ciò che l'Associazione si è ripromessa accordandosi con il Gruppo Iren è di offrire agli operatori associati ad Aspesi un servizio completo che, in virtù del particolare *expertise* tecnico-operativo di una *multi-utility* primaria a livello nazionale, possa aiutare i clienti dei soci operativi (imprese, engineerings, studi di progettazione) sin dalla fase iniziale di pre-valutazione tecnica della fattibilità dell'intervento. Ma Iren sarà ovviamente in grado – direttamente o tramite realtà professionali ad essa collegate – di assistere i soggetti del percorso del Superecobonus anche sugli altri piani essenziali della finanza e della consulenza fiscale, amministrativa ed assicurativa.

ANIA Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Il punto sulla situazione dell'economia

La severità dell'impatto della crisi sanitaria ed economica causata dalla pandemia Covid-19 sull'economia globale nei prossimi anni dipenderà dalla capacità di gestire le misure di sostegno all'attività economica che affiancano quelle di contenimento del contagio e il loro successivo ritiro per favorire il ritorno a una crescita sostenuta dal settore privato.

Dopo il forte rimbalzo registrato nel III trimestre, l'*outlook* per l'economia italiana nell'ultima parte del 2020 sarebbe caratterizzato da dinamiche più moderate, in ragione dell'improvvisa impennata della curva dei contagi nel nostro Paese. L'impatto globale nel 2020 sarebbe stato comunque meno severo di quanto previsto.

La fine del 2020 ha portato importanti novità sul fronte geo-politico. Il Regno Unito e l'Unione Europea hanno siglato *in extremis* un accordo che regolerà i rapporti commerciali e politici tra le due entità. Il trattato crea un'area di libero scambio per tutti i beni – sui quali non graverà nessun dazio né quota – ma lascia barriere di vario tipo per i servizi.

Sul versante della pandemia, prosegue a ritmi serrati, pur tra molte difficoltà logistiche, la campagna di vaccinazione cominciata il 27 dicembre 2020 in Europa e in Italia.

Nei mercati azionari si registrano rialzi generalizzati in tutti i macrosettori che hanno riportato le quotazioni in alcuni comparti ai livelli pre-crisi. Questa tendenza è stata ancora più evidente nei mercati di alcuni aggregati di materie prime, segnando rialzi rispetto a inizio 2020 superiori al 20%.

Per quanto riguarda gli andamenti recenti nel settore assicurativo, si riduce ulteriormente a novembre la contrazione della nuova produzione vita rispetto ai primi 11 mesi del 2019 e prosegue, trainata dai forti rialzi nei mercati finanziari, la crescita del saldo tra plus e minusvalenze, che ha superato a fine anno i 100 miliardi, con uno *stock* di investimenti a copertura delle polizze tradizionali vicino a 800 miliardi.

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI
Rivolgersi alla Confedilizia

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

Cambio ai vertici Assindatcolf Torino

Da quest'anno l'ing. Lelio Casale ha lasciato la carica di delegato Assindatcolf della storica sezione di Torino. Dal 1° gennaio 2021 il nuovo delegato è la Confedilizia di Torino nella persona del presidente, avv. Pier Luigi Amerio. Referente della sezione resta la sig.ra Pierfranca Santoro.

All'ing. Casale, che mantiene il titolo di vicepresidente di Assindatcolf, l'abbraccio di tutto lo staff e il ringraziamento per l'impegno profuso nei decenni che lo hanno visto protagonista indiscusso nel processo di consolidamento e di sviluppo dell'Associazione a livello nazionale e territoriale.

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

Commissione Europea, prestazione energetica edifici

Nel 2021 la Commissione europea ha in programma una molteplicità di interventi per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici. L'obiettivo è raddoppiare i tassi di ristrutturazione nei prossimi dieci anni per ridurre il consumo di energia e risorse negli edifici.

La crisi dovuta al Covid-19 ha fatto emergere l'importanza degli edifici nella nostra vita quotidiana, palesandone anche i punti deboli. La casa in questo periodo di pandemia costituisce il centro della vita quotidiana di milioni di europei: un ufficio per i telelavoratori, un asilo o un'aula provvisori per i bambini.

L'Uipi, al fine di redigere un quadro generale europeo sulle tematiche energetiche e per predisporre azioni conseguenti a difesa della proprietà, ha predisposto un questionario volto a raccogliere, in forma anonima, alcuni dati in relazione alla capacità e alla disponibilità dei proprietari a ristrutturare i propri immobili.

Gli interessati possono rivolgersi alle Associazioni territoriali di Confedilizia per chiedere di ricevere il questionario sopra citato.

Progetto Housing, programma Erasmus

Nell'ambito del progetto **Housing +**, inserito nel programma **Erasmus +**, istituito dalla Direzione generale cultura della Commissione Europea, l'Uipi contribuirà alla produzione di materiali scientifici e formativi riguardanti i condomìni in Europa.

A tal fine il 28 gennaio si è svolta una tavola rotonda, alla quale hanno partecipato l'avv. Vincenzo Nasini e l'avv. Giovanni Gagliani Caputo, per fornire alcune indicazioni sulla legislazione italiana in materia condominiale ed illustrare le principali attività svolte da Confedilizia su tali tematiche.

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

Edilizia residenziale pubblica e requisiti per la conservazione dell'alloggio

Spetta alla giurisdizione del giudice ordinario "la controversia avente ad oggetto la decadenza dall'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica correlata non già ad una nuova valutazione dell'interesse pubblico a mantenerla bensì all'avvenuto accertamento della carenza dei requisiti previsti dalla legge per la conservazione dell'alloggio". Si tratta, infatti, di un atto, quest'ultimo, "con valenza dichiarativa incidente su una posizione di diritto soggettivo dell'assegnatario del bene".

Così il Tar del Lazio (Latina, sez. I) con pronuncia n. 365 del 7.10.'20.

ASSOTRUSTS
COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust e imposizione fiscale

Il conferimento di beni in un *trust* familiare è esente dall'imposta sulle successioni e donazioni e sconta le imposte ipocatastali in misura fissa in quanto non comporta l'attribuzione definitiva dei beni stessi al *trustee*. L'atto costitutivo del *trust*, dotato contestualmente di beni immobili, diritti reali e partecipazioni societarie sconta infatti, nell'attesa della futura devoluzione dei beni ai beneficiari, l'imposizione fiscale in misura fissa.

Con la sentenza n. 29507 del 24.12.2020, la Suprema Corte ha, ancora una volta, ribadito quanto già ampiamente espresso con le più recenti pronunce giurisprudenziali sul punto.

In particolare gli Ermellini hanno precisato come, per quanto concerne i vincoli di destinazione, la stessa Corte di Cassazione, superando le incertezze interpretative originariamente sorte, è oramai consolidata nel ritenere che l'art. 2, comma 47, abbia mantenuto, come originario presupposto impositivo, quello stabilito dall'art. 1 del d.lgs. n. 346 del 1990, e cioè il reale trasferimento dei beni o diritti, e quindi il reale arricchimento dei beneficiari. Tale soluzione si evince, secondo i giudici della Suprema Corte, da una lettura costituzionalmente orientata della normativa in esame (artt. 23 e 53 Cost.), in relazione alla circostanza che il presupposto impositivo di cui alla normativa sopraccitata non può che essere posto in relazione con un'idonea capacità contributiva.

ADSI
Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Confedilizia e Adsi insieme

Come già anticipato su *Cn* dello scorso mese, è stato sottoscritto un accordo tra Confedilizia e Adsi per rafforzare la cooperazione tra le rispettive rappresentanze a livello nazionale e territoriale.

Le due Associazioni lavoreranno per promuovere in particolare iniziative che riconoscano l'importanza degli edifici che si trovano nei borghi storici e quelli d'interesse storico-culturale, per sviluppare il dialogo con le Istituzioni, allo scopo di tutelare gli investimenti che i privati compiono per preservare tali immobili. Tale accordo consentirà inoltre di rimarcare alcune richieste che da tempo entrambe le organizzazioni rivolgono 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 valorizzazione del patrimonio culturale privato.

In particolare, da tempo Confedilizia insiste sulla necessità di operare affinché la ricchezza costituita dai nostri borghi possa tornare ad essere vitale, e il turismo, in quest'ottica, tornerà ad essere uno snodo – passata l'emergenza pandemica – in cui la proprietà immobiliare privata diffusa potrà svolgere un ruolo fondamentale. Di qui l'esigenza, da un lato, di estendere al massimo l'ambito di applicazione degli incentivi fiscali per riqualificare gli immobili interessati dal punto di vista estetico, funzionale, di sicurezza, energetico e, dall'altro, di ridurre il macigno che sul patrimonio immobiliare in parola grava sotto forma di tassazione patrimoniale, attraverso quell'Imu che a partire dall'anno 2012 è stata quasi triplicata.

Alla luce di quanto sopra, nella speranza possa essere di interesse, agli associati che ricevono *Confedilizia notizie* per via telematica, verrà fatta avere (gratuitamente) anche la "Newsletter" periodica predisposta dall'Adsi (e viceversa). Questo ci permetterà non solo di far conoscere agli uni le attività degli altri, ma soprattutto di acquisire una reciproca maggiore consapevolezza dei valori delle due Associazioni, per sviluppare quelle sinergie che sono sempre più necessarie per ottenere dei risultati sia a livello territoriale che nazionale.

Il Presidente Confedilizia – Giorgio Spaziani Testa
Il Presidente Adsi – Giacomo di Thiene

CORAM Coordinamento Registri Amministratori Condominiali
I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Bonus facciate, anno 2021

Come anticipato su *Cn* gen. '21, il termine per usufruire del cd. "Bonus facciate" è stato prorogato dalla legge di bilancio 2021 al 31.12.2021. Inalterati i vari requisiti necessari per usufruire dell'incentivo anzidetto.

In merito, l'Agenzia delle entrate ha risposto ad un interessante interpello (pubblicato in data 28 gennaio) affrontando la questione se si possa utilizzare tale bonus in un condominio, dove si prevede di eseguire alcuni lavori di ripristino dell'intonaco e dei frontalini dei poggioli, composto da cinque piani fuori terra. La domanda è stata posta in quanto dalla strada pubblica sono visibili tre lati del fabbricato, vale a dire il frontale e i due laterali, mentre non è visibile il piano terra delle due facciate laterali condominiali (in pratica sono visibili 4 piani su 5). E l'incentivo è previsto per le facciate esterne visibili dell'edificio.

L'Agenzia, nella sua risposta, dopo aver fatto un breve *excursus* su tutta la disciplina del "bonus facciate", ha ritenuto che – in presenza di tutti i requisiti richiesti ai fini dell'agevolazione in commento e fermo restando il rispetto di ogni altro adempimento previsto a tal fine – lo stesso spetti per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulle facciate laterali dell'edificio anche se le stesse, come nel caso in esame, siano solo parzialmente visibili dalla strada (4 piani su 5). La valutazione, in concreto, di quali facciate siano visibili o in parte visibili dalla strada – hanno concluso le Entrate – costituisce un accertamento di fatto che esula dalle competenze esercitabili in sede di interpello.

CASSA PORTIERI
COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Attiva diaria per Covid-19

Per fronteggiare le conseguenze economiche negative derivanti dal Coronavirus, la Cassa Portieri ha previsto, per il 2021, a favore dei dipendenti da proprietari di fabbricati (fra i quali, portieri, pulitori ecc.) una specifica diaria per Covid-19 che si aggiunge alle varie misure in atto. Questo importante risultato è stato ottenuto anche grazie al costante impegno che Confedilizia profonde nell'ambito della bilateralità come Parte sociale al fine di ottimizzare e migliorare le prestazioni erogate.

Gli iscritti alla Cassa hanno diritto (fino al termine della dichiarazione dello stato di emergenza e cioè, attualmente, fino al prossimo 30 aprile) alle seguenti indennità.

INDENNITÀ GIORNALIERA PER RICOVERO IN CASO DI POSITIVITÀ AL COVID-19: in caso di ricovero in istituto di cura, si ha diritto a un'indennità pari a 100 euro per ogni notte di ricovero per un periodo non superiore a 50 giorni all'anno).

DIARIA DA ISOLAMENTO DOMICILIARE IN CASO DI POSITIVITÀ AL COVID-19: qualora, secondo le prescrizioni dei sanitari e in attuazione delle relative disposizioni, si renda necessario un periodo di isolamento domiciliare, a seguito di positività al virus, si ha diritto a un'indennità di 30 euro al giorno per 10 giorni all'anno.

INDENNITÀ FORFETTARIA A SEGUITO DI RICOVERO PER POSITIVITÀ AL COVID-19: successivamente alla dimissione, si potrà richiedere un'indennità forfettaria pari a 1.000 euro.

INDENNITÀ FORFETTARIA A SEGUITO DI RICOVERO IN TERAPIA INTENSIVA PER POSITIVITÀ AL COVID-19: successivamente alla dimissione e soltanto nel caso in cui durante il ricovero sia stato necessario il ricorso alla terapia intensiva dell'assicurato, è prevista un'indennità forfettaria pari a 2.000 euro.

Per maggiori informazioni rivolgersi agli uffici della Cassa: tel. 06/44251191 email caspo@cassaportieri.it

LA CONFEDILIZIA NON È SOLTANTO UN SINDACATO
NON È SOLTANTO UN'ORGANIZZAZIONE DI CATEGORIA
NON È SOLTANTO UN'ASSOCIAZIONE DI CITTADINI
MA È QUESTO TUTT'INSIEME

SISTEMA CONFEDILIZIA

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO

ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA

Retribuzioni e contributi 2021

Per l'anno 2021 nessun aumento previsto sulle retribuzioni di colf, badanti e baby sitter e nel calcolo dei contributi: i valori restano, infatti, invariati rispetto a quelli dello scorso anno per effetto di un indice Istat negativo (cfr. tabella minimi retributivi sottostante).

Per quanto riguarda i contributi, i nuovi valori sono già disponibili sul sito di Confedilizia. Dal 21 gennaio è anche possibile effettuare i versamenti per le cessazioni avvenute tra il 1° e il 21 gennaio 2021 che erano rimaste in sospeso in attesa che venissero pubblicati i nuovi valori per l'anno in corso. Per il futuro la regola non cambia: in caso di licenziamento o dimissioni il datore di lavoro domestico dovrà versare i contributi entro 10 giorni dalla cessazione del rapporto.

Si ricorda alle famiglie datrici di lavoro domestico che la prossima scadenza da segnare sul calendario è quella del 10 aprile, quando si dovranno versare i contributi trimestrali Inps per attività lavorativa svolta tra gennaio e marzo 2021. Nella stessa data dovranno essere versati anche i contributi di assistenza contrattuale Cassacolf (codice F2): dal 1° gennaio 2021 decorre la nuova tariffa di 0,06 euro per ogni lavoratore, così come previsto nel Contratto collettivo nazionale di lavoro del settore rinnovato dalle Parti Sociali l'8 settembre 2020.

	TABELLA A		TABELLA B	TABELLA C	TABELLA D		TABELLA E	TABELLA G	TABELLA H			TABELLA I		TABELLA L	TABELLA F			
	LAVORATORI CONVIVENTI art. 14 – 1° Co., lettera a)		LAVORATORI CONVIVENTI AD ORARIO RIDOTTO art. 14 – 2°Co.	LAVORATORI NON CONVIVENTI art. 14 – 1°Co., lettera b)	ASISTENZA NOTTURNA art. 10		PRESENZA NOTTURNA art. 11	LAVORATORI di cui art. 14 – 9° Co.	INDENNITA' art. 34 – 3° Co (Baby sitter fino al 6° anno di età del Bambino)			INDENNITA' art. 34 – 4° Co. (Addetto a più persone non autosuff.)		INDENNITA' Art. 34 – 7° Co. (Lavoratori certificati UNI11766/2019)*	INDENNITA' (Vitto e alloggio)			
	valori mensili	indennità	valori mensili	valori orari	valori mensili		valori mensili	valori orari	valori mensili	Valori mensili lavoratori tab. B	valori orari	valori mensili	valori orari	valori mensili	pranzo e/o colazione	cena	alloggio	totale indennità
					autosuff.	non autosuff.												
liv. unico							677,78											
A	645,50			4,69														
AS	762,88			5,53														
B	821,56		586,83	5,86										8,00				
BS	880,24		616,18	6,22	1.012,27				115,76	81,10	0,70			10,00	1,96	1,96	1,69	5,61
C	938,94		680,71	6,57														
CS	997,61			6,93		1.147,24		7,45				100,00	0,58	10,00				
D	1.173,65	173,55		7,99														
DS	1.232,33	173,55		8,33		1.417,21		8,98				100,00	0,58					

*L'indennità di cui alla "Tabella L" decorre dall'1/10/2021

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Visconti Presidente d'onore della Federazione

L'Assemblea della Federazione Nazionale della Proprietà Fondiaria, ha nominato per acclamazione **Giuseppe Visconti** Presidente d'onore della Federazione. La prestigiosa carica, prevista dallo Statuto, è stata assegnata a Giuseppe Visconti per l'opera da lui svolta per decenni ai vertici della Proprietà Fondiaria Nazionale nella tutela e valorizzazione del diritto di proprietà della terra. Un riconoscimento che arriva anche per l'importante ruolo svolto a livello europeo nella rappresentanza della Proprietà Fondiaria italiana. Nella sua veste di Presidente d'onore ha subito lanciato un messaggio nuovo che parte da un'attenta analisi dell'attuale situazione, con lo sguardo rivolto al futuro: si prospetta una nuova azione della proprietà nell'ambito dei "beni comuni" al tempo del Coronavirus.

"La tempesta della pandemia – ha detto Visconti – *che ha colpito tutto il mondo con le sue disastrose conseguenze mette in luce una volta in più la difficoltà di prevedere e fronteggiare le insidie della natura"*. Ha quindi evidenziato che il diritto di proprietà della terra e l'esercizio dell'attività agricola in questo scenario non corrispondono più agli schemi abituali. La tutela del diritto di proprietà e di impresa si realizza se incanalata e raccordata con la promozione e lo sviluppo dei "beni comuni".

"La figura del proprietario e dell'imprenditore – ha aggiunto – *diviene centrale non solo per la sicurezza alimentare, che rimane essenziale, ma come elemento cruciale della catena che porta alla sicurezza ambientale e al contrasto del cambiamento climatico"*.

SEGNALAZIONI

Gianmario Bertollo, *Fuori dal tunnel dei debiti*, pref. di Vittorio Feltri, Mediolanum ed., pp. 116

Testimonianze e storie di persone indebitate, che hanno risolto in tutto o in parte i propri problemi giovandosi della legge n. 3 del 2012, illustrata dall'autore anche con diretti consigli pratici.

Volenterosi e fannulloni

Se per i dipendenti volenterosi le regole sono un elemento di ostacolo nell'espletamento del proprio lavoro, per i c.d. fannulloni i labirinti normativi si traducono in meandri operativi tra i quali "imboscarsi" e, quindi, in comodi alibi per non agire.

Vitalba Azzollini

SEGNALAZIONI

Maria Grazia Ciani, *Le porte del mito*, Marsilio ed., pp. 162

L'autrice, insigne grecista cui si deve pure la traduzione di Omero, accompagna il lettore in personaggi ed episodi della somma letteratura, dalla tragedia, massima espressione del genio ellenico, a minori testi, dalla lingua alla cultura.

Simona Siri con Gad Gerstein, *Mai stati così uniti*, Tea ed., pp. 294

A quattro mani, la moglie italiana, che abita negli Stati Uniti da sette anni, e il marito americano scrivono della loro vita coniugale, inserendola nell'attività politica e sociale d'oltreoceano.

Giovanni Della Casa, *Corrispondenza con i legati al Concilio di Trento (1544-1549)*, a cura di Monica Marchi, Edizioni di Storia e Letteratura, pp. 304

L'autore del celebre *Galateo* fu un letterato e uomo di chiesa, attivo nelle fasi iniziali del Concilio Tridentino, quando, da nunzio presso la Repubblica di Venezia, scambiò molte lettere coi legati Marcello Cervini e Giovanni M. Del Monte.

Klaus Bergdolt, *La grande pandemia*, una nota di Alessandro Barbero, Libreria Pienogiorno ed., pp. 314

La tragedia planetaria della peste nera a metà del Trecento, dalle origini asiatiche allo sviluppo in Europa, con le reazioni del mondo sanitario, delle autorità politiche, del clero, e le persecuzioni contro gli ebrei, in parte provocate.

Gabriele Canè, *Dove eravamo rimasti*, Minerva ed., pp. 144

Con una scrittura amabile è dipinta la lunga serie di quel che abbiamo perso con la pandemia, in capitoletti tutti inizianti con la congiunzione temporale "Quando", per ricordare i tempi di normalità familiare, sociale, sanitaria, culturale.

Le sfide future per la giustizia, a cura di Federico Brunetti, Alberto Rizzo, Mauro Tescaro, Aracne ed., pp. 100

Sono raccolti gli atti di un convegno nel corso del quale si dibatte della giustizia come azienda, esaminando come sia possibile, anche per testimonianze dirette, rendere più soddisfacente e più celere il lavoro degli organi di giustizia.

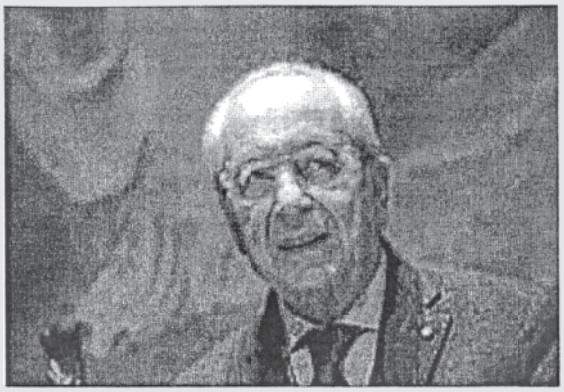
Renata d'Annunzio Montanarella, *Una donna*, a cura di Tobias Fior, Ianieri ed., pp. 144

Un romanzo ignoto della figlia prediletta di d'Annunzio, nota come la Sirenetta del *Notturno* che assistè il padre nei mesi di malattia per la perdita dell'occhio: non mancano echi della scrittura e soprattutto dei luoghi paterni.

Sforza Fogliani: "Contro i Consorzi di bonifica, la politica ha paura... https://www.corrierepadano.it/sforza-f

Sforza Fogliani: "Contro i Consorzi di bonifica, la politica ha paura, non si muove"

Di **Redazione Online** - 28 Gennaio 2021



PUBBLICHIAMO UN INTERVENTO DI CORRADO SFORZA FOGLIANI RELATIVO ALLA QUERELLE "ELEZIONI CONSORZIO DI BONIFICA"

Consorzi di bonifica colpiscono ogni proprietario di casa

pochissime zone in

l'Opinione delle Libertà (/home/)

OPINIONETV (HTTP://WWW.OPINIONETV.IT)
SFOGLIA IL PDF (/SFOGLIA-EDIZIONE-NAZIONALE/)
IN EDICOLA (/OPINIONE-PERIODICO/)
HOME (/HOME/) / POLITICA (/POLITICA/)

CONSORZI DI BONIFICA: I TRIBUNALE SOSPENDE LE ELEZIONI, LA POLITICA HA PAURA

di Corrado Sforza Fogliani (*)

Sforza Fogliani: «Contro i Consorzi di bonifica la politica ha paura»

IL Economia

Sforza Fogliani: «Contro i Consorzi di bonifica la politica ha paura»

Il presidente del Centro Studi di Confedilizia: «Ma il Tribunale di Piacenza gli ha sospeso, per la prima volta, le elezioni»

Redazione
27 GENNAIO 2021 18:15

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

SUPERBONUS/1

La villetta «bifamiliare» è salva

Possegg̀o una casa bifamiliare, l'appartamento al primo piano è occupato da mio figlio. Vorrei far̀ dei lavori approfittando del superbonus del 110%. Mi hanno detto che con la legge di Bilancio oro posso usufruire dell'agevolazione, prima non prevista. È così?

Lettera firmata — via email

Sì, la risposta è favorevole. La legge di Bilancio ha modificato le regole del super bonus mettendo fine a un'evidente disparità di trattamento per gli immobili plurifamiliari rispetto alle altre tipologie. Una casa, ce ne saranno centinaia di migliaia nel nostro Paese, come quella del nostro lettore, infatti, in termini stretti non è né unifamiliare né condominiale e quindi non rientrava nelle fattispecie previste dal Decreto Rilancio che ha introdotto il super bonus. Con le nuove norme invece è possibile godere dell'agevolazione se nell'edificio risultano accatastate da due a quatto unità residenziali anche se hanno lo stesso proprietario o gli stessi comproprietari. Quanto ai tetti di spesa, appare ragionevole ritenere che si applichi la disciplina dei condomini minimi e quindi che per la coibentazione termica sia possibile spendere al massimo 80mila euro (40mila per unità immobiliare) mentre per il cambio della centrale il limite di spesa è di 40mila euro (20mila euro per unità). Per i lavori interni «trainati» non ci sono problemi perché le agevolazioni spettano per due unità immobiliari. Per quanto riguarda la tempistica di esecuzione dei lavori meglio aspettare i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate. Se gli edifici plurifamiliari saranno assimilati ai condomìni, i lavori si potranno protrarre fino al 31 dicembre 2022, a condizione che al 30 giugno di quell'anno almeno il 60% delle opere sia stato pagato.

Con la consulenza di Gino Pagliuca

da: *Corriere della Sera*, 11.1.'21

Ilaria Capua indagata

Tra i 50 scienziati più importanti al mondo secondo la rivista *Scientific American*, mentre era deputata Ilaria Capua venne indagata per associazione a delinquere finalizzata alla corruzione, abuso d'ufficio e traffico illecito di virus. Reati gravissimi. Le carte, rese pubbliche dal settimanale, sono zeppe dei virgolettati delle intercettazioni, che, date in pasto al lettore, contribuiscono a rafforzare l'effetto-verità dell'inchiesta. Sotto la cui scure Ilaria Capua rimane per due lunghissimi anni, senza che nessun magistrato della procura si degni di interrogarla. Finché d'improvviso il castello di accuse si sbriciola e cade rivelando la sua inconsistenza. Senza neanche arrivare al processo. Il giudice dell'udienza preliminare proscioglie la scienziata, "perché il fatto non sussiste". Ma intanto, è stata trattata come un'appestata. L'onorevole Silvia Chimienti, dei Cinquestelle, le intimò sulla sua pagina Facebook: "Traffico illecito di virus. Nel dubbio dimettiti!".

Alessandro Barbano

Il segno grafico delle pagine *Facebook* di Confedilizia

Lo Stato non siamo noi

Lo Stato non siamo noi, ma è anche vero che siamo noi a scegliere i suoi facenti funzione. E se costoro pretendono di lavorare per il nostro benessere, è perché noi consentiamo loro di compiacersene, continuando a implorare che pensino e agiscano al posto nostro (salvo poi lamentarci degli scarsi risultati): ci tranquillizza che ci sia detto a chi dobbiamo dare la nostra eredità, che i servizi essenziali siano gestiti direttamente dal potere pubblico, che i nostri figli imparino secondo programmi didattici indicati da un ministero.

Serena Sileoni

CORBEILLE

Nel 2021 arriveranno sulle nostre tavole il "caffè spalmabile" e le "uova vegetali"

"Sarà all'insegna del salutismo (…) la ripartenza del *food&beverage* nel 2021, il mercato alimentare – sostengono infatti gli esperti – «è stato travolto da una *new wave* dettata dall'innovazione di prodotto» nonostante la pandemia. Le novità (…) andranno dal caffè spalmabile alle uova surgelate a base vegetale fino ad arrivare al formaggio-non-formaggio spalmabile, alla birra di semi di avocado e alla bevanda antiossidante frizzante al frutto della passione. In particolare (…) il caffè spalmabile, contenente 40 mg di caffeina, ha un sapore cinque volte più intenso rispetto a un caffè tradizionale (…). Il formaggio-non-formaggio (…) è uno spalmabile a base di avena, ideale per gli intolleranti ai latticini o per i vegani (…). Le uova surgelate a base vegetale sono invece in arrivo dagli Stati Uniti e dedicate a chi desidera, per motivi etici o di salute, integrare nella propria dieta proteine vegetali".

Così l'*Ansa* in un articolo dell'11.12.'20, pubblicato sul suo sito internet (*www.ansa.it*).

"Il nome del Comune è troppo lungo: sistema informatico delle Poste in tilt"

Quando i record diventano un boomerang. San Valentino in Abruzzo Citeriore (Pescara) è il Comune con il nome più lungo d'Italia. Conta 34 lettere: troppe per il sistema informatico di Poste italiane, che ha bloccato alcuni tipi di operazioni postali, dall'apertura di un libretto di risparmio alla sottoscrizione di buoni fruttiferi tentate dai suoi cittadini e da residenti altrove, nati però nella piccola località abruzzese. Il problema sarebbe nella stringa dedicata al Comune di nascita del cliente postale: dopo l'ultimo aggiornamento dei sistemi elettronici, è diventato impossibile inserire nomi con oltre 30 lettere per non fare andare in tilt i computer".

Così *La Verità* del 2.1.'21.

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE

Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio – MARZO 2021

1º Marzo – 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 eventuale 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 – 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.

Certificazione 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 condòmini e di eventuali cessioni o contributo mediante sconto in fattura, consegnando successivamente ai condòmini 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 Superbonus110% e per le altre detrazioni fiscali.

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2021.

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

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

Lo scadenzario del datore di lavoro domestico – 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.

Certificazione della retribuzione

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

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

La pressione fiscale

Se vogliamo che la pressione fiscale diminuisca, se vogliamo che le leggi siano poche e chiare, se vogliamo che gli adempimenti burocratici smettano di sottrarre ore alle nostre attività quotidiane, se vogliamo che il diritto sia il più possibile prevedibile e stabile, dobbiamo necessariamente chiedere allo Stato di occuparsi di meno cose, per consentirgli di fare bene il poco che deve.

Serena Sileoni

La ricetta di Monti: annientare il risparmio immobiliare

Sul *Corriere della sera*, in un articolo che sembra scritto in nome e per conto della Commissione europea, il senatore a vita Mario Monti comunica che darebbe la fiducia ad un Governo che "annunciasse la necessità di esaminare senza pregiudizi temi scomodi, impopolari e spesso elusi, ma che tutti quelli che guardano da fuori l'Italia sanno essere ineludibili". Fra questi temi, Monti indica il seguente: "Riforma fiscale, con adeguato spazio alle semplificazioni, a un fisco «friendly ma non troppo» verso i contribuenti, alla necessità di salvaguardare la competitività; ma anche, senza pregiudizi in alcuna direzione, ai temi che solo in Italia sono considerati tabù, temi che tutti i partiti, pavidi, non osano neppure pronunciare: imposta ordinaria sul patrimonio, imposta di successione, imposizione sugli immobili e aggiornamento del catasto, imposizione sul lavoro, ecc. Ci si potrebbe avvalere, come punto di partenza, delle audizioni parlamentari svoltesi recentemente, in particolare di quella — meticolosamente non sovversiva, ma che non ha tabù — di Giacomo Ricotti della Banca d'Italia (11 gennaio 2021)".

Non ci sono parole. Un senatore a vita, nominato tale prima della sua esperienza di governo, si permette di definire "pavidi" gli esponenti politici che si confrontano con l'elettorato e compiono le loro legittime scelte. È questo il primo aspetto inaccettabile dell'articolo. E sarebbe bello se i suddetti leader – di ogni parte politica – si facessero sentire, per chiedere almeno un po' di rispetto.

Se poi si entra nel merito delle proposte avanzate da Monti, c'è da rimanere sconcertati, anche se il personaggio ci ha abituati a tutto. Monti – l'uomo che guidò il Governo che portò in un solo giorno da 9 a 24 miliardi annui l'imposta patrimoniale sugli immobili (sostituendo l'Ici con l'Imu) – dice che non bisogna eludere temi come l'imposizione sugli immobili, la revisione del catasto (al rialzo, ovviamente, come chiede la Commissione Ue), l'imposta sulle successioni! E nel farlo – udite, udite – cita l'audizione parlamentare di qualche giorno fa della Banca d'Italia definendola priva di tabù! Oltre al danno della richiesta di più tasse, dunque, anche la beffa di sentirsi dire che Bankitalia non ha tabù. Ridicolo.

Insomma, l'Imu di Monti ha sottratto ai proprietari oltre 200 miliardi di euro dal 2012, il valore degli immobili è crollato, i locali commerciali vuoti crescono di giorno in giorno, la pandemia ha eliminato il mercato degli affitti a studenti e turisti, per via del blocco sfratti entrerà in crisi anche la locazione lunga, nelle aree interne c'è uno sterminato cimitero di case ereditate, il numero dei ruderi cresce ogni anno: e in una situazione così drammatica, il senatore a vita Monti che cosa fa? Rilancia le distruttive proposte della Banca d'Italia e teorizza – di fatto – l'annientamento definitivo del risparmio delle famiglie italiane. Poveri noi.

Giorgio Spaziani Testa

Consiglio di condominio, commissioni di condòmini e lavori del superbonus 110 %

di **PIER PAOLO BOSSO** *

Per i lavori di superbonus 110 %, bonus facciate etc.. si parte o da un incarico ad un *general contractor* od a studi tecnici, per valutare se e quali interventi "trainanti" e "trainati" si possano fare, valutandone la fattibilità tecnica, edilizia, urbanistica, economica. Spesso vengono delegati ad interessarsi ed a seguire tali accertamenti **il consiglio di condominio** (ove esistente) **od alcuni condòmini più esperti** e disponibili oltre, ovviamente, all'amministratore. Si tratta di fare valutazioni su aspetti edilizi, facciate, tetti, estetica e decoro dell'edificio, cessione del credito, sconto in fattura etc ... Professionisti, imprese, *general contractor* dovranno venire accompagnati per una visita sommaria nelle parti comuni del condominio e nelle unità immobiliari, per verificare lo stato di serramenti, dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento. L'assemblea condominiale può ben deliberare la nomina di una commissione di condòmini (sia o meno il consiglio di condominio) incaricata di collaborare a tali valutazioni preventive, a condizione tuttavia che le loro valutazioni e determinazioni – per essere vincolanti – siano poi approvate, con le maggioranze prescritte, dall'assemblea condominiale, le cui funzioni **non sono suscettibili di delega** (Cassazione, ord. 20.12.2018, n. 33057). Questi condòmini volenterosi, con l'amministratore, potranno anche raggiungere qualche intesa di massima con professionisti ed imprese, **subordinandone però chiaramente l'efficacia all'approvazione/ratifica da parte dell'assemblea** (a cui si porteranno gli esiti di accertamenti e sopralluoghi), per non esporsi personalmente e vedersi poi chiedere compensi o danni per mancata accettazione di progetti e mancato affidamento di lavori. La scelta del professionista da incaricare per individuare gli interventi da eseguire attiene a scelte su cose comuni, prerogativa inderogabile dell'assemblea, a garanzia di collegialità e salvaguardia della minoranza (Cassazione, sent. 08.07.2020, n. 14300). Rimane salva la possibilità per l'assemblea di **approvare e/o ratificare la scelta del consiglio di condominio** (o dei condòmini delegati) di affidare l'incarico al tecnico Tizio, al *general contractor* Caio, discutendola ed approvandola, magari con integrazioni. Alle valutazioni e determinazioni della commissione ristretta si sovrapporrà la delibera assembleare, impugnabile da dissenzienti, astenuti ed assenti. Il Tribunale di Roma, con sentenza n. 1799 del 16.12.2020 ha dichiarato la nullità della delibera che conferiva espliciti poteri ad un numero ristretto di condòmini (la c.d. commissione tecnica) che, insieme all'amministratore di condominio e al D.L., erano stati autorizzati ad assumere vere e proprie decisioni sui lavori appaltati per la realizzazione di un cappotto termico, senza però rimandare ad una futura decisione da assumere da parte dell'assemblea, anche se poi, con successiva delibera, di fatto la decisione sui preventivi, il riparto e l'esecuzione di opere con previsione di realizzazione del cappotto termico erano state assunte dall'assemblea. Il fatto che, nella delibera impugnata, non vi fosse previsione alcuna dell'obbligo di una successiva delibera alla quale affidare necessariamente le decisioni sulle questioni demandate alla commissione dei condòmini, ha portato alla declaratoria di nullità della stessa.

*Presidente di Confedilizia Piemonte e Valle d'Aosta, Coordinamento legali Confedilizia - @PierPaoloBosso

LA LENTE DI INGRANDIMENTO

Freddo cane

"Freddo cane" è un'espressione di uso comune che indica un freddo particolarmente intenso. La tesi più accreditata fa discendere questa locuzione dalle condizioni dei cani nelle epoche passate, i quali erano spesso tenuti in catene, privati del cibo per aumentarne la ferocia e lasciati fuori dalle abitazioni al freddo e alle intemperie (anche a causa delle malattie infettive di cui erano ritenuti portatori). In tema c'è comunque da registrare anche una consuetudine legata alle popolazioni artiche del passato, le quali, a causa delle basse temperature dei luoghi, facevano entrare nel loro rifugio uno o più cani per potersi meglio riscaldare.

Fanalino di coda

Con "fanalino di coda" si indica, in senso figurato, un ultimo elemento di un gruppo, quello che chiude una fila e simili. Con riguardo ad una persona, l'ultima in una gara, in una classifica e così via. L'espressione trae origine dal settore ferroviario, in particolare, dal fanalino rosso posto sull'ultimo vagone di un treno.

LOCAZIONI IN PILLOLE

Oneri per il portierato

L'art. 9, 2° comma, della legge n. 392/'78 mette in capo al conduttore il 90% delle spese per il servizio della portineria, salvo accordo delle parti per una misura inferiore. La tabella oneri accessori allegata al d. m. 16/1/ '17, relativo ai contratti regolamentati, specifica che il 90% a carico del conduttore si riferisce al trattamento economico di portiere e sostituto (compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da contratto collettivo), all'indennità sostitutiva dell'alloggio del portiere e alla manutenzione ordinaria della guardiola. Al conduttore spetta inoltre l'intera spesa per il materiale di pulizia. Compete al locatore la manutenzione straordinaria della guardiola.

SUPERBONUS PER SISMABONUS

(detrazione Irpef/Ires)*

fonte CONFEDILIZIA

Oggetto dell'agevolazione	• 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, come convertito • Realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, a condizione che sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi di cui sopra N.B. Se si eseguono congiuntamente sono "trainati" anche l'installazione di impianti solari fotovoltaici (e sistemi di accumulo) connessi alla rete elettrica su edifici.
Esclusioni	• Edifici ubicati nella zona sismica 4 (ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20.3.2003) • Singole unità immobiliari di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 (per le unità immobiliari non aperte al pubblico).
Misura della detrazione	110% delle spese ammesse al beneficio, in 5 quote annuali (in 4 quote per le spese relative al 2022)
Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione	• 96.000 euro per unità immobiliare • 144.000 euro per unità immobiliare (in specifici Comuni interessati da determinati eventi sismici) • 48.000 euro per il fotovoltaico
Periodo	• Dall'1.7.2020 al 30.6.2022 (salvo in determinati casi al 31.12.2022 oppure per gli Iacp al 30.6.2023)
Soggetti ammessi al beneficio	• Condominii o unico proprietario (comproprietario) di piccoli edifici (composti da 2 fino a 4 unità immobiliari) • Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni • Istituti autonomi case popolari (Iacp) nonché specifici enti aventi le stesse finalità sociali, per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica • Cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci • Organizzazioni non lucrative di utilità sociale; organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale (iscritte in appositi registri) • Associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte in apposito registro, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili (o porzioni) adibiti a spogliatoi
Cessione del credito e sconto in fattura	Per le spese sostenute negli anni 2020, 2021 e 2022 è possibile optare per la cessione a terzi (anche a banche e altri intermediari finanziari) o per lo sconto in fattura. Le modalità operative sono state definite con i provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8.8.2020 e del 12.10.2020.
Particolarità	In caso di cessione del corrispondente credito ad un'impresa di assicurazione e di contestuale stipula di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione prevista nell'art. 15, comma 1, lettera f-*bis*), del Tuir, spetta nella misura del 90% (rispetto all'ordinario 19%). In specifici Comuni, in cui si sono verificati particolari eventi sismici, il tetto di spesa è aumentato del 50% (gli incentivi sono alternativi al contributo per la ricostruzione e sono fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive). Inoltre, nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dall'1.4.2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, gli incentivi spettano per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.
Visto di conformità e asseverazione	Necessario avere: • il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione (ai fini dell'opzione per la cessione o lo sconto); • l'asseverazione (rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori) da parte dei professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico (secondo le rispettive competenze professionali) dell'efficacia dei lavori al fine della riduzione del rischio sismico, secondo le indicazioni del decreto 28.2.2017, n. 58 come modificato dal decreto del Ministro delle infrastrutture e trasporti del 6.8.2020, e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

**I soggetti Ires nonché le persone fisiche che operano nell'esercizio di un'impresa, arte o professione possono portarsi in detrazione il superbonus per i lavori svolti in condominio in caso di condominii a prevalente destinazione abitativa, cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate 8.8.2020, n.24/E.*

CONFEDILIZIA

ISCRIVITI DA NOI,
DIVENTERAI UN AMMINISTRATORE
AFFERMATO

GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

Maurizio Pucci

Tributarista iscritto all'A.n.co.t. (Associazione nazionale consulenti tributari) di Genova, ricopre la carica di consigliere provinciale dopo essere stato precedentemente iscritto alla Lapet (Libera associazione periti ed esperti tributari), dove, oltre all'attività di formatore, ha ricoperto la carica di consigliere della provincia di Genova e, nel periodo dal 2016 al 2018, la carica di revisore nazionale dei conti.

Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del tribunale di Genova e ai ruoli periti ed esperti della Camera di commercio di Genova, il dott. Pucci è specializzato nella consulenza ed assistenza in operazioni immobiliari e societarie, con particolare riguardo alle valutazioni sulla fiscalità diretta ed indiretta, oltre all'assistenza completa nella predisposizione dei contratti tipici del settore immobiliare.

Nel 1990 ha costituito lo Studio tributario Mantero e Pucci con sede a Genova, che offre servizi in materia fiscale e contabile.

Il dott. Pucci è stato coautore del libro "Casa e condominio", edito da Banca Carige, e del libro "Il condominio dopo la riforma", Sagep Editore, oltre ad avere realizzato una banca dati de *Il Sole 24 Ore* sugli aspetti fiscali del condominio. In occasione del "Forum casa" organizzato da *Il Sole 24 Ore*, ha curato, in qualità di esperto, la redazione delle risposte ai quesiti posti dai partecipanti. Ha partecipato inoltre a numerose trasmissioni televisive in qualità di esperto fiscale e collabora, in qualità di pubblicista, alla rivista on-line "Il condominio".

Attualmente riveste la carica di consigliere di Confedilizia e membro del Coordinamento tributario confederale, nonché di tesoriere, consulente fiscale e coordinatore tributario dell'Associazione della proprietà edilizia della provincia di Genova.

Dal 2007 è tesoriere di Aere (Ambiente emissioni risparmio energetico) associazione a cui hanno aderito altre associazioni quali: Aci – Assedil – Aniem – Banca Carige – Cae Azienda municipale Genova acqua e gas – Sviluppo Italia Liguria.

In relazione alla lunga attività ed esperienza maturata nella materia immobiliare, ha acquisito importanti competenze per tutto quello che attiene alla consulenza ed assistenza alla gestione di ogni problematica inerente gli immobili, risultando un punto di riferimento per numerosi amministratori di condominio, per i quali svolge anche l'attività di docente nei corsi di formazione e aggiornamento professionale obbligatori.

Le sentenze

Le sentenze non bastano più a dire nemmeno la verità processuale, che si ode ormai per strada, nei giudizi di una popolazione titillata nei sentimenti di indignazione. Le indagini non servono più a cercare le prove del fatto che costituisce il reato. Ma piuttosto a evidenziare dettagli privati, sospetti, illazioni capaci di suscitare, attraverso la loro pubblicità, il massimo grado di indignazione possibile, a cui corrisponda il massimo grado d'impatto politico.

Il dubbio

Il dubbio, sempre il dubbio. Che diventa presto presunzione di colpevolezza. Gogna pubblica. Condanna anticipata. Basta un'indagine, basta la lordura di qualche intercettazione. E non basta invece essere poi scagionati da ogni accusa perché il ciglio del sospetto, del dubbio, se ne vada. La macchia, una volta sparsa, resta. Non c'è archiviazione, proscioglimento, assoluzione che ne cancelli le tracce, fosse anche solo nella vita delle persone sottoposte alla gogna.

Alessandro Barbano

di **Corrado Sforza Fogliani***

La lente sulla casa

Voto online e Consorzi di Bonifica

Il Tribunale di Piacenza ha bloccato le votazioni (indette in forma cartacea) per l'elezione del nuovo Consiglio d'amministrazione del locale Consorzio di bonifica, e questo su ricorso della Confedilizia e del Sindacato della Proprietà fondiaria. Il provvedimento è stato adottato con decreto e confermato con ordinanza (è pendente reclamo). Il Tribunale ha sottolineato che, sulla base dello Statuto consortile, il Regolamento per il voto telematico avrebbe dovuto essere adottato entro il 2012, come indicato in una legge regionale di 26 anni fa. Ha aggiunto che si tratta di un diritto soggettivo in capo ai consorziati (coatti), costituente un esplicito vincolo conformativo in capo al Consorzio. Impugnato il decreto da parte del Consorzio, il provvedimento è stato confermato dal Tribunale che ha dichiarato la sussistenza della giurisdizione del Giudice ordinario (non amministrativo), prospettando una «lesione dell'effettività dell'esercizio del diritto di elettorato attivo».

Il Tribunale ha confermato la sospensione delle operazioni elettorali in presenza e ordinato al Consorzio «di procedere tempestivamente all'attuazione dello Statuto, nella parte in cui prevede la regolamentazione delle modalità di voto in forma telematica».

Il Tribunale afferma la sussistenza della legittimazione attiva della Confedilizia e della Proprietà fondiaria in una controversia sull'esercizio del diritto di voto dei proprietari di immobili urbani e di fondi rustici, facendo presente che l'aver negato il voto telematico concretizza una non legittima compressione del diritto di voto dei consorziati quando il Consorzio ha escluso il voto da remoto.

Per il Tribunale è giusto rimarcare che «vi sono disposizioni normative in cui si stabilisce chiaramente il principio secondo cui» la Pa «deve adoperarsi per facilitare la possibilità per i cittadini di ricorrere a mezzi informatici, anche con riferimento all'esercizio dei propri diritti civici e politici».

**Presidente Centro studi Confedilizia*

da: *il Giornale*, 11.1.'21

PROMEMORIA PER FRATOIANNI E ORFINI, INNAMORATI DELL'IMPOSTA PATRIMONIALE

di **Pietro Di Muccio**

Pagare imposte fu in origine la disgrazia che accompagnò il combattere i nemici e morirne per la patria. Oggi l'assuefazione ad accettare le imposte è talmente generalizzata e santificata che l'**evasore** viene trattato per legge come un nemico interno e l'inventore di nuove imposte assurge al rango di statista. Invece la storia insegna altro. Qualsiasi reggitore che abbia governato una collettività ha saputo escogitare nei secoli forme originali di tassazione. I nomi di tali grassatori sono immancabilmente finiti nel dimenticatoio. Gli annali delle nazioni ricordano, al contrario, e lodano come grandi uomini, i governanti (re, regine, presidenti, ministri: pochi in verità) che mitigarono le **pretese dello Stato** e non infierirono sulla borsa dei **contribuenti**.

Come tutti i **vizi umani**, le imposte principiano basse. Via via dolcemente crescono fino all'insopportabilità, diventando un disastro per chi le paga, una necessità per chi le spende, un guadagno per chi ne gode. Quando l'imposta non basta ed è difficoltoso o impolitico inventarne in fretta di nuove, il ricorso alle **addizionali** risulta sempre a portata di mano. La società ne diventa così drogata all'inverosimile che per uscirne il tartassato ha solo tre vie: la **ribellione**, l'**evasione**, l'**emigrazione**. La prima è estranea al carattere degl'Italiani; le altre due, no. Ma l'evasione costituisce, tra l'altro, una sorta d'**ipocrisia sociale** che mina le fondamenta del "governo della legge", impossibile nella doppiezza. Questa per l'appunto è, ciò nonostante, la via prediletta del popolo italiano, generalmente parlando. I pochi Italiani che versano interamente l'imposta progressiva chiedono perciò di sapere se ai due proponenti **Nicola Fratoianni** e **Matteo Orfini** sarebbe applicabile la "**patrimoniale**" per la quale spasimano.

CONFEDILIZIA ITALIANA, DELEGAZIONI ALL'ESTERO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

di **Corrado Sforza Fogliani***

La lente sulla casa

Le detrazioni per l'edilizia

Con un provvedimento dell'Agenzia delle Entrate sono state date disposizioni per l'esercizio delle opzioni sulle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici (artt. 119 e 121 del dl Rilancio). Approvato poi il modello «Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica», con il quale i soggetti beneficiari che optano per l'utilizzo tramite la cessione del credito d'imposta o tramite sconto in fattura, possono comunicare alle Entrate la loro opzione.

Tale comunicazione deve essere inviata all'Agenzia esclusivamente con modalità telematiche, entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento della spesa agevolata, dal beneficiario della detrazione (per gli interventi sulle unità immobiliari) o dall'amministratore del condominio (per gli interventi sulle parti comuni degli edifici), anche avvalendosi degli intermediari abilitati. Nel caso in cui le opzioni riguardino gli interventi per i quali è prevista la detrazione del 110% (il Superbonus), il provvedimento definisce gli ulteriori requisiti.

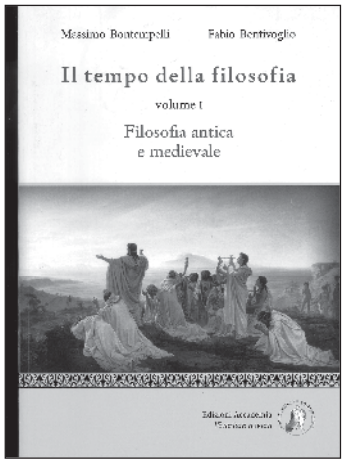
Definite poi le modalità con le quali i soggetti che acquisiscono i crediti corrispondenti alle detrazioni possono utilizzare il relativo importo in compensazione tramite modello F24, oppure possono cederlo a soggetti terzi per l'esercizio delle opzioni relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

**Presidente Centro studi Confedilizia*

@SforzaFogliani

da: *il Giornale*, 25.1.'21

Filosofia
Vivarium novum



L'Accademia *Vivarium novum* (che riunisce a Villa Falconieri, una delle tuscolane, giovani di tutto il mondo che parlano tra di loro latino e greco) pubblica libri di classici e di letteratura latina e greca nonché di filosofia.

Sopra, le copertine dei tre volumi del corso liceale di filosofia.

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

Le ricette Confederali
di Marco Fantini

Risotto degli innamorati

Ingredienti per 4 persone

160 gr. riso Vialone nano, 300 gr. gamberi, panna, brodo di pesce, passata di pomodoro, cipolla, burro, olio, grana padano, vino bianco, peperoncino, timo, cognac.

Procedimento

Far imbiondire ½ cipolla in olio e burro con qualche fogliolina di timo fresco.

Aggiungere i gamberetti sgusciati e rosolarli per qualche minuto.

A metà cottura aggiungere il cognac, far evaporare, un po' di sale; poi il pomodoro, la panna e mescolare fino ad ottenere un sughetto rosa.

Mettere il sugo da parte e procedere alla cottura del risotto. Far imbiondire ½ cipolla in olio e burro, aggiungere il riso, farlo tostare, bagnare col vino e sfumare.

Continuare la cottura col brodo di pesce. Poco prima della fine aggiungere il peperoncino (la punta di un cucchiaino), i gamberetti e terminare la cottura. Mantecare con burro e grana.

QUI ESPERANTO

Unu liron pli ol necese oni rajtas elspezi nek por la rimedoj nek por la celoj; ĉiu malŝparo estas krimo kontraŭ la publika bono.

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase Luigi Einaudi: "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".

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

da: *ItaliaOggi*, 18.1.'21

Amministratore condominiale
UN LAVORO SICURO E SUBITO PRONTO
Info: CONFEDILIZIA 800.400 762

ASSOCIAZIONI

Federazione italiana escursionismo

La Federazione italiana escursionismo (Fie) è stata fondata il 16 aprile 1946 ed in seguito ha ottenuto la personalità giuridica. Il 17 novembre 2004 è stata poi riconosciuta come associazione di protezione ambientale ai sensi dell'art. 13 legge 349/1986.

La Fie promuove, tra l'altro, la pratica dell'escursionismo e di tutte le attività connesse, con o senza attrezzature tecniche, in diretto contatto con la natura, in tutte le sue forme, ambienti e stagioni; la protezione e lo sviluppo delle tradizioni rurali e montane per la salvaguardia ed il rispetto delle culture locali; il corretto incontro della popolazione giovanile con l'ambiente naturale, sviluppandone le capacità di conoscenza, interpretazione e rispetto; la tutela e la conservazione dell'ambiente al fine di consegnare l'integrità delle risorse naturali alle generazioni future, secondo i principi della sostenibilità; le attività sportive dilettantistiche legate all'ambiente, al tempo libero e all'inclusione sociale in tutte le sue forme, ambienti e stagioni; le attività che favoriscono il coinvolgimento di soggetti socialmente svantaggiati e diversamente abili.

Soprattutto, per la Fie l'escursionismo è un modo per scoprire piccoli angoli di mondo più o meno conosciuti, "curiosare" e riscoprire il piacere di muoversi lentamente, a piedi, e silenziosamente, per osservare e sentire cose che normalmente sfuggono alla percezione. Recuperare il contatto con l'ambiente, ascoltare i rumori del bosco ed il soffio del vento.

Oltre alle normali operazioni di manutenzione dei sentieri di media montagna, la Federazione ha prestato particolare cura alla segnaletica dell'Alta Via dei Monti Liguri e alla Via Francigena, meta di sempre più numerosi gruppi provenienti da Germania, Francia, Svizzera e Inghilterra. Alcune Associazioni della Fie stanno curando particolarmente la sentieristica dell'Appennino dalla Liguria alla Calabria. Altre Associazioni hanno curato la manutenzione dei sentieri prealpini dal Piemonte alla Lombardia e al Veneto. Inoltre, si è provveduto alla manutenzione dei sentieri europei in territorio italiano: E/1 che collega Capo Nord a Capo Passero (Siracusa); E/5 da Brest (Francia) a Costanza (Svizzera) fino a Venezia; E/7 che da Lisbona arriva in Romania attraverso la Liguria, la Lombardia, il Veneto e il Friuli; E/10 che attraversa l'Italia da Nord Est a Sud Ovest. In particolare, il sentiero E1, attraversando l'Italia da nord a sud, interessa molte regioni italiane e richiede un notevole sforzo sia economico che di risorse umane che può essere affrontato solo grazie alla presenza capillare della Fie su tutto il territorio nazionale.

L'associazione
è presente su Internet
http://www.fieitalia.com/fie/

BREVI

Giappone, 118 candeline per la donna più anziana del mondo

"«Non rinunciare al cibo succulento e non smettere mai di studiare». Sono le regole auree per la longevità dettate da una signora giapponese che di salute evidentemente se ne intende. Con le sue abitudini, infatti, Kane Tanaka è riuscita a spegnere 118 candeline, dopo essere stata già riconosciuta nel marzo 2019 dal *Guinness* dei primati come la persona più longeva al mondo, e aver stabilito il record nel suo Paese, lo scorso settembre, a 117 anni e 261 giorni. Nata il 2 gennaio del 1903, settima di nove figli, in quella che è adesso la prefettura di Fukuoka, a sud ovest del Giappone, Tanaka si è sposata a 19 anni, ha avuto quattro figli e ne ha adottato un quinto. Durante la Seconda guerra mondiale gestiva un ristorante di *noodles* mentre il marito e il figlio maggiore andarono a combattere al fronte (…). Oggi la donna ultra centenaria è residente in una casa di cura e la pandemia del coronavirus rende praticamente impossibili le visite dei familiari. Il personale della struttura assicura sul suo buon umore e il regolare esercizio fisico che includono ginnastica quotidiana, esercitazioni di aritmetica e giochi da tavola come la dama giapponese per tenere la mente in attività. Di norma Tanaka consuma tre pasti al giorno, ammette di essere golosa di cioccolato e occasionalmente non si fa mancare un bicchiere di Coca-Cola".

Così *Il Secolo XIX* del 2.1.'21.

Impiegato comunale traduce tutta la Bibbia in dialetto piacentino

"«Per me è stato come pregare, mi ha dato grande sollievo»: così Luigi Zuccheri spiega il lavoro durato quattro anni per tradurre la Bibbia in dialetto piacentino. Dieci grandi volumi vergati a mano, stampati in 30 copie e sponsorizzati da un imprenditore. Zuccheri è stato cantoniere e messo comunale di Alseno, Comune ai confini tra le province di Piacenza e Parma in cui abita. Proverbiali la sua precisione e lo zelo professionale nel lavoro di impiegato municipale: «Ho scritto tutto a mano con vecchie stilografiche acquistate sui mercatini dell'antiquariato»".

È quanto riporta *La Verità* del 23.12.'20.

L'uomo di Neanderthal seppelliva i propri morti

"Sono rimaste poche perplessità sul fatto che l'uomo di Neanderthal seppellisse i propri morti. Per fugare ogni dubbio il ricercatore Antoine Balzeau (Cnrs, Museo nazionale di storia naturale) e i suoi colleghi sono ritornati a La Ferrassie, in Dordogna, dove sei scheletri di Neanderthaliani erano stati scoperti all'inizio del XX secolo e un settimo durante scavi condotti fra il 1970 e il 1973. Ristudiando i diari degli scavi e le ossa raccolte all'epoca, i ricercatori francesi hanno completato l'ultimo scheletro e hanno potuto datarlo con precisione: un bimbo di circa due anni, inumato 41mila anni fa. Il confronto fra i sedimenti dove è stato rinvenuto lo scheletro e quelli nei dintorni conferma che il bambino è stato seppellito intenzionalmente, con la testa rivolta a Est, più alta rispetto al bacino".

Così *ItaliaOggi* del 18.12.'20.

Costruito come un Lego il tunnel sotto il mare

"Venerdì primo gennaio è partito il cantiere faraonico che realizzerà il più grande tunnel sottomarino del mondo come fosse un gigantesco Lego: 17,6 chilometri di asfalto e binari a 30 metri di profondità, nel mar Baltico, che collegheranno la Danimarca alla Germania in sette minuti d'auto, circa, procedendo a 110 chilometri l'ora. Un progetto da 3,4 miliardi di euro, da realizzare in meno di dieci anni, pronto nel 2029 secondo le previsioni e salvo imprevisti. La Danimarca finanzierà l'opera e la Germania si incaricherà di connetterla alla rete delle proprie infrastrutture esistenti sul territorio (…). Le autorità danesi hanno optato per un insieme di moduli in cemento che saranno trasportati e poi immersi da 20 a 30 metri sul fondo del mar Baltico in una enorme trincea. Come un Lego sottomarino a scala extra large proprio nel Paese, la Danimarca, dove sono stati inventati i mattoncini del Lego (…). Ciascun modulo prefabbricato è lungo 200 metri e largo una quarantina, alto nove metri e pesa non meno di 73 mila tonnellate. In totale saranno 89 gli elementi da assemblare come un Lego gigante nel mare. Una volta posati sul fondale saranno ricoperti di rocce e sedimenti per proteggere l'integrità dell'opera".

Così *ItaliaOggi* del 6.1.'21.

CORBEILLE

Entra nei corridoi dell'ospedale con la Panda e poi se ne va via indisturbato

"Chiunque sia andato nella vita almeno una volta in ospedale sa che quello del parcheggio è il problema più rilevante. A Livorno però un uomo ha toccato vette di memorabilità riuscendo nell'impresa di posteggiare la propria vettura (una Fiat Panda vecchio modello) nei corridoi del pronto soccorso della città toscana (…). L'uomo, che ha dichiarato di dover andare al pronto soccorso, ha imboccato con l'utilitaria un ingresso riservato alle ambulanze tra gli sguardi attoniti dei presenti. Successivamente ha parcheggiato la macchina salvo poi tornare al volante e allontanarsi pressoché indisturbato. Nemmeno le guardie giurate del presidio sono riuscite a fermarlo".

Così *La Gazzetta dello Sport* sul suo sito internet (*www.gazzetta.it*) in un articolo datato 28.11.'20.

Preferisce il carcere alla moglie, ma la Cassazione lo rimanda a casa

"Aveva lasciato la casa di Crotone dove scontava gli arresti domiciliari, si era presentato alla caserma dei carabinieri dicendo che preferiva il carcere piuttosto che continuare a litigare con la moglie e ha fatto ricorso fino in Cassazione per difendere il diritto di finire dietro le sbarre. Ma la Corte lo ha condannato a scontare la pena ancora a casa sua. Per la Cassazione, avere abbandonato il luogo della detenzione domiciliare resta comunque reato di evasione, ma la «minima offensività» dell'azione e «la breve durata dell'allontanamento» con il «solo e unico fine di sottoporsi al controllo diretto delle forze di polizia» rendono il comportamento non punibile. L'uomo è dunque dovuto tornare a casa con la moglie per scontare la condanna residua".

È quanto riporta *La Verità* del 2.1.'21.

BELLITALIA

"A Napoli le auto restano in divieto: scarseggiano i carri attrezzi"

"Si prolunga ancora a Napoli l'impossibilità di rimuovere le auto in divieto di sosta lungo le strade per mancanza di carri attrezzi. Il problema si trascina da anni: i mezzi sono pochi e malfunzionanti, ma soprattutto mancano autisti e operai addetti alle rimozioni. I veterani sono andati progressivamente in pensione e il Comune di Napoli non li ha mai sostituiti. Un anno fa era stata bandita una gara per appaltare il servizio rimozione a una ditta esterna. Ma la gara è stata impugnata ed è finita davanti al Tar della Campania, che ha annullato l'assegnazione".

(*La Verità* 31.12.'20)

"Cremazioni a Roma, l'ultima beffa: Ama compra container sbagliati"

"Al cimitero Flaminio-Prima Porta sono salite a duemila le salme ancora in attesa di essere cremate. E se i forni per l'incenerimento continuano a lavorare a rilento, non funzionano neppure i dieci container frigorifero affittati da Ama per conservare i corpi in questa fase. La municipalizzata, infatti, deve fronteggiare un altro problema che ha il sapore della beffa: i silos refrigerati (…) hanno motori che sono alimentati a corrente industriale. Ma nel camposanto a Nord di Roma nessuna spina può garantire ed erogare un voltaggio adeguato. Quindi non sono ancora operativi, in attesa che vengano forniti dei gruppi elettrogeni adeguati".

(*Il Messaggero* 31.12.'20)

Matera capitale della cultura per un anno ma le assunzioni sono per sempre

"Matera è stata capitale europea della cultura per un solo anno, il 2019, ma la Fondazione Matera 2019 (che ha organizzato l'evento) ha effettuato sei assunzioni a tempo indeterminato ora contestate dalla Corte dei conti della Basilicata. Dei sei assunti in pianta stabile nonostante l'evento fosse temporaneo, due hanno la qualifica di dirigenti".

(*La Verità* 9.1.'21)

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

TUTTOCONDOMINIO

FACCIAMO IL PUNTO

Prevenzione incendi, adempimenti entro il 31 ottobre

Dal 6.5.'19 è in vigore il decreto 25.1.'19 del Ministero dell'interno recante le nuove norme di sicurezza antincendi per le abitazioni.

Tale provvedimento – che modifica il d.m. n. 246 del 16.5.'87 – è stato oggetto, recentemente, di attenzione da parte del legislatore in ordine ai termini di adempimento delle misure ivi previste, sicché è bene fare il punto della situazione.

Il decreto riguarda edifici destinati a civile abitazione con altezza antincendi uguale o superiore a 12 metri. Si precisa che per "altezza antincendi" negli edifici civili si intende l'altezza massima misurata dal livello inferiore dell'apertura più alta dell'ultimo piano abitabile o agibile, escluse quelle dei vani tecnici, al livello del piano esterno più basso.

Per gli edifici di nuova realizzazione le norme tecniche che modificano il predetto d.m. n. 246/'87 sono state sin da subito operative. Per gli edifici esistenti alla data del 6.5.'19 l'adeguamento a tali norme doveva avvenire, invece, entro il 6.5.'20. Ciò, fatta eccezione per le disposizioni riguardanti l'installazione, ove prevista, degli impianti di segnalazione manuale di allarme incendio e dei sistemi di allarme vocale per scopi di emergenza: in tal caso la data in cui provvedere è il 6.5.'21.

In questo quadro, la legge n. 126 del 13.10.'20 di conversione del cosiddetto "decreto agosto" (d.l. n. 104 del 14.8.'20) ha disposto (peraltro a scadenza già avvenuta) il rinvio di 6 mesi – dalla fine dello stato di emergenza deliberato dal Consiglio dei ministri – del termine per gli adempimenti ed adeguamenti antincendi previsti per lo scorso 6.5.'20. Deriva da quanto precede che la nuova data entro cui provvedere è, allo stato e salvo ulteriori proroghe, il prossimo 31.10.'21 (6 mesi dal 30.4.'21, data della fine dello stato di emergenza). Resta confermata, invece, la data del 6.5.21 per adeguarsi alle disposizioni (che interessano, in sostanza, gli edifici con altezza antincendi a partire da 54 metri) riguardanti l'installazione degli impianti di segnalazione manuale di allarme incendio e dei sistemi di allarme vocale per scopi di emergenza.

Ricordiamo che tra gli adempimenti da porre in essere entro la nuova data del 31.10.'21, per gli edifici destinati a civile abitazione con altezza antincendi uguale o superiore a 12 metri, vi è, in particolare, l'obbligo di esporre "un foglio informativo riportante divieti e precauzioni da osservare, numeri telefonici per l'attivazione dei servizi di emergenza, nonché le istruzioni per garantire l'esodo in caso d'incendio". Se si tratta di edifici superiori ai 24 metri l'obbligo in questione si concreta nell'"esposizione di foglio informativo e cartellonistica riportante divieti e precauzioni da osservare, numeri telefonici per l'attivazione dei servizi di emergenza, nonché riportante istruzioni per garantire l'esodo in caso d'incendio" (istruzioni da redigersi "in lingua italiana" ma che "eventualmente, su esplicita richiesta dell'assemblea dei condòmini o qualora l'amministratore lo ritenga opportuno, potranno essere redatte anche in altre lingue fermo restando l'utilizzo di cartellonistica di sicurezza conforme alla normativa vigente"). L'inadempimento non è espressamente sanzionato ma laddove si tratti, ad esempio, di edifici soggetti al Cpi (cioè al certificato di prevenzione incendi; certificato che è richiesto, fra l'altro, per edifici ad uso civile con altezza antincendio superiore a 24 metri), l'avvenuto adeguamento alla previsione in questione è condizione per il rinnovo di tale certificato.

Le disposizioni del decreto 25.1.'19 che prevedono i requisiti di sicurezza antincendio delle facciate (art. 2) si applicano, invece, a partire dal 6.5.'19 sia agli edifici di civile abitazione di nuova realizzazione sia a quelli esistenti oggetto di interventi successivi a tale data che comportino "la realizzazione o il rifacimento delle facciate per una superficie superiore al 50% della superficie complessiva delle facciate stesse". Tali disposizioni non si applicano agli edifici per i quali, sempre al 6.5.'19, "siano stati pianificati, o siano in corso, lavori di realizzazione o di rifacimento delle facciate sulla base di un progetto approvato dal competente Comando dei Vigili del fuoco" (ai sensi dell'art. 3, d.p.r. n. 151/'11), ovvero che, sempre alla stessa data del 6.5.'19, "siano già in possesso degli atti abilitativi rilasciati dalle competenti autorità".

Per consentire ad amministratori di condominio e proprietari di immobili di orientarsi nell'applicazione di questa normativa, Confedilizia ha messo a disposizione sul suo sito Internet (*www.confedilizia.it*) un vademecum che illustra i principali aspetti della materia da tenere presenti. Sullo stesso sito sono anche riportate le "Norme comportamentali antincendio e in caso di incendio da tenersi da parte dei condòmini e dei visitatori". Per maggiori informazioni e per ogni assistenza, è comunque possibile rivolgersi alle oltre 200 sedi di Confedilizia, sparse in tutto il territorio nazionale (indirizzi sempre sul sito: *www.confedilizia.it*).

Ultimissime di giurisprudenza

Delibera condominiale e legittimazione ad impugnare

In tema di condominio, il generale potere *ex* art. 1137 cod. civ. di impugnare le deliberazioni condominiali contrarie alla legge o al regolamento non compete al comodatario di un'unità immobiliare, essendo lo stesso titolare non di un diritto reale, ma di un diritto personale derivante da un contratto ad effetti obbligatori.

Cass. ord. n. 28508 del 15.12.'20

Impugnazione di delibera condominiale

È annullabile ex art. 1137 cod. civ. la delibera adottata a maggioranza, il cui verbale contenga omissioni relative alla individuazione dei singoli condòmini assenzienti, dissenzienti, assenti o al valore delle rispettive quote.

Trib. Pordenone sent. 15.12.'20

Scegliere il proprio governo

"Scegliere il proprio governo non garantisce necessariamente la libertà" (Hayek), anzi.

Serena Sileoni

Parti condominiali coperte da lastrico solare ad uso esclusivo

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

Ciò posto, è il caso di fare chiarezza su come vada applicato questo criterio nel caso in cui il lastrico in questione serva da copertura non solo alle unità immobiliari di proprietà esclusiva ma anche alle parti condominiali.

Occorre allora evidenziare che sulla questione è intervenuta la Cassazione che, con ordinanza n. 11484 del 10.5.'17, ha precisato che il predetto art. 1126 cod. civ., "allorché pone l'obbligo di partecipare alla spesa relativa alle riparazioni del lastrico solare di uso esclusivo, nella misura di due terzi, a carico di «tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve», fa riferimento ai soli condòmini che siano anche proprietari individuali delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale di detto lastrico ed alle quali esso funge da copertura". Con la conseguenza che "restano esclusi gli altri condòmini alle cui porzioni individuali il lastrico stesso non sia sovrapposto, indipendentemente dall'esistenza, nella colonna d'aria ad esso sottostante, di parti comuni".

Più in particolare, secondo la Corte l'obbligo di partecipare alla ripartizione dei suaccennati due terzi della spesa non deriva "dalla sola, generica, qualità di partecipante del condominio, ma dall'essere proprietario di un'unità immobiliare compresa nella colonna d'aria sottostante" al lastrico oggetto della riparazione. Infatti – osservano ancora i giudici di legittimità a sostegno della loro tesi – è inevitabile che il lastrico di uso esclusivo copra "una o più parti che siano comuni a tutti i condòmini, e non solo a quelli della rispettiva ala del fabbricato, come, ad esempio, il suolo su cui sorge l'edificio, la facciata, le fondazioni, ma se bastasse ciò per chiamare a concorrere alle spese del bene di copertura tutti i condòmini, l'art. 1126 cod. civ., non avrebbe alcuna pratica applicazione".

Insomma, laddove un lastrico solare ad uso esclusivo serva anche da copertura a beni comuni, ciò comunque non rileva ai fini di quanto previsto dal più volte citato art. 1126 cod. civ. Naturalmente è appena il caso di precisare che, ove un regolamento di origine contrattuale disponga diversamente in punto, è a tale previsione che occorre necessariamente far riferimento.

TUTTOCONDOMINIO

Sanzione per infrazione al regolamento condominiale

L'art. 70 disp. att. cod. civ. prevede, al primo periodo, che "per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800". Al secondo periodo aggiunge che "la somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie". Al terzo periodo, infine, dispone che "l'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del codice".

La formulazione attuale della norma è diversa da quella prevista originariamente dalla legge di riforma della disciplina condominiale (l. n. 220/'12), la quale – contemplando i soli due periodi iniziali – non prevedeva a chi competesse l'applicazione della sanzione e né la maggioranza utile a deliberare in tal senso.

In relazione alla suddetta iniziale formulazione i commentatori avevano evidenziato, comunque, come l'organo deputato allo scopo, così come alla quantificazione della sanzione medesima, fosse senz'altro da ritenersi (non l'amministratore ma) l'assemblea, contro le cui deliberazioni al proposito si sarebbe potuto ricorrere ex art. 1137 cod. civ. (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice del nuovo condominio dopo la riforma*, ed. La Tribuna, 2013, 234).

L'integrazione (recata dal decreto-legge – cosiddetto della riforma della riforma – n. 145 del 23.12.'13, come convertito dalla legge n. 9 del 21.2.'14) – specificando che le sanzioni per le infrazioni al regolamento di condominio possano essere irrogate (obbligatoriamente dall'amministratore, deve ritenersi) solo a seguito di delibera dell'assemblea approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, sia in prima che in seconda convocazione (sempre fermi i *quorum* costitutivi di cui al primo e terzo comma dell'art. 1136 cod. civ.) – non ha fatto altro, quindi, che legificare questa tesi. Si conferma, così, che l'organo deputato ad ogni decisione circa l'irrogazione delle sanzioni e la quantificazione delle stesse è l'assemblea, sia pure tramite il provvedimento dell'amministratore che ne recepisce la volontà. Tutto ciò, con il duplice positivo effetto, da un lato di valorizzare il ruolo dell'assemblea come organo decisionale del condominio (in linea, all'evidenza, con l'impianto codicistico); dall'altro, di non esporre l'amministratore (in particolare, a causa della graduazione della sanzione prevista dalla norma) al rischio di essere coinvolto in azioni giudiziarie avviate dai condòmini che si ritenessero ingiustamente sanzionati.

Infine – sottolineato che contro l'anzidetto provvedimento dell'amministratore, effettuato o meno il ricorso all'assemblea di cui all'art. 1133 cod. civ., potrà ricorrersi, sempre per quanto stabilito da quest'ultima norma, all'autorità giudiziaria ex art. 1137 cod. civ. – si precisa, per completezza, che – secondo il pensiero degli interpreti – i nuovi importi devono essere recepiti nel regolamento condominiale; inoltre che – sempre secondo gli interpreti – ove il regolamento condominiale vigente contenga differenti disposizioni relative sia agli importi sia alle modalità di irrogazione delle sanzioni, continuino a valere – in considerazione della derogabilità dell'art. 70 disp. att. cod. civ. – tali disposizioni (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice commentato del condominio articolo per articolo*, ed. La Tribuna, I edizione, 2019, 251).

Assemblee condominiali in presenza - Linee Guida per farle

I continui interventi normativi in materia di misure anti-Covid possono aver ingenerato dubbi circa la possibilità di svolgimento delle assemblee di condominio "in presenza".

Occorre, allora, chiarire che tale tipo di riunioni può, allo stato, svolgersi, purché si rispettino le previste misure di sicurezza sul distanziamento. Ciò, in conformità a quanto stabilito dall'art. 1, comma 10, d.l. n. 33/'20 (come convertito in legge): previsione che i successivi provvedimenti non hanno mai modificato.

Ricordiamo che Confedilizia, in proposito, ha predisposto apposite Linee Guida. La raccomandazione generale, comunque, è di verificare sempre l'eventuale esistenza di divergenti disposizioni locali.

Nelle Linee Guida si precisa che l'amministratore individua un locale (o anche un'area esterna coperta o anche non coperta) ove – tenuto conto della necessità del rigoroso rispetto della distanza minima di sicurezza tra tutti i presenti – possa avere svolgimento l'adunanza. Tale luogo è dotato di un numero di sedie idoneo a consentire a tutti i partecipanti di presenziare seduti a distanza di sicurezza ed è preventivamente pulito e igienizzato. All'ingresso sono, inoltre, resi disponibili liquidi igienizzanti.

Le Linee Guida di Confedilizia specificano anche che l'accesso al luogo dell'assemblea avviene in forma individuale e in modo tale da evitare ogni "assembramento". A tal fine sono utilizzati, ove presenti, più ingressi, eventualmente distinguendo quelli riservati all'entrata e quelli riservati all'uscita. I partecipanti indossano le mascherine, mentre sono messi a disposizione guanti monouso, con i quali toccare l'eventuale documentazione che venisse esibita o comunque posta a disposizione dei presenti.

Particolare attenzione, infine, viene dedicata agli aspetti informativi. Da un lato, si prevede che sia cura dell'amministratore rendere noti a tutti i condòmini i contenuti delle Linee Guida, allegandole all'avviso di convocazione dell'assemblea. Da un altro lato, si dispone che all'ingresso del luogo in cui avrà svolgimento l'assemblea ne venga affissa una copia, con avvertenza della necessità del rispetto delle prescrizioni in esse contenute.

Principale compito dell'amministratore sarà quindi trovare un luogo idoneo per lo svolgimento dell'assemblea, opportunamente igienizzato. Non si intravedono altre responsabilità. Del resto è appena il caso di ricordare che l'intervento dell'amministratore, in assemblea, non è previsto da alcuna disposizione di legge. E se di norma vi presenzia, ciò comunque non può certo comportare a suo carico obblighi di vigilanza sul rispetto delle misure di sicurezza interpersonali. Di eventuali comportamenti inappropriati tenuti da uno o più condòmini nel corso delle riunioni di condominio, anche con riguardo al rispetto delle misure di sicurezza anti-Covid, non potranno che esserne chiamati a rispondere, dunque, gli stessi autori.

Le Linee Guida di Confedilizia per lo svolgimento delle assemblee condominiali sono scaricabili dal sito *www.confedilizia.it*

Ultimissime di giurisprudenza

Oneri condominiali e provvedimento di assegnazione della casa coniugale

In tema di oneri condominiali, obbligato al pagamento è – nei confronti del condominio – sempre il proprietario dell'unità immobiliare. E questo principio vale anche quando vi sia un provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Trib. Roma, sez. V, sent. 4.1.'21

Impianti, disciplina delle distanze e condominio

L'art. 889, secondo comma, cod. civ. – che stabilisce che per i tubi di acqua pura o lurida, per quelli di gas "e simili" deve osservarsi la distanza di almeno un metro dal confine – in quanto *lex specialis* rispetto alle norme regolanti l'uso delle cose comuni nella comunione in generale (art. 1102 cod. civ.), è applicabile pure nell'ipotesi di esistenza sul confine di un muro divisorio comune, salva la derogabilità negli edifici condominiali per incompatibilità dell'osservanza della suindicata distanza con la struttura stessa di tali edifici e con la particolare natura dei diritti e delle facoltà dei condòmini.

Cass. ord. n. 29644 del 28.12.'20

Poteri del consiglio di condominio

L'assemblea condominiale può certamente votare la nomina di un consiglio ristretto di condòmini con l'incarico di esaminare i preventivi di spesa per l'esecuzione di lavori, ma le decisioni dei consiglieri sono vincolanti per tutti i condòmini, compresi i dissenzienti, soltanto se poi vengono votate e approvate, con le maggioranze prescritte dalla legge, dall'assemblea condominiale. Ne deriva che la scelta dei preventivi per i lavori ed il riparto effettuati dalla commissione perché siano vincolanti per tutti i condòmini vanno riportati in assemblea per l'approvazione non essendo delegabili ai singoli condòmini, anche riuniti in un gruppo, le funzioni dell'assemblea, a pena di illegittimità della delibera.

Trib. Roma, sez. V, sent. 16.12.'20

TUTTOCONDOMINIO

Divieto di alterare la destinazione dei beni comuni

Abbiamo trattato più volte su queste colonne dell'uso dei beni comuni in ambito condominiale, questione che trova la sua principale fonte normativa nell'art. 1102 cod. civ., il quale prevede, in particolare, che "ciascun partecipe può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca ad altri partecipanti di farne parimenti uso". In particolare, di recente, ci siamo occupati di quest'ultimo divieto (cfr. *Cn* nov.'20). Ciò che interessa, ora, è approfondire, invece, l'altro limite posto dalla norma: il divieto di alterazione della destinazione del bene comune.

Occorre, allora, aver presente che secondo la giurisprudenza sussiste "'alterazione" dei beni comuni solo allorché le modificazioni apportate a tali beni rendano impossibile o comunque pregiudichino apprezzabilmente la loro funzione originaria, e non già quando l'utilità tratta dal singolo condòmino si aggiunga a quella originaria, cioè quando il godimento del singolo condòmino, pur potenziato e reso più comodo, lasci immutata la consistenza e la destinazione originaria (in tal senso, cfr., fra le altre, Cass. sent. 11936 del 23.10.'99). Sul punto la dottrina ha anche sottolineato come non sia indispensabile che la cosa sia attualmente in funzione, in relazione alla sua destinazione, qualora persista la possibilità di ripristinarne l'originaria funzionalità (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 184).

Quanto alla "destinazione" che ciascun partecipe non può alterare, secondo i giudici questa deve essere determinata attraverso elementi economici, giuridici e di fatto (Cass. sent. n. 4397 del 22.11.'76). In argomento la dottrina ha tenuto a precisare come non possa ragionarsi in astratto della destinazione della cosa, per sindacarne l'uso fattone dai condòmini, occorrendo, invece, vedere quale destinazione, in concreto, i condòmini le abbiano riconosciuta ed impressa. In particolare, è stato osservato come questi, d'accordo tra di loro, possano sempre validamente imprimere alle parti comuni una destinazione specifica, anche non conforme alla normale funzione economico-sociale della cosa, e come ogni condòmino, allorché ciò accada, abbia diritto di fare uso della cosa comune in conformità ad essa (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 183).

Chiarita la portata anche di questo secondo divieto previsto dal citato art. 1102 cod. civ., va pure precisato, però, che l'uso della cosa comune da parte del singolo condòmino trova un ulteriore limite, oltre che in un regolamento di condominio di origine contrattuale (nonché nell'ovvia e fondamentale esigenza di non pregiudicare i diritti degli altri comproprietari su beni di loro esclusivo godimento: si pensi, ad esempio, alla installazione di un manufatto che tolga aria o luce ad un appartamento o ne comprometta la veduta), anche nel disposto dell'art. 1120 cod. civ., il quale, al quarto comma, vieta gli interventi che possano "recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condòmino". Significativa in tal senso è la sentenza della Cassazione n. 10592 dell'11.10.'95, che così testualmente recita: "Perché il condòmino possa, nell'esercizio del diritto di comproprietà, apportare modifiche dirette a una migliore e più conveniente utilizzazione della cosa comune è necessario che non si verifichino alterazioni della consistenza e della destinazione della cosa stessa, che manchi ogni pregiudizio del diritto di uso e godimento da parte degli altri condòmini e, per quanto attiene, in particolare, agli edifici in condominio, che non derivi compromissione della sicurezza e della stabilità del fabbricato e non si alteri il decoro architettonico dello stesso".

Come già evidenziato in occasione dell'esame del divieto di impedire l'altrui pari uso della cosa comune, si tratta di precisazioni, tutte queste appena riferite, che non possono dirsi superate con l'entrata in vigore della legge di riforma dell'istituto condominiale (l. n. 220/'12) e di cui, quindi, occorre necessariamente tener conto nel momento in cui si discuta dell'utilizzo di parti comuni da parte di un singolo condòmino.

CONDOMINIO IN PILLOLE

Provvedimenti dell'amministratore

I provvedimenti che l'amministratore assume nell'àmbito dei propri poteri sono obbligatori per i condòmini. Ciascun condòmino può tuttavia ricorrere all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria, cui pertanto può direttamente rivolgersi senza aver prima esperito il passaggio in assemblea. Tale la disposizione dell'art. 1133 cod. civ., non toccato dalla riforma condominiale.

Liberi e protetti

Abbiamo scambiato il diritto di essere liberi con la richiesta di essere protetti.

Serena Sileoni

CASI CLINICI DI CONDOMINIO 22

a cura di Flavio Saltarelli

Canna fumaria su facciata - Comproprietario e assemblea - Pulizia scale - Insegne

È legittimo l'appoggio di una canna fumaria sulla facciata comune?

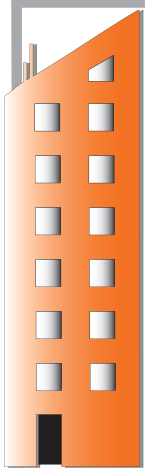
L'appoggio di una canna fumaria al muro comune di un edificio condominiale individua una modifica della cosa comune che ciascun condòmino può apportare sempre che non impedisca l'altrui paritario uso, non rechi pregiudizio alla sicurezza dell'edificio e non ne alteri il decoro architettonico. Quest'ultimo fenomeno si verifica quando la nuova opera si rifletta negativamente sull'insieme dell'armonico aspetto dello stabile, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio.

Il comproprietario può partecipare senza delega all'assemblea anche in rappresentanza degli altri?

Il secondo comma dell'art. 67 disp. att. c.c. dispone che qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'art, 1106 del Codice civile. Tra i comproprietari esiste, infatti, un reciproco rapporto di rappresentanza in virtù del quale ciascuno di essi è legittimato a compiere atti d'ordinaria amministrazione, tra cui la partecipazione all'assemblea, esperibili senza necessità di specifica delega (in questo senso anche la recente Corte appello Milano sez. III, 20/07/2020, n. 1891).

Per la pulizia e l'illuminazione delle scale paga pure il condòmino del piano terra?

È legittimo pretendere che tutti i condòmini, proporzionalmente alle misure millesimali corrispondenti alla proprietà di ciascuno, paghino le spese necessarie per la pulizia e l'illuminazione delle scale; ciò comporta che al pagamento di tali spese è tenuto anche il condòmino il cui appartamento è sito al piano terreno, in quanto allo stesso non è precluso l'uso delle scale e perché, comunque, il suo contributo è finalizzato all'interesse comune di mantenere il decoro dello stabile (cfr. in punto Corte appello Milano sez. III, 14/03/2017, n. 1079).



Si possono apporre insegne sul muro esterno?

L'apposizione sul muro esterno dell'edificio d'insegne relative ad attività svolte in condominio, ove realizzata conformemente ad eventuali regolamenti amministrativi sulle affissioni, costituisce normale esercizio del diritto di usare la cosa comune ai sensi dell'art. 1102 del Codice civile, norma che recita: "*Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa*".

Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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

TUTTOCONDOMINIO

PANORAMA

RISPOSTE A INTERPELLO

Bonus sulle facciate laterali visibili in strada misura parziale

Il bonus facciate spetta anche per gli interventi realizzati su quelle laterali del fabbricato condominiale, seppure solo parzialmente visibili dalla strada. La conferma arriva dalla risposta a interpello delle Entrate 59 del 28 gennaio, con riferimento a una fattispecie che, per molti versi, richiama quella della risposta 296/2020. L'istante risiede in un appartamento situato in un condominio dove si prevede di eseguire alcuni lavori di ripristino dell'intonaco e dei frontalini dei poggioli. Il condominio è composto da cinque piani fuori terra e, dalla strada pubblica, sono visibili tre lati (quello frontale e i due laterali), mentre non è visibile il piano terra delle due facciate laterali.

L'Agenzia afferma che la detrazione spetta per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulle facciate laterali dell'edificio anche se le stesse, come nel caso in esame, siano solo parzialmente visibili dalla strada (quattro piani su cinque). La risposta non lo dice, ma in caso di un intervento agevolabile solo parzialmente appare opportuno farsi fatturare distintamente le spese, anche perché quelle che non rientrano nel bonus facciate potrebbero rientrare, ad esempio, nella detrazione per recupero edilizio (50%).

L'Agenzia ricorda come anche il bonus facciate rientri nel novero degli interventi per cui, in base all'articolo 121 del decreto Rilancio, è possibile optare, in luogo della detrazione, per lo "sconto in fattura" o per la cessione del credito, compilando e trasmettendo il modello di cui al provvedimento dell'8 agosto scorso.

—**Giorgio Gavelli**

ntplusfisco.ilsole24ore.com
La versione integrale dell'articolo

da: *24Ore*, 30.1.'21

Ordine del giorno con lo stesso argomento respinto in una precedente riunione

Un interrogativo ricorrente, in ambito condominiale, concerne la possibilità di convocare un'assemblea di condominio avente all'ordine del giorno lo stesso argomento bocciato in una precedente riunione.

Sul punto né la giurisprudenza né la dottrina – che risulti – si sono espresse. Ciò nonostante si può rispondere positivamente al quesito sulla base del fatto che la disciplina condominiale non prevede alcun divieto in tal senso.

Del resto, è principio condiviso tanto dai giudici quanto dagli interpreti che le delibere assembleari "non sono di regola mai irrevocabili e possono perciò essere modificate o revocate da una valida deliberazione successiva" (cfr. Cass. sent. n. 1281 del 12.4.'76 e, in dottrina, fra gli altri, in senso sostanzialmente conforme, R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2013, 667). Il che conferma, seppur implicitamente, che porre all'ordine del giorno un tema già oggetto di precedente discussione (e votazione) non contrasta con alcuna norma di legge ed è quindi da ritenersi senz'altro ammissibile.

L'amministratore revocato può restare in carica in proroga

CORTE D'APPELLO

Prevale l'interesse del condominio a evitare danni al bene comune

Giuseppe Donato Nuzzo

La revoca giudiziale dell'amministratore di condominio non comporta la cessazione immediata dell'incarico. L'amministratore revocato continua a svolgere le attività urgenti dirette ad evitare pregiudizi agli interessi comuni dei condominio. È pertanto valida l'assemblea da lui convocata per la nomina del nuovo amministratore. È questo il principio che si ricava dalla sentenza della Corte d'appello di Ancona numero 1400 del 28 dicembre 2020.

La vicenda riguardava l'impugnazione della delibera condominiale, ritenuta illegittima in quanto l'assemblea era stata convocata dall'amministratore già cessato dalla carica, a seguito di revoca disposta con provvedimento del giudice.Il condominio sosteneva la piena validità della delibera, in quanto l'ex amministratore aveva agito in regime di proroga. Tra l'altro, nel caso di specie ricorreva anche il requisito dell'urgenza. Secondo i difensori del condominio, infatti, era necessario convocare l'assemblea per nominare un nuovo amministratore, in quanto sussisteva una situazione di morosità di numerosi condomini.

È prevalente il principio dell'interesse del condominio a non rimanere privo di amministrazione per evitare danni al bene comune. I giudici d'appello hanno ritenuto fondate le tesi del condominio e hanno quindi riconosciuto legittima la convocazione dell'assemblea e valida la nomina del nuovo amministratore.

La sentenza si conforma alla giurisprudenza della Cassazione, secondo la quale «nei casi di revoca o annullamento per illegittimità della delibera di nomina dell'amministratore, lo stesso amministratore continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari (tra le altre Cassazione civile 7699/2019; 821/2014; 18660/2012)».

I giudici ricordano che la proroga è applicabile in ogni caso di revoca. Non osta all'applicabilità dell'istituto il disposto di cui all'articolo 66, comma 2, delle disposizioni attuative del Codice civile, in quanto esso presuppone che non vi sia un amministratore e non che sia cessato dall'incarico.

Non è un impedimento nemmeno la nuova formulazione dell'articolo 1129 Codice civile. Questa norma, all'ottavo comma, prescrive che alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e a seguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni. Secondo la Corte, l'espressione «compimento di attività urgenti» lascia intendere che non può esserci una cessazione immediata dell'incarico da parte dell'amministratore.

Nel caso in esame, dunque, del tutto legittimamente il precedente amministratore ha provveduto a convocare l'assemblea necessaria alla nomina del suo successore.Pertanto, la conseguente delibera con cui è stato nominato il nuovo amministratore, intervenuta nel corso del giudizio di primo grado, determina la cessazione della materia del contendere.

da: *24Ore*, 20.1.'21

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

SEGNALAZIONI

Stefano Caselli, *La grande tentazione*, pref. di Ferruccio de Bortoli, contrib. di Walter Mariotti, Egea ed., pp. XII + 210

Problemi legati ai dissesti economici e finanziari prodotti dalla pandemia, con riflessioni e proposte di soluzioni: si analizzano debito pubblico, banche, liquidità, spese, mercati, politiche sociali, ruolo e funzione dello Stato.

Ferdinando Camon, *A ottant'anni se non muori t'ammazzano*, Apogeo ed., pp. 92

Pagine tragiche sui primi mesi della pandemia, quando si discuteva, non sempre a bassa voce o riservatamente, della salvezza da concedere o negare ai più anziani, in violazione del giuramento d'Ippocrate.

Giampaolo Pansa, *Il sangue degli italiani*, a cura di Adele Grisendi, Rizzoli ed., pp. 288 con ill.

Opera postuma sulla scia dei tanti volumi usciti negli ultimi di attività dell'autore e incentrati sulla guerra civile, con una lettura tesa a superare la vulgata impostasi sugli anni 1943-'45: si presentano tragici episodi, sovente poco studiati.

Filippo Tommaso Marinetti, *Tattilismo. Lo splendore geometrico e meccanico*, Fve ed., pp. 62

A un secolo di distanza dall'apparizione, si propone il manifesto del padre del futurismo dedicato all'arte tattile, alla capacità di provare sensazioni estetiche legate al tatto, che il fantasioso Marinetti moltiplica fino a pensare a teatri tattili.

Luigi Cadorna, Carlo Cadorna, *Caporetto?*, pref. di Aldo A. Mola, BastogiLibri ed., pp. 352 con ill.

Col sussidio di vari strumenti di lettura, viene presentata la replica di Luigi Cadorna, comandante supremo nella Grande Guerra, alla commissione d'inchiesta istituita dopo Caporetto: la rivisitazione è dovuta al nipote Carlo.

Melania Rizzoli, *La salute prima di tutto*, Baldini + Castoldi ed., pp. 368

Con molta chiarezza, l'autrice (medico e già malata di cancro) illustra molte malattie, fornendo utili suggerimenti per affrontarle e soffermandosi su molteplici aspetti della medicina, dalla donazione degli organi alla lotta contro l'ipocondria.

Gaetano Angelo Maruccia, *Dodici passi nell'Arma dei Carabinieri*, pres. di Roberto Jucci, pref. di Gianni Canova, Cairo ed., pp. 184

Un viaggio fra i carabinieri (storia, tradizione, testimonianze, cultura, organizzazione, struttura, decorazioni, missioni all'estero, caduti), presentati con documentata chiarezza dal vicecomandante generale dell'Arma.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di interesse

Con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'economia e delle finanze, il deputato Foti (FdI) chiede di sapere - a seguito dell'ordinanza della Corte di Cassazione n. 20130 del 24.9.2020, che ha disposto che l'agevolazione Imu sulla dimora principale non operi nell'ipotesi di diversa residenza anagrafica dei coniugi (scissione) – se il Governo intenda assumere iniziative normative che permettano di usufruire delle agevolazioni Imu anche nel caso di "scissione" del nucleo familiare.

Modifiche alla legge 27.12.2019, n. 160, in materia di applicabilità dell'Imu agli istituti autonomi per le case popolari (Iacp) sono contenute in un disegno di legge del senatore Paroli (FI).

Disposizioni in materia di imputazione dei redditi da locazione di immobili nei casi di contitolarità della proprietà sono il tema di un disegno di legge a prima firma del senatore Calandrini (FdI).

Dal deputato Giarizzo (M5S) proviene una proposta di legge con la quale si intendono introdurre misure di incentivazione del lavoro agile per il contrasto dei fenomeni di spopolamento dei Comuni italiani.

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

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 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 dicembre	2019	- dicembre	2020	- 0,2 %	- 0,150%

VARIAZIONE BIENNALE

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

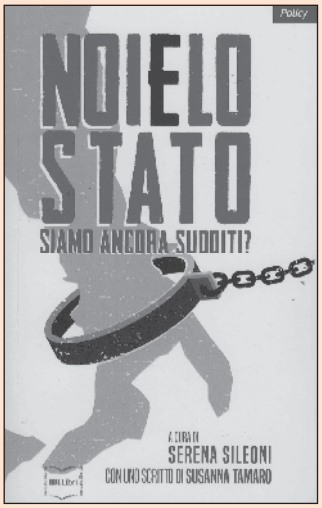
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qua pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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

VARIAZIONE ANNUALE				Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione 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%
Variazione dicembre	2019	- dicembre	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 *NOI E LO STATO SIAMO ANCORA SUDDITI?* A cura di Serena Sileoni con uno scritto di Susanna Tamaro, edito da ***IBL**Libri*.

Equo rapporto con lo Stato

Pure laddove, magari dopo un processo, sia ripristinato un più equo rapporto tra noi e lo Stato, ciò richiede un impegno, in termini di tempo, denaro ed energie, di cui nessun ripristino sarà integrale riparazione.

Serena Sileoni

CONFEDILIZIA notizie

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

Anno 31
Numero 2

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
Publitep - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 9 febbraio 2021

Il numero di gennaio 2021 è stato postalizzato il 18.1.2021