



www.confedilizia.it  
www.confedilizia.eu

# CONFEDILIZIA

## notizie

## All'interno

### EDITORIALE

- Il Governo Draghi (pag. 2)
- IN EUROPA PETIZIONE CONTRO I CONSORZI DI BONIFICA (3)
- Convertito in legge il decreto "milleproroghe" (4)
- Coordinamenti condominiale e tributario in videoconferenza (5)
- Superbonus 110%, Guida delle Entrate (5)
- **Chi (non) l'ha detto**  
- *Castigat ridendo mores* (7)
- Processo tributario, restituire la parità ai contribuenti (9)
-  **ASSOCIAZIONE AMICI VERI**  
- Cane "esplosivo" (10-11)
- LA PANDEMIA STATALISTA È ARRIVATA (13)
- Modalità di pagamento per le detrazioni fiscali (14)
- TABELLE (16-17)  
- Interventi antisismici  
- Interventi su "facciate"  
- Ristrutturazioni edilizie
- TABELLE (24-25)  
- Mobili ed elettrodomestici  
- Verde  
- Risparmio energetico
- L'abitazione e l'assegno di divorzio (21)
- BLOCCO SFRATTI (23)
- **DAL PARLAMENTO**  
Proposte, interrogazioni e ordini del giorno di nostro interesse (32)

### TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 26-31)

Ripartizione spese - Comproprietari e delibere - Assegno amministratore insoluto - Regolamenti assembleari e contrattuali - Assemblea e Superbonus - Condominio, come dividerlo - Condominio e rent to buy - Condominio e guerra ai disturbatori - TABELLE agevolazioni fiscali



## Riunione operativa con le Associazioni territoriali di tutta Italia

Interventi anche della Presidente del Consiglio Nazionale del Notariato  
**Valentina Rubertelli**  
e del Presidente dell'Associazione Dimore Storiche Italiane  
**Giacomo di Thiene**

## EDITORIALE

## Il Governo Draghi

Se dovessimo giudicare il Governo Draghi dal primo atto che ha riguardato il nostro settore, non ci sarebbe da stare allegri. Appena insediatisi, infatti, per bocca del Ministro per i rapporti col Parlamento Federico D'Incà, ha reso vano un accordo che era stato raggiunto alla Camera, in sede di conversione in legge del decreto "Milleproroghe", per limitare il blocco degli sfratti, promettendo di intervenire direttamente nella direzione auspicata dalla maggioranza.

Al momento di licenziare in tipografia questo numero di *Confedilizia notizie*, non sappiamo ancora se l'impegno sarà mantenuto, nonostante siano già trascorse due settimane dal momento in cui è stato assunto. Se così non sarà, il segnale sarà pessimo.

Ma il nuovo Esecutivo dovrà mostrare il suo volto anche su altri aspetti di fondamentale importanza.

Il primo è quello delle misure di sostegno all'economia in crisi. Insieme con Confcommercio, Confedilizia ha sin da subito sostenuto la validità del credito d'imposta per gli affitti commerciali, in favore del conduttore ma cedibile al locatore, quale misura per proteggere le attività economiche anche attraverso la tutela dei rapporti di locazione ad esse sottostanti. La conferma e l'estensione di questo intervento sono fortemente auspicabili.

Il secondo fronte è quello della tassazione. Nel suo discorso alle Camere per la richiesta della fiducia – finora l'unica esternazione del Presidente del Consiglio – Mario Draghi ha manifestato l'intenzione di procedere a una riforma fiscale, a partire da un intervento sull'Irpef. Ebbene, si tratta di una partita fondamentale. Gli immobili continuano a essere l'oggetto principale delle attenzioni non benevole di tanti, a partire dai propugnatori della tesi della necessità di spostare le tasse anziché ridurle. Ed è noto a tutti che di questa squadra di nemici del mattone fa parte a pieno titolo anche quella Commissione europea dai cui umori dipende anche la concessione dei fondi del Recovery Plan.

Occorre tenere gli occhi bene aperti, dunque. Anche perché negli ultimi tempi è finita sotto attacco anche la cedolare secca sugli affitti abitativi, nonostante la sua riconosciuta efficienza sia in termini di estensione dell'offerta abitativa – che è ora a rischio di fortissima riduzione a causa della sfiducia generata negli investitori e nei risparmiatori dal blocco generalizzato degli sfratti – sia in termini di riduzione dell'evasione fiscale. Giova, al proposito, riportare quanto da ultimo evidenziato nella "Relazione sull'economia non osservata e sull'evasione fiscale e contributiva" allegata alla Nota di aggiornamento 2020 al documento di economia e finanza (Nadef) nel commentare gli effetti di una misura che "ha coniugato semplificazione e riduzione del peso fiscale". L'introduzione della cedolare – rileva il rapporto – ha determinato "un cambiamento nei comportamenti dei contribuenti, orientati verso una maggiore compliance fiscale. A seguito di questo mutamento di comportamento, nonostante l'introduzione dell'aliquota ridotta, il gettito derivante da locazioni non ha presentato flessioni di rilievo nel corso del tempo". Ma ai nemici dell'immobiliare non basta.

g.s.t.

### Riunione operativa con le Associazioni territoriali

Il 3 marzo si è tenuta – in modalità telematica – una riunione operativa fra le Associazioni territoriali di Confedilizia, nel corso della quale sono intervenuti anche la presidente del Consiglio del Notariato, Valentina Rubertelli, e il presidente dell'Adsi, Giacomo di Thiene (si veda la copertina del notiziario).

La riunione – aperta dal presidente, Giorgio Spaziani Testa – è servita per fare il punto sui vari temi con cui le Associazioni territoriali si confrontano ogni giorno, nell'espletamento della loro attività istituzionale. Tra gli altri, si è parlato degli sportelli dedicati (non solo) al Superbonus che sono nati in molte città e che vedono una *team* di professionisti chiamato ad assistere e a consigliare coloro che vogliono usufruire dei molteplici bonus edilizi in atto nonché degli sportelli di consulenza sull'affitto (credito d'imposta, Imu agevolata per i contratti regolamentati, contributi in caso di riduzione del canone, tassazione ecc.). Si è trattato, inoltre, delle convenzioni (nazionali e territoriali) esistenti a favore degli associati e dei seminari e dei corsi di formazione e approfondimento svolti (e da svolgere) in varie città. Hanno effettuato interventi programmati le Associazioni di Asti, Forlì, Genova, Grosseto, Parma, Palermo, Reggio Emilia, Torino e la Federazione del Veneto.

CORSI AMMINISTRATORI  
ON-LINE

## SAVE THE DATE

Le prossime date  
per sostenere l'esame finale

Sabato	20 marzo,	ore 9.30	Piacenza
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 necessari da speciali esigenze saranno per tempo comunicati sui siti Confedilizia e La Tribuna.

### Il pamphlet sugli sfratti



Il governo Conte durante la pandemia ha di fatto deciso la requisizione di una parte degli immobili privati con la proroga del blocco degli sfratti sino al prossimo 31 dicembre. La profonda iniquità di questa disposizione - che riguarda tutte le tipologie di immobili, abitativi e non - è evidente a chiunque guardi al tema con obiettività. Di questo si occupa il pamphlet «La proprietà sfrattata» curato da diversi autori disponibili in edicola

## I Ministri di Draghi

- Ministro per i Rapporti con il Parlamento: Federico D'Incà
- Ministro per l'innovazione tecnologica e la transizione digitale: Vittorio Colao
- Ministro per la Pubblica Amministrazione: Renato Brunetta
- Ministro per gli Affari regionali e la Autonomie: Mariastella Gelmini
- Ministro per il Sud e la Coesione territoriale: Maria Rosaria Carfagna
- Ministro per le Politiche giovanili: Fabiana Dadone
- Ministro per le Pari Opportunità e la Famiglia: Elena Bonetti
- Ministro per le disabilità: Erika Stefani
- Ministro per il coordinamento di iniziative nel settore del turismo: Massimo Garavaglia
- Ministro degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale: Luigi Di Maio
- Ministro dell'Interno: Luciana Lamorgese
- Ministro della Giustizia: Marta Cartabia
- Ministro della Difesa: Lorenzo Guerini
- Ministro dell'Economia e delle Finanze: Daniele Franco
- Ministro dello Sviluppo Economico: Giancarlo Giorgetti
- Ministro delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali: Stefano Patuanelli
- Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare: Roberto Cingolani
- Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti: Enrico Giovannini
- Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali: Andrea Orlando
- Ministro dell'Istruzione: Patrizio Bianchi
- Ministro dell'Università e della Ricerca: Maria Cristina Messa
- Ministro dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo: Dario Franceschini
- Ministro della Salute: Roberto Speranza

### La storia delle idee

La storia delle idee è necessariamente storia di come si cambia idea. Non veniamo al mondo con le nostre convinzioni bell'e pronte: le maturiamo incontrando altri, le misuriamo (dovremmo, almeno) sul metro della storia e degli eventi.

Mario Vargas Llosa

## LALENTE DI INGRANDIMENTO



### Tagliare la testa al toro

“Tagliare la testa al toro” significa, in senso figurato, risolvere definitivamente una questione che si protrae da tempo anche a scapito o a danno di qualcosa o di qualcuno. L’origine dell’espressione è incerta. Secondo alcuni deriverebbe dalla pratica della tauromachia (in greco, “lotta al toro”) risalente alla civiltà minoica-micenea: un sacerdote acrobata si lanciava verso l’animale in corsa, per poi afferrargli le corna e con il contraccollo eseguire una capriola sul dorso; è possibile che successivamente l’animale venisse sacrificato. Secondo altri, invece, la locuzione trarrebbe origine da un racconto popolare in cui si narra di un toro che, forse per la curiosità, mise la testa all’interno di una giara e non ne poté più uscire. Il padrone del toro, un uomo molto avaro, non volendo rompere la giara per liberare l’animale, chiese consiglio a un amico, il quale non trovò soluzione migliore se non quella di tagliare la testa al toro, salvando in tal modo la giara. La tesi più accreditata, tuttavia, fa derivare l’espressione da un episodio storico ben preciso accaduto nel 1162, quando il patriarca di Aquileia, Ulrico di Treven, mosse alla conquista di Grado, allora sotto l’egida di Venezia. Il Doge di Venezia reagì duramente sbaragliando l’esercito di Aquileia e facendo vari prigionieri tra i quali 12 prelati, 12 alleati e lo stesso Ulrico. Venezia accettò, poi, di liberare Ulrico solo dopo il pagamento di un ingente riscatto: 12 pani per i prelati, 12 maiali per gli alleati e un toro per il Patriarca. I pani vennero distribuiti alla popolazione, la carne dei maiali venne divisa tra i Senatori e il toro, che simboleggiava il Patriarca, fu ucciso nella pubblica piazza, tagliandogli la testa. Così, la decapitazione del toro pose fine alla diatriba tra i contendenti assumendo l’odierno, simbolico, significato.

### Menare il torrone

“Menare il torrone” è un’espressione di origine lombarda usata per indicare chi fa osservazioni noiose, discorsi protratti e volentieri infastiditi. Si ritiene derivi dalla particolare modalità di lavorazione del torrone, il cui impasto va fatto girare (menare) per diverso tempo.

## «In Europa petizione contro i Consorzi di bonifica»

**Confedilizia: «Chiesta alla Commissione un’indagine sulla gestione del territorio»**

● «La Commissione europea per le petizioni ha dichiarato ricevibile un’istanza ad essa rivolta contro la 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”. Lo scrive in una nota Confedilizia che parallelamente sta conducendo contro l’ente consortile piacentino una battaglia legale per richiedere la possibilità di voto telematico per le elezioni del Consorzio.

«In sintesi - prosegue la nota - 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». **red.cro.**

da: *Libertà*, 21.1.’21

## DIRITTO & ROVESCIO

*In barba alla lunga tradizione di lealtà alle istituzioni, i militari erano stati considerati a lungo, dalla sinistra italiana, come un pericolo per lo Stato. Per fortuna, questo indebitto convincimento è stato superato ed oggi il premier Mario Draghi non solo può nominare, come Commissario per l'emergenza Covid, un generale di corpo d'armata, l'alpino Francesco Paolo Figliuolo, ma anche ottenere il concorde plauso dell'intero paese. Le forze armate italiane infatti fanno parte dello Stato. Agli alti livelli dispongono di preparazioni eccellenti anche perché, dopo essersi dischiuse nelle difficili Accademie, sono poi spesso maturate a livello internazionale, a contatto con il meglio dei militari del mondo occidentale. Sanno governare gli uomini verso un obiettivo, usare le tecnologie più complesse, spostano rapidamente enormi contingenti anche multinazionali. Si assumono grosse responsabilità. Sono una grande risorsa (anche civile) per il Paese.*

da: *ItaliaOggi*, 5.5.’21

## BELLITALIA

“Il centro spaziale è in rosso ma regala soldi ai dipendenti”

“La Corte dei Conti ha rilevato che il Cir, il Centro italiano di ricerche aerospaziali controllato dallo Stato, “in due anni ha perso 10 milioni eppure continua a distribuire 2 milioni di bonus a personale e dirigenti”.

(*Libero* 27.1.’21)

“A Roma ogni giorno 50 bus nuovi restano in deposito per guasti vari”

“Sono in strada da appena un anno e già si rompono e devono fermarsi in deposito i nuovi bus comprati da Atac, la municipalizzata dei trasporti pubblici a Roma. Su 120 mezzi a gasolio comprati nel 2020, almeno una trentina ogni giorno devono tornare in officina per problemi di manutenzione. I guai comprendono distacchi delle pannellature, infiltrazioni d’acqua, i vetri dei parabrezza che si scollano, i vetri laterali che si frantumano durante la marcia, le perdite eccessive di olio, l’intasamento dei filtri antiparticolato. Il Campidoglio e Atac non possono effettuare da sé la manutenzione perché gli interventi sono stati affidati all’esterno”.

(*La Verità* 15.2.’21)

“Il flop dei lavori sociali utili”

“Qualcuno ha dato una mano a spalare la neve nel centro di Milano. Un giorno. Qualcun altro, l’estate scorsa, ha aiutato a pulire le spiagge del proprio Comune. Mosche bianche. Perché i Puc, i progetti utili alla collettività, che dovrebbero impegnare per poche ore a settimana i percettori del reddito di cittadinanza, finora sono stati un grande flop: a oltre un anno dal decreto attuativo appena 6.668 persone in tutta Italia sono state chiamate dai Comuni di residenza. Lo 0,5% della platea composta da un milione e trecentomila beneficiari occupabili. Sono dati ufficiali (...) forniti dal Ministero del Lavoro. Un flop ancora più inaspettato (...) perché i Puc sono gratis. Il Comune deve pagare giusto l’assicurazione obbligatoria”.

(*Il Messaggero* 16.2.’21)

EEN

Detrazioni fiscali

Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile

Ministero dello Sviluppo Economico

Statistiche Super Ecobonus 110%

Info generali

Table with 2 columns: Data and Value. Rows include Asseveratori registrati (13.315), ASID validi (4.706), Lavori che hanno almeno un'asseverazione protocollata (ASID) (4.391), ASID almeno 30% (1.289), ASID almeno al 60% (820), ASID a fine lavori (2.282), Ammontare ammesso a detrazione di progetto (491.564.580,05 €), Ammontare detrazione del 110% di progetto (540.721.038,06 €), Ammontare ammesso a detrazione realizzati (347.457.851,37 €), Ammontare detrazione del 110% realizzati (382.203.636,51 €).

Distribuzione per tipologia di edificio delle asseverazioni con ASID valido

Table with 4 columns: Tipo Edificio, N. Interventi, Ammontare ammesso a detrazione di progetto, Ammontare ammesso a detrazione realizzati. Rows include Edificio condominiale, Edificio unifamiliare, Unità immobiliare indipendente.

PAGINA MENSILE ItaliaOggi

ItaliaOggi

PROPRIETÀ EDILIZIA

Mercoledì 17 marzo 2021

Riscrivibile la petizione presentata a Bruxelles contro la gestione di questi enti

Consorzi bonifica alla Ue Indagine su sistema elettivo e assunzioni

LENTI SULL'IMM... Quel fisco nemico del mattone

Il Consorzio di bonifica... indagine su sistema elettivo e assunzioni... Blocco degli sfratti, danno per l'economia

Blocco degli sfratti, danno per l'economia

Uomo già ammesso in passato, recati... Blocco degli sfratti, danno per l'economia... CONTROLLARE GLI AFFRETTI... ECONOMIA

Convertito in legge il decreto "milleproroghe"

È stato definitivamente convertito nella legge 26.2.'21, n. 21 (pubblicata in Gazzetta Ufficiale dell'1.3.2021) il d.l. n. 185 del 31.12.'20 (cosiddetto "Milleproroghe") recante "Disposizioni urgenti in materia di termini legislativi, di realizzazione di collegamenti digitali, di esecuzione della decisione (UE, EURATOM) 2020/2053 del Consiglio, del 14 dicembre 2020, nonché in materia di recesso del Regno Unito dall'Unione europea".

(Art. 3, comma 2) - Locazioni passive P.A. Viene prorogata, anche per l'anno 2021, la norma (art. 3, d.l. n. 95/'20, come convertito in legge) che preclude l'aggiornamento - secondo la variazione degli indici Istat - del canone dovuto dalle amministrazioni pubbliche per l'utilizzo di immobili in locazione passiva.

(Art. 3, comma 11-quinquies) - Agevolazioni prima casa Viene introdotta, novellando l'art. 24, d.l. n. 23/'20 (come convertito in legge), la proroga, dal 31.12.'20 al 31.12.'21, della sospensione dei termini previsti nell'ambito della disciplina volta ad agevolare l'acquisto della c.d. "prima casa" (in relazione alla quale - si ricorda - trova applicazione, sussistendo le condizioni di legge, l'aliquota al 2% per la determinazione dell'imposta di registro dovuta).

Nello specifico il differimento interessa i seguenti termini: a) il termine di 18 mesi dall'acquisto della prima casa entro il quale l'acquirente è tenuto a trasferire la residenza nel Comune in cui si trova l'abitazione; b) il termine di un anno entro il quale il contribuente acquista un altro immobile da destinare ad abitazione principale dopo che ha trasferito l'immobile acquistato con i benefici c.d. "prima casa" prima del decorso dei cinque anni successivi alla stipula dell'atto di acquisto; c) il termine di un anno entro il quale l'acquirente che abbia acquistato un immobile da adibire ad abitazione principale, deve procedere alla vendita dell'abitazione ancora in suo possesso acquistata usufruendo dei benefici "prima casa"; d) il termine di un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici "prima casa", entro cui deve aver luogo il riacquisto di altra casa di abitazione al fine del riconoscimento, per tale ultimo atto di acquisto, di un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato.

(Art. 12 comma 9-quater) - Fideiussioni immobili da costruire Si interviene sulla disciplina a tutela degli acquirenti degli immobili da costruire (d.lgs. n. 122/'05) per posticipare all'1.9.'21 l'emanazione dei decreti ministeriali che dovranno introdurre modelli standard di fideiussione e di polizza assicurativa a beneficio dell'acquirente. In attesa di tali decreti, il contenuto di tali atti continua ad essere rimesso alla libera volontà delle parti.

(Art. 15, comma 15) - Proroga blocco sfratti Viene stabilito che la sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, prevista dall'art. 103, comma 6, d.l. n. 18/'20 (Cura Italia, come convertito in legge), venga prorogata fino al 30.6.'21 "limitatamente ai provvedimenti di rilascio adottati per mancato pagamento del canone alle scadenze" e ai provvedimenti di rilascio conseguenti all'adozione del "decreto di trasferimento di immobili pignorati ed abitati dal debitore e dai suoi familiari". Sul punto si rimanda a Cn di gennaio '21.

(Art. 17-ter e 17-quater) Sisma del 2016 Vengono prorogate diverse misure a favore delle popolazioni dei territori dell'Italia centrale colpiti dagli eventi sismici del 2016.

Statistiche sul Superbonus 110%

I cantieri avviati sul territorio nazionale in relazione al Superbonus 110% sono 4.391. È quanto emerge dalle statistiche diramate dall'Enea unitamente al Ministero dello sviluppo economico. 2.282 sono giunti alla conclusione dei lavori, 820 hanno realizzato almeno il 60% degli interventi previsti e 1.289 almeno il 30%. 542 interventi riguardano edifici condominiali, 2.570 edifici unifamiliari e 1.479 unità immobiliari indipendenti. La distribuzione geografica dei cantieri vede il Veneto in testa con 562 cantieri, seguita dalla Lombardia (549), l'Emilia-Romagna (450) e la Puglia (354). In coda la Liguria con 59 cantieri, il Molise (32) e, con soli 14 cantieri, la Valle d'Aosta.

APPELLO ALLA QUINTA EDIZIONE DEL FESTIVAL DELLA CULTURA DELLA LIBERTÀ A PIENZA Recovery plan per lo sviluppo. Ai alla pandemia statistica

Il tempo di pianificare... Recovery plan per lo sviluppo. Ai alla pandemia statistica... SAVE THE DATE... La prossima Festa del Fisco... COSE AMMINISTRATIVE... I cantieri avviati sul territorio nazionale in relazione al Superbonus 110% sono 4.391.



## ASSOCIAZIONI

### Gomitolorosa

Gomitolorosa nasce nel giugno del 2012 da un'idea del dott. Alberto Costa, riconosciuto a livello internazionale per il suo contributo all'avanzamento della cura dei tumori al seno, per le idee innovative nel campo della comunicazione scientifica e dell'insegnamento ai medici e per l'innalzamento degli standard delle cure mediche.

Il progetto prende avvio come contenitore di idee e di persone di buona volontà per sostenere le associazioni di pazienti operanti nel mondo della salute della donna. Fa la sua prima comparsa il 15 ottobre 2012, in occasione della Giornata per la salute del seno.

Nell'aprile del 2014 si costituisce in associazione "no profit" con l'obiettivo di promuovere il lavoro a maglia negli ospedali come strumento per ridurre l'ansia in pazienti, soprattutto oncologici e in sinergia con gruppi ed associazioni per la promozione e la realizzazione di progetti con finalità di solidarietà sociale, utilizzando gomitoli prodotti con lana italiana in sovrapproduzione. Gomitolorosa è iscritta nell'elenco ufficiale delle organizzazioni non lucrative di utilità sociale ed è federata a FAVO-Federazione Italiana delle Associazioni di Volontariato in Oncologia.

Come detto, l'Associazione promuove il lavoro a maglia per favorire il benessere dei pazienti impegnati in terapie mediche nonché la solidarietà verso soggetti più deboli, facendo leva sul recupero delle lane autoctone e sulla salvaguardia dell'ambiente. Crea condivisione e socializzazione, supportando - con progetti di maglia solidale - diverse campagne per la salute. Tra le sue attività, Gomitolorosa recupera la lana italiana in esubero, altrimenti bruciata, ai fini della salvaguardia ambientale e della conservazione delle lane autoctone, con cui crea gomitoli in 14 differenti colori associati ad alcune patologie.

L'associazione è presente su Internet <http://www.gomitolorosa.org>

## Coordinamenti in azione (condominiale e tributario)

Continuano gli incontri in videoconferenza dei Coordinamenti confederali. Il 18 febbraio si è svolta una riunione di quello condominiale. I numerosi partecipanti hanno ascoltato le relazioni del responsabile del Coordinamento, avv. Vincenzo Nasini, sulle assemblee per i lavori relativi al 110% e quelle online. Inoltre l'avv. Paolo Scalettaris ha svolto un intervento sulla giurisprudenza recente sul diritto di uso esclusivo del bene comune.

Il 26 febbraio seguente i componenti del Coordinamento tributario, convocato dal responsabile dott. Francesco Veroi, si sono confrontati sugli ulteriori chiarimenti in relazione al credito d'imposta per gli affitti non abitativi e sugli adempimenti sui bonus fiscali.



## Superbonus al 110%: aggiornata la "Guida" delle Entrate

L'Agenzia delle entrate ha aggiornato la sua guida sul Superbonus al 110% con le ultime novità legislative, tra cui quella per la quale il Superbonus spetta, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2021, per gli interventi previsti dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), Tuir, anche realizzati a favore di ultrasessantacinquenni, eseguiti congiuntamente a lavori di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti (interventi trainanti). Si tratta, in particolare, degli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità.

Sull'argomento l'Agenzia, nella guida anzidetta, ha chiarito che, a partire dal 1° gennaio 2021, l'opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura può essere esercitata anche per tali interventi. Tale interpretazione dell'Agenzia è importante in quanto il legislatore è intervenuto solo sull'art. 119 del decreto "Rilancio", aggiungendo tra i lavori cd. "trainati" quelli per l'eliminazione delle barriere architettoniche. Il legislatore però non è intervenuto anche sul successivo art. 121 che elenca le ipotesi in cui è possibile utilizzare la cessione del credito o lo sconto in fattura. Da questo "vuoto", la necessità del chiarimento dell'Agenzia delle entrate.

La guida ed altro materiale dedicato al Superbonus sono scaricabili al sito [www.superbonus110percento.info](http://www.superbonus110percento.info).



## BELLITALIA

### “Scoperti nel Messinese 175 furbetti del reddito di cittadinanza”

“I finanzieri del Comando provinciale di Messina (...), in sinergia e collaborazione con l’Inps, hanno scoperto 175 persone che, sebbene non fossero in possesso dei requisiti previsti, hanno beneficiato del Reddito di Cittadinanza. L’importo indebitamente percepito ammonta a 1.120.553 di euro”. Tra gli indagati: “trafficienti di stupefacenti, imprenditori, artigiani, venditori ambulanti, negozianti, giocatori on-line, un esercente la professione forense e numerosi lavoratori «in nero»”.

(Italpress 5.2.'21)

### “Furbetti del buono spesa Covid”

“Dati falsati per «gonfiare» i nuclei famigliari e poter richiedere più soldi, domande in bianco «miracolosamente» accolte da funzionari distratti, indebite richieste inoltrate senza tenere conto di sussidi già sostenuti”. E’ (...) quello che è stato scoperto dai militari della Guardia di Finanza di Savona e Albenga nell’ambito dei controlli sui soggetti che hanno ricevuto il «Bonus Spesa Covid-19». In totale le persone la cui posizione è stata ritenuta irregolare sono state 137. Nei loro confronti è scattata una sanzione che varia, a seconda della gravità dell’irregolarità, tra i 5.164 euro e i 25.822”. Inoltre, “la Guardia di Finanza ha inoltrato alla Corte dei Conti una relazione su un possibile danno erariale derivato da una quantomeno «allegra» gestione delle domande da parte di un Comune della Valbormida. In pratica l’amministrazione in questione concedeva i «buoni spesa» ai richiedenti senza badare a quanto era indicato sulle istanze: venivano accettate anche le domande in bianco. Il danno quantificato, secondo i militari, è pari a 30mila euro”.

(Il Secolo XIX 3.2.'21)

## CASI CLINICI DI LOCAZIONE

66

a cura di Flavio Saltarelli

### Scarafaggi in appartamento: si può recedere dalla locazione?

L’articolo 1576 del Codice civile prevede che il locatore, durante la locazione, è obbligato ad eseguire tutte le riparazioni “necessarie” per il mantenimento della cosa in buono stato locativo. Il successivo articolo 1577 dispone che il conduttore deve dare avviso al proprietario della necessità delle riparazioni che non sono a suo carico, salvo che si tratti di riparazioni urgenti, le quali possono essere effettuate direttamente dal conduttore così maturando il diritto al rimborso delle spese sostenute.

In ipotesi d’appartamento invaso dagli scarafaggi, derivandone innegabilmente il conduttore un pregiudizio nell’uso, sussiste il diritto del medesimo locatario ad un intervento di disinfestazione del proprietario, pena - in mancanza - la possibilità di richiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del canone, nonché il risarcimento dei danni patiti a causa dell’omessa riparazione. Qualora, invece, la disinfestazione sia stata effettuata direttamente dal conduttore, data l’urgenza *in re ipsa*, questi può chiedere al locatore il rimborso delle spese sostenute (in questo senso anche la recente sentenza 4051/2020 del Tribunale di Torino).

### Aggiudicazione appartamento esecutato: che fine fa la locazione?

L’art. 2923 del Codice civile sancisce l’opponibilità della locazione di un immobile a chi se ne sia reso aggiudicatario, in sede di espropriazione forzata contemperando il generale principio “*emptio non tollit locatum*” previsto in materia di compravendita (ex artt. 1599 e 1600 Cod. civ.) con le ragioni del processo esecutivo volto al soddisfacimento degli interessi e dei diritti dei creditori nei confronti del locatore esecutato. Ne consegue che l’avente causa dal locatore (aggiudicatario o acquirente), è tenuto a rispettare le locazioni precedente-

mente stipulate dall’esecutato o comunque dal suo dante causa entro i limiti dettati dall’art. 2923 Codice civile: data certa anteriore; trascrizione anteriore delle locazioni ultranovenali; detenzione anteriore dell’immobile in mancanza di data certa; inopponibilità delle locazioni effettuate a cosiddetto “canone vile”.

### Tra gli oneri accessori rientra anche il compenso all’amministratore di condominio?

Le spese relative al compenso corrisposto all’amministratore di condominio e le spese sostenute dallo stesso nell’esercizio della sua attività non rientrano tra gli oneri accessori che l’art. 9 della legge n. 392 del 1978 pone a carico dell’inquilino dell’immobile locato. Da ciò deriva non solo che tali costi non possono essere accollati genericamente al conduttore, ma anche che del relativo importo non può essere tenuto conto ai fini di accertare la sussistenza o meno della morosità del conduttore medesimo (cfr. in punto Cass. 3 giugno 1991 n. 6216).

### Disdetta con errata scadenza: vale ugualmente?

Qualora il giudice accerti che, per un mero errore, la data di scadenza del contratto è posteriore a quella erroneamente inserita nell’atto d’intimazione di licenza per finita locazione o di sfratto, può dichiarare la cessazione degli effetti del contratto medesimo per una data successiva, così valorizzando l’indubbia manifestazione di volontà del locatore d’impedire la rinnovazione tacita e di riottenere la disponibilità dell’immobile.

Appartamento invaso  
dagli scarafaggi

Immobile esecutato

Compenso  
amministratore  
condominio  
e oneri accessoriDisdetta  
con data sbagliata

4 Giovedì 25 Febbraio 2021

PRIMO PIANO

ItaliaOggi

## Sul blocco sfratti si gioca la credibilità del Governo e della nuova maggioranza

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA\*

**M**artedì scorso alla Camera, durante la discussione in aula del decreto Milleproroghe, è accaduto qualcosa di insolito. Oltre trenta deputati di maggioranza e di opposizione sono intervenuti per più di un’ora sul tema del blocco degli sfratti, criticando questa misura, indicando la necessità di (almeno) limitarla e invocando indennizzi in favore dei proprietari che la stanno subendo da un anno. Il tutto, e qui sta il tratto di inusualità, contemporaneamente annunciando, con l’eccezione degli esponenti di Fratelli d’Italia, il voto contrario sugli emendamenti da cui scaturiva il dibattito e che prevedevano proprio la riduzione della portata del blocco e la cancellazione dell’Imu per i proprietari.

Alla base di questa bizzarra vi è l’impegno del Governo e della maggioranza, anticipato il sabato precedente in Commissione dal Ministro per i rapporti col Parlamento Federico D’Inca e formalizzato martedì in aula con un (piuttosto vago, in verità) ordine del giorno, ad intervenire sì nella direzione unanime auspicata, ma con altro provvedimento.

Ebbene, occorre parlare chiaro. Su questa partita si gioca la credibilità del nuovo Governo, della nuova maggioranza e del nuovo Ministro della Giustizia, **Marta Cartabia**, la quale viene indicata come artefice della richiesta al Parlamento di differire l’intervento modificativo e limitativo del blocco, attualmente in essere fino al 30 giugno. Se le parole (e gli impegni) hanno un senso, il dibattito di martedì non sarà stato vano se, entro pochi giorni (non settimane, si badi: giorni), sarà varato un provvedimento legislativo che faccia quanto richiesto dal Parlamento. Vale a dire:

1. **anticipazione della fine del blocco**, di almeno tre mesi, per le morosità maturate prima dell’inizio della pandemia (come previsto dall’accordo di maggioranza di venerdì, ritirato sabato su richiesta del Governo);
2. **cancellazione dell’Imu 2021** (almeno) per tutti i proprietari interessati;
3. **erogazione di indennizzi adeguati per gli stessi proprietari**. Oltre, naturalmente, a sostegni pubblici (non imposti ai proprietari privati) per le situazioni di reale necessità (e non per gli affittatori).

Si tratta, beninteso, di misure minime che si limiterebbero ad attenuare, non certo a cancellare, gli enormi danni causati dal blocco degli sfratti a tante famiglie di piccoli risparmiatori (si leggano le storie, spesso raccapriccianti, pubblicate ogni giorno sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)). Se non si farà neppure questo, i proprietari e gli stessi inquilini saranno ulteriormente mortificati, ma Governo e partiti di maggioranza perderanno la faccia. E non la perderanno solo le due nuove componenti della coalizione, Lega e Forza Italia, che da mesi si dichiarano contrarie al blocco in quanto tale, ma anche i partiti che sostenevano il «Conte 2», che anche martedì in aula hanno confermato la volontà di limitare la portata di una misura obiettivamente indifendibile.

Il Presidente Draghi ha molte questioni di cui occuparsi in questo avvio così delicato della sua avventura governativa. Ci auguriamo che non trascuri un tema che incide, oltre che su un diritto fondamentale costituzionalmente garantito, sulla pelle viva di tante persone che hanno investito i loro risparmi nel nostro Paese.

\* Presidente Confedilizia


[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)  
[www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)

## OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

Fiamignano (RI)

Al limitare di una piccola frazione in provincia di Rieti, Fiamignano, si trova una foresta di querce secolari, sambuchi, noccioli, agrifogli e meli selvatici. Qui vivono lupi, cinghiali, qualche vipera, istrici e lepri. Da lì si distende una macchia di cespugli e piante che risale fino all'altipiano di Rascino e, sull'altro lato, arriva a Tornimparte, fino all'Aquila e oltre. Nel percorrere un sentiero, scosceso e impervio ma affascinante, si vedono intorno le montagne, con le loro grotte nascoste dalla vegetazione. Appena oltre appare però una visione indecorosa e terribile: un rigurgito di rifiuti, centinaia di pneumatici, lavatrici, carcasse di auto, frigoriferi, motori, scarti grandi e piccoli, che lambisce gli alberi, spunta da dietro le rocce e ricopre l'erba. È il risultato – scrive Alessio Paladini su *“Il Giornale dell'arte”* – di anni e anni di rilascio di spazzatura dall'alto di uno slargo, divenuto discarica abusiva. Il fatto ancor più sconvolgente è che, se si prosegue oltre, ritornano a spuntare cespugli e altre piante intorno a un ruscello, come se la natura volesse dimenticare l'abuso di cui è vittima. Sebbene ora la discarica non sia più attiva restano i danni, e il bosco non sarà mai più quello che è stato per tanti secoli. Sarebbe bello superare l'egoistica inciviltà che in questa zona ha dominato per tanto tempo, e che quella lurida striscia non interrompesse più il paesaggio, piccola reliquia di natura non toccata dall'uomo e dalle sue costruzioni. Quanti amano l'ambiente dovrebbero adoperarsi per bonificare e far tornare pulito e salubre il bosco di Fiamignano.

79

Collaborano i lettori  
Segnalazioni alla redazione

### GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

#### Regolamento di supercondominio contrattuale e attribuzione ai proprietari

“Il regolamento di un supercondominio, predisposto dall'originario unico proprietario del complesso di edifici, accettato dagli acquirenti nei singoli atti di acquisto e trascritto nei registri immobiliari, in virtù del suo carattere convenzionale vincola tutti i successivi acquirenti senza limiti di tempo, non solo relativamente alle clausole che disciplinano l'uso e il godimento dei servizi e delle parti comuni, ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca” ha detto la Cassazione con sent. 30246/19, inedita. La decisione così prosegue: “L'attribuzione in comproprietà di cose non ricomprese nell'art. 1117 cod. civ. avvenuta attraverso il predetto regolamento non costituisce un atto di liberalità, essendo tale regolamento idoneo a modificare gli effetti giuridici traslativi derivanti dal contratto di acquisto delle unità immobiliari comprese nel supercondominio”.

#### Spazio sottostante in condominio

“In tema di condominio – ha detto la Cassazione (sent. n. 29925/19, inedita) – la zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficiale che è alla base dell'edificio, in mancanza di un titolo che ne attribuisca ad alcuno di essi la proprietà esclusiva, rientra per presunzione in quella comune tra i condòmini. Nessuno di costoro, pertanto, può, senza il consenso degli altri, procedere all'escavazione del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti, in quanto, attraendo la cosa comune nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, limiterebbe l'altrui uso e godimento ad essa pertinenti”.

#### Condòmini e revoca amministratore

“Il procedimento di revoca giudiziale (ha detto la Cassazione nella sentenza n. 4696/20, inedita) dell'amministratore di condominio riveste carattere eccezionale ed urgente, oltre che sostitutivo della volontà assembleare, ed è ispirato dall'esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela ad una corretta gestione dell'amministrazione condominiale, a fronte del pericolo di grave danno derivante da determinate condotte dell'amministratore. Tali essendo le caratteristiche del giudizio, non è pertanto ammissibile, in esso, l'intervento adesivo del condominio ovvero di altri condòmini rispetto a quello istante, uniche parti legittimate a parteciparvi e contraddirvi essendo il ricorrente e l'amministratore, con la conseguenza che gli effetti del regolamento delle spese ex art. 91 cod. proc. civ. devono esaurirsi nel rapporto tra costoro”.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

### CHI (NON) L'HA DETTO

#### Castigat ridendo mores

DE SANTEUL, JEAN (Parigi, 1630 – Digione, 1697)

“Corregge i costumi scherzando”. Si narra che il motto latino sia stato dettato dal poeta francese per un'iscrizione posta sotto un busto di Arlecchino che abbelliva il proscenio del Théâtre de la Comédie italiana a Parigi. Ciò avvenne su suggerimento di Domenico Giuseppe Biancolelli, attore bolognese che interpretava Arlecchino e che era stato chiamato a recitare in Francia dal cardinale Giulio Mazzarino, divenendo il comico prediletto di re Luigi XIV. Jean De Santeul s'ispirò in realtà a una locuzione dei *Sermones* del poeta latino Orazio: “Ridentem dicere verum: quid vetat?” (Dire la verità ridendo: che cosa lo vieta?).

“La risata, meglio ancora il sorriso, che è un riso sorvegliato dall'autoironia, è la medicina migliore per i nostri difetti”, insegnava Cesare Marchi. Il quale teneva molto a distinguere fra umorismo e satira: “L'umorista è un tizio che sorride delle follie del mondo, ma non crede alla sua perfettibilità, perciò si rifugia in un indulgente, elegante scetticismo, al riparo da ogni illusione. Al contrario, il satirico usa l'arma del riso, il sarcasmo, la caricatura, per aggredire il mondo e cambiarlo. Canzona e fustiga la società perché crede che sia possibile migliorarla, si batte per questo scopo e non demorde, sebbene riceva continue delusioni. Insomma, è un ottimista con rabbia. L'umorista è un pessimista con serenità”.

Inutile dire che Marchi, con il suo carattere badiale e sornione, s'identificava nella seconda tipologia di censore. E tale appariva agli occhi dei suoi innumerevoli estimatori. Lo scrittore villafranchese era morto già da un paio d'anni quando feci dono a Montanelli di una cornice d'argento con dentro la foto di uno dei loro incontri. Indro si commosse: “Tu non sai quanto mi manca!” Allora lo consolai dicendogli che poteva ancora contare su Giancarlo Perna, il quale come fustigatore di costumi non era secondo a nessuno. “Hai ragione”, rispose Montanelli, “ma, vedi, Perna scrive da cattivo, mentre Cesarino era buono”. In effetti, nei tre lustri in cui ebbi il privilegio di frequentarlo, mai una volta mi capitò di sentirlo parlare male di qualcuno.

Marchi aveva fatto sua, senza averla sentita enunciare, l'aurea legge dettata dal collega Carlo Rossella: “Ho imparato che in Italia bisogna sempre parlar bene di tutti”. È così che ha potuto dirigere il *Tg1*, *La Stampa*, *Panorama* e il *Tg5*.

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

IL BUON GIORNO  
SI VEDE DAL MATTONE

## UN PO' DI TRIBUTARIO

### Illiceità della dichiarazione

L'inosservanza dell'obbligo di dichiarazione è punita con *sanzioni amministrative e penali*, a seconda del tipo di comportamento posto in essere. In questa sede si ricorda che, ai fini delle sanzioni amministrative, sono diversamente disciplinate le fattispecie di dichiarazione:

- omessa;
- nulla;
- incompleta;
- e infedele.

Si considera omessa anche la dichiarazione presentata oltre i novanta giorni dalla scadenza del termine. Ad essa è equiparata la dichiarazione nulla, ad esempio, per l'omessa sottoscrizione, salvo l'obbligo per l'amministrazione di invitare il dichiarante a munirla della sottoscrizione mancante. La dichiarazione è infedele se non è indicato nel suo esatto ammontare un reddito mentre è incompleta se non è stata menzionata una delle fonti di reddito: per entrambe è apprestata la medesima sanzione.

Sotto il profilo penale, sono previsti come delitti i fatti di dichiarazione fraudolenta, di dichiarazione infedele e di dichiarazione omessa.

### Dichiarazione e amministrazione finanziaria

La dichiarazione dei redditi fornisce all'amministrazione notizie sulle quali essa esercita un controllo nell'adempimento di doveri d'ufficio. Il controllo riguarda, in primo luogo, la forma della dichiarazione e la sua completezza quale atto documentale: sussistenza della sottoscrizione, tempestività, risposte fornite ai quesiti posti dallo stampato ufficiale. Il potere di controllo si estende poi al contenuto della dichiarazione e alla completezza delle informazioni fornite. Nell'esercizio di questo potere *l'amministrazione è legittimata a compiere rettifiche* servendosi dei metodi

analitici o sintetici previsti in proposito dalla legge. Vige il principio per cui la dichiarazione esonera l'ufficio dal provare e motivare i fatti esposti dal contribuente a lui sfavorevoli, che, pertanto, fanno prova contro di lui, anche se non danno luogo a una presunzione insuperabile.

Nell'ambito di quanto dichiarato, la dichiarazione conferisce titolo all'amministrazione per riscuotere le somme che risultano da essa dovute; se ne risulta un credito, la dichiarazione è titolo per il rimborso, fatti salvi i diversi risultati raggiunti dai controlli d'ufficio dell'amministrazione.

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



## GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

### Diego Russello

Geometra, libero professionista, iscritto al Collegio provinciale geometri e geometri laureati della provincia di Genova e all'Albo consulenti tecnici del tribunale di Genova con studio professionale nella città. Laureato in giurisprudenza con tesi in diritto europeo "Tutela dell'ambiente ed economia circolare con particolare riferimento alla gestione dei rifiuti", ha poi acquisito varie specializzazioni tecniche e professionali: abilitazione antincendio, sicurezza lavoro, sicurezza cantieri e certificazione energetica.



È stato componente della Commissione provinciale della Camera di commercio industria e artigianato e agricoltura di Genova per la revisione degli usi (anni 90/91 e 98/99).

A livello nazionale ha fornito il proprio contributo alla Uniter-Ente di normazione e certificazione di sistemi di qualità accreditata Sincert-Sistema nazionale per l'accreditamento degli organismi di certificazione e ispezione e federata Uni per la formazione della norma 10801. È stato componente della Commissione d'esame per la certificazione degli amministratori immobiliari dell'Uniter. Organizzatore e oratore di convegni provinciali e nazionali in materia immobiliare. Docente nei corsi per amministratori immobiliari, nonché membro delle Commissioni esaminatrici.

Socio fondatore di "Gesticond", libera associazione nazionale amministratori immobiliari, aderente alla Confedilizia, di cui è stato presidente dal 2004 al 2014.

Entrato nella Confedilizia di Genova nel 1978 quale consulente tecnico, ne viene a far parte quale componente del Direttivo Provinciale. È anche consigliere di Confedilizia.

## DIRITTO & ROVESCIO

*Solo il ministero italiano dell'Istruzione può non sapere che l'inglese è diventato, da almeno un secolo, la sola vera lingua internazionale. Prendiamo la crisi del 2008, il successivo boom del web e poi la pandemia del Covid: ognuno di questi eventi ha scaricato nella lingua italiana (facendoli diventare di uso comune) centinaia di neologismi dall'inglese e nessuno (dico: nessuno) dalla lingua francese. Adesso se ne sono accorti anche i francesi che, dopo una lunga resistenza, creano sempre più scuole dove si insegna solo in inglese. In Italia invece anziché far studiare l'inglese nelle medie per cinque ore la settimana, lo si fa studiare per tre ore e si obbligano gli studenti a seguire due ore di francese. Siccome fra dieci anni chi non saprà l'inglese sarà un analfabeta e dato che chi ha i soldi ai suoi figli sa come farlo imparare, a soffrire di questa discriminazione sono i figli dei poveri. Ma la sinistra e i sindacati se ne fanno un baffo, non chiedono nemmeno questa riforma a costo zero. Obbatalà.*

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

## Processo tributario, indispensabile restituire la "parità delle armi" ai contribuenti

Interessante articolo su *Il Sole 24Ore* di Angelo Vozza ("L'accesso alle sentenze è un diritto per la difesa") sul rapporto fisco-contribuente alla luce dell'introduzione obbligatoria a livello nazionale - a partire dall'1.6.'21 - del processo tributario telematico (Pt) e della redazione digitale delle sentenze tributarie. Circostanza che rischia di causare un grave *vulnus* nel nostro sistema giuridico.

Nell'articolo si spiega che il rischio discende dal fatto che, da un lato, la piattaforma digitale è gestita da Sogei (società totalmente partecipata dal Mef) e, dall'altro lato, che nell'ambito del processo tributario telematico, oltre ai giudici e ai segretari delle commissioni tributarie, soltanto le parti del processo hanno accesso agli atti del fascicolo e alle sentenze. Con la conseguenza che "una delle due controparti (il contribuente) ha accesso soltanto al suo fascicolo; mentre l'altra parte (agenzia delle Entrate), partecipando a tutti i giudizi tributari, ha accesso a tutti i fascicoli di causa e, catalogando i contenziosi con metadati, può individuare i giudizi simili in cui ha ottenuto sentenze favorevoli in tutta Italia". È evidente, quindi, il vantaggio competitivo dell'agenzia delle Entrate nell'accesso alle informazioni.

La soluzione indicata - "indispensabile" e "facilmente percorribile" - per riequilibrare una siffatta situazione è consentire il pubblico accesso a tutte le sentenze delle commissioni tributarie. Ciò in quanto - viene precisato - tale accesso non porrebbe alcun problema di tutela della privacy, sia perché si tratta di sentenze (ossia documenti che devono essere disponibili al pubblico); sia perché ogni problema di riservatezza è stato concretamente risolto dal recente decreto ministeriale che disciplina le sentenze tributarie "digitali" (dm 6.11.'20): provvedimento che prevede la possibilità per l'applicativo gestionale di "disporre l'oscuramento dei dati personali". Solo percorrendo questa strada - chiosa l'articolo - potrà dirsi ripristinato il civile principio di "parità delle armi" nelle liti fiscali.

## Seul e la Corea del Sud

Seul, quando la nuova crisi è scoppiata, non ha chiuso tutto in modo indiscriminato, ma ha usato le tecnologie in modo capillare per individuare e tracciare le filiere dei contagiati, per risalire ai loro contatti dei giorni precedenti, imponendo ai positivi quarantene rigide ma miratissime, avvisando via smartphone gli altri cittadini, e soprattutto eseguendo test e tamponi a tappeto (anche attraverso stazioni mobili). Peraltro, giova ricordare che in Corea del Sud (tanto per sfatare altri tabù e ulteriori pregiudizi) il sistema sanitario è essenzialmente privato, con lo stato che paga un'assicurazione di base per tutti, e i contribuenti che la integrano con un'assicurazione supplementare. Risultato? Pochi morti ed economia viva.

Daniele Capezzone

## Banche dati catastali, al via il nuovo Sistema Integrato del Territorio (Sit)

Con provvedimento del 26.1.'21 (prot. n. 24385/2021), l'Agenzia delle Entrate ha disposto - a partire dall'1.2.'21 - la progressiva attivazione, sull'intero territorio nazionale (ad eccezione delle Province Autonome di Trento e di Bolzano), del "Sistema Integrato del Territorio (SIT)": una nuova piattaforma digitale che l'Agenzia utilizzerà per lo svolgimento delle funzioni di sua competenza "relative al catasto e ai servizi geotopocartografici, nonché in materia di anagrafe immobiliare integrata".

L'obiettivo è creare gradualmente un database che consenta di incrociare informazioni provenienti da fonti diverse (anche integrando e collegando i dati catastali e di pubblicità immobiliare, storicamente gestiti in forma separata), rendendo accessibile il tutto anche alle pubbliche amministrazioni interessate.

Allo stato, comunque, nulla cambia per cittadini e professionisti: accedendo con le solite modalità (e cioè tramite gli uffici dell'Agenzia oppure per via telematica) alle banche dati catastali, gli interessati continueranno ad acquisire le stesse informazioni finora ricevute.

SE IL GOVERNO DRAGHI CE LO HA PRESENTE, SARÀ FACILE FARE POLITICA EFFICACE

# L'immobiliare, che è fatto di famiglie e imprese, può essere un formidabile fattore di sviluppo economico

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA\*

**D**el Governo Draghi che sta per nascere non si sa ancora molto in termini di programma, tranne alcune anticipazioni emerse dagli incontri con i leader di partito. Alla fiscalità immobiliare ha fatto riferimento Matteo Salvini, riferendo i contenuti del secondo incontro della Lega con il presidente incaricato e parlando di «impegno condiviso a nessuna nuova tassa, nessun aumento di tasse, nessuna patrimoniale, nessun aumento dell'Imu, nessuna tassazione sui risparmi».

Se questo è quanto il professor Draghi ha preannunciato, e non vi è ragione di dubitarne, si può almeno confidare che per la proprietà immobiliare le cose, almeno, non peggioreranno (a patto che all'aumento della tassazione sugli immobili non si arrivi in modo surrettizio, attraverso un intervento sul catasto, la cui evocazione è spesso ammantata di presunte esigenze di equità).

In realtà, l'imposizione tributaria sul mattone andrebbe ridotta, specie quella di tipo patrimoniale, arrivata con l'Imu alla cifra mostruosa di 22 miliardi di euro l'anno, peraltro ben superiore a quella degli altri Paesi europei. Con tutte le conseguenze nefaste in termini di crollo dei valori degli immobili (fenomeno che incide negativamente anche sulle garanzie bancarie), chiusura di imprese, perdita di posti di lavoro, contrazione dei consumi, impoverimento diffuso.

**Ma anche l'affitto, con la sua fondamentale funzione economica e sociale, andrebbe guardato con benevola attenzione.**

Per l'emergenza, occorre abbandonare la distruttiva logica del blocco degli sfratti e abbracciare quella delle azioni di sostegno, come è avvenuto con il credito d'imposta del 60% per gli affitti commerciali (che andrebbe esteso e prolungato) e come si è solo accennato, visto l'irrisorio stanziamento di 100 milioni di euro, con gli incentivi alla riduzione dei canoni degli affitti abitativi.

Per il futuro, quale intervento

strutturale per rilanciare le attività economiche, andrebbe estesa alle locazioni non residenziali quella cedolare secca che nel comparto abitativo si è dimostrata uno strumento indispensabile per garantire l'offerta alloggiativa (oltre che per far emergere il sommerso), nonostante l'ostilità di qualche commentatore poco in contatto con la realtà o annerbito da ideologie ottocentesche.

Quanto al Recovery Fund, Confedilizia lo ha detto anche in audizione parlamentare: a nostro avviso deve essere un'occasione, da un lato, per migliorare l'estetica, l'efficienza energetica e la sicurezza sismica del patrimonio immobiliare italiano (con la stabilizzazione di tutti gli incentivi fiscali in essere, dal bonus facciate al superbonus del 110%) e, dall'altro, per perse-

guire la rinascita dei meravigliosi (ma sempre più spopolati) borghi italiani. Il turismo, da quest'ultimo punto di vista, è uno snodo decisivo (al netto, naturalmente, di ogni considerazione circa la fase contingente di crisi collegata alla pandemia). E la proprietà immobiliare privata può svolgere un ruolo fondamentale in questa prospettiva.

**Il Governo che sogniamo è quello consapevole che l'immobiliare, fatto di famiglie, di imprese e di un patrimonio unico al mondo per bellezza e valore storico-artistico, può essere un formidabile motore di sviluppo e di benessere. Se c'è questo presupposto, il resto viene da sé.**

\*presidente Confedilizia



Giorgio Spaziani Testa



## Le ricette Confederali di Marco Fantini

### Cestini sull'aia

#### Ingredienti

18 cestini spaghetti di patate, olio, aglio, prezzemolo

#### per il ragù

1200gr. filetti di trota, 2 pomodori, cipolla, carota, sedano, aglio, prezzemolo, olio, sale e pepe, piselli e/o asparagi

#### Salsa salmoriglio

Olio, aglio, prezzemolo e limone

#### Procedimento

Preparare il ragù con i filetti di trota sminuzzati. Preparare la salsa di erbe aromatiche. Preparare gli spaghetti di patate con l'apposito attrezzo; sbollentarli e condirli con aglio e prezzemolo.

Dare a loro la forma di "nido" metterli in forno a 180° per 30 minuti. Preparare gli spaghetti di patate con l'apposito attrezzo; sbollentarli e condirli con aglio e prezzemolo.

Dare a loro la forma di "nido", metterli in forno a 180° per 30 minuti.

## QUI ESPERANTO

*Ni bezonas inteligentajn kaj lertajn homojn kreskitajn en libera medio, kaj ne mallaboremajn, kiuj ĉion atendas de la favoro de la publika povo.*

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase di Luigi Einaudi: "Abbiamo bisogno di uomini intelligenti ed abili cresciuti in un ambiente di libertà, e non di infingardi che tutto aspettano dal favore dei pubblici poteri".

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

## "Così il cane Sadie ha salvato da un ictus l'uomo che l'ha adottato"

"Quando si adotta un cane, gli si regala una vita piena di amore, lui instaura con l'uomo un rapporto di profonda riconoscenza. Un

legame che lo porta a cercare di capire tutto ciò che noi proviamo, a condividere i momenti brutti e quelli belli. Entra nelle nostre vite. E così è stato anche per Sadie, una femmina di pastore tedesco di sei anni che è stata protagonista di un gesto eroico. Tutto è accaduto a metà gennaio quando Brian Myers, 59enne statunitense, è stato colpito da un ictus ed è caduto sul pavimento della sua camera. Sadie, appena lo ha visto in difficoltà, è saltata giù dal letto dove riposava e gli si è sdraiata accanto iniziando a leccargli il viso per tenerlo sveglio. «Ho pensato che forse avrei potuto usarla come contrappeso per alzarmi dal pavimento. Così ho afferrato il suo collare per provare a farlo e lei in qualche modo ha capito che avrebbe potuto aiutarmi e ha iniziato a trascinarci» ha detto Myers che in questo modo è riuscito a raggiungere il cellulare e a chiamare i soccorsi. Myers ha adottato Sadie nell'ottobre scorso da un canile dove era stata abbandonata dal suo ex proprietario perché giudicata problematica con le persone (...). Ora Myers sta meglio e, dopo un periodo di riabilitazione, è potuto tornare a riabbracciare la sua quattrozampe: «In questo momento è la cosa migliore che sia mai successa nella mia vita».

Così *La Stampa* in un articolo del 5.2.'21, pubblicato sul suo sito internet ([www.lastampa.it](http://www.lastampa.it)).

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



ASSOCIAZIONE  
**AMICI  
VERI**  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

» di Oscar Grazioli

## Il consiglio utile

# Come capire se Fido ha l'otite

**E**ro, da qualche giorno al mare con la famiglia, quando un pomeriggio cominciai a sentire un dolore sordo, provenire dall'orecchio destro. Avevo fatto un bagno la mattina e l'acqua a fine giugno, era fredda. Mi recai in farmacia a prendere delle gocce analgesiche, ma, nella notte mi sembrava di avere una sottile punta d'acciaio che comprimeva il timpano, oltre ad avere nausea. Per farla breve, dopo due giorni ho radunato tutti, ho chiesto scusa, li ho caricati a bordo e, dopo 4 ore, varcavo il Pronto Soccorso presso l'arcispedale della mia città. Una punturina sul timpano che non ho neanche sentito e, dall'orecchio interno, è uscito del materiale causato dall'infezione. Mi sembrava di rinascere. Facile sia capitato anche a voi e pensate al male patito, anzi non pensateci più. Pensate però che i cani soffrono di otiti più frequentemente che non l'uomo. Prima di tutto il cane ha un condotto auricolare esterno complicato: prima è verticale, poi diventa orizzontale ancor prima di arrivare al timpano, ma soprattutto ha un condotto molto lungo e spesso pieno di peli. Questo fa sì che l'aria penetri scarsamen-

te, mentre batteri e funghi entrano di prepotenza e lì ristagnano causando severe infiammazioni. Non parliamo poi delle cosiddette «spighe del diavolo o forasacchi» estivi. Come per i denti, così per le orecchie il cane non può far nulla neanche annegare il male nella grappa o infilare nell'orecchio l'olio tiepido di canfora della nonna. Non gli resta che scuotere le orecchie, tenerla leggermente reclinata, guaire quando gli si tocca il padiglione auricolare e sperare in un proprietario, con un minimo di osservazione e di buon senso, pronto a portarlo dal veterinario per un controllo otologico che si fa in pochi minuti e le cure del caso. Le otiti acute, specie quelle parassitarie, se curate per tempo si risolvono in pochi giorni. Quelle croniche, come al solito, fanno tribolare il cane, voi e il veterinario. La cosa da non fare assolutamente è andare a ravanare dentro il condotto con un cotton fioc, magari imbevuto di qualche sostanza antibiotica o analgesica o consigliata dal vicino di casa che fa il meccanico ma ha quattro cani. Potreste fare danni epici. Se Fido scuote le orecchie io vi ho detto che fare: adesso tocca a voi.

da: *il Giornale*, 14.2.'21

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

**Giorgio Spaziani Testa** @gspazianitesta

La Banca d'Italia - in un'audizione alla Camera - sta chiedendo di tassare ancora di più gli immobili. Davvero non c'è limite al peggio. Ma anche loro si accorgeranno, un giorno, che i soldi degli altri - come diceva Margareth Thatcher - prima o poi finiscono.

3:10 PM 11 gen 2021 Twitter Web App

63 Retweet 8 Tweet di citazione 179 Mi piace

**Roberto Renzi** @robyrenzi 2h  
In risposta a @gspazianitesta  
Speriamo finisca prima la pazienza dei soldi

**Alessio Argiolas** @ALESSIO\_ARGIOLA 2h

**MarcoRicardoDamato** @DamatoRicardo 2h  
In risposta a @gspazianitesta.  
Davvero bisogna essere deficienti a non capire che più tassi gli immobili più crei disoccupazione, crollo dei valori dei mutui bancari ,insolvenze e quindi crisi sistema

**Welfare** @alessandro1846 2h  
In risposta a @gspazianitesta  
Pretendono di diventare comproprietari senza pagare un centesimo. Ladri dentro.

**Markpini** @marckpini 1h  
In risposta a @gspazianitesta  
Presidente, siamo in guerra, dicono, e il nemico è la proprietà immobiliare, non il virus. E sono talmente accecati da questa battaglia da non rendersi conto che si stanno autodistruggendo (i loro nipoti, loro sono vecchi senza futuro). Lo stesso è avvenuto per l'automotive.

**Francesco F** @lordfrappo 1h  
In risposta a @gspazianitesta  
mancette mancette e mancette. E alla fine arriva il conto

**Francesco Dondi** @fdondi1 1h  
In risposta a @gspazianitesta e @ComVentotene  
Tassare gli immobili significa ridurre il valore, quindi permettere ai giovani di comprare casa e non svenarsi in affitti. Semplice.

**casa** @petregiamp 49min  
Sbagli il fine...la prima parte è giusta...ma secondo me1)ci sono interessi economici a fare abbassare i valori(vedi Soros e immobili in Grecia)2)obiettivo e ridurre gli affitti non per aumentare la disponibilità delle famiglie ma il fine e tenere bassi i salari(vedi anni 70)

## IL VIAGGIO DI PIOVENE (78)

Velletri

La plaga tradizionale della festa romana, la zona bacchica, signorile e popolare insieme, così illustrata da figurazioni e da canti che solo alcune plaghe del Napoletano possono starle a paro, è tra le colline a sud-ovest: è quella detta dei Castelli, con il suo rondò di borghi, da Marino a Castelgandolfo, ad Albano, a Genzano, da Frascati a Rocca di Papa ed a Nemi fino a Velletri. La faccia festaiola del Lazio, lo abbiamo detto, si palesa nei luoghi dove sono fitte le vigne. Qui nascono i vini più noti, grazie ad un terreno vulcanico e pregno di sostanze minerali diverse, che accentuano ed esaltano il sapore d'ogni prodotto, e quasi vi introducono da luogo a luogo una diversa vena. I laghi tondeggianti d'Albano e di Nemi macchiano d'un forte azzurro questa plaga vinicola e, dove non crescono la vigna e l'ortaggio, ricoperta d'alberi scuri, perché vi predomina l'elce, o di una terra bruna che nasconde appena la roccia. Una stupenda strada collega i laghetti vulcanici, ed è chiamata appunto strada dei Laghi.

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

### LOCAZIONI IN PILLOLE

#### Partecipazione del conduttore all'assemblea condominiale

Ai sensi dell'art. 10, 1. 592/78, il conduttore ha diritto di voto, in luogo del locatore, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Il conduttore ha inoltre diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

PER NON PERDERE TEMPO

Ogni cosa al suo posto, un posto per ogni cosa



### Cane "esplosivo"



Abito in un palazzo di via della lungara 5 a Trastevere, di proprietà dei principi Torlonia. Nella mia famiglia, da due anni è entrata Jane, un Pastore tedesco grigione nata il 29/9/2018 a Sora.

Jane è un cane da lavoro addestrato alla difesa ed ha una certificazione conseguita il 9/10/2020 per ricerca di sostanze energetiche E.D.D. (cioè esplosivi) nel campo di addestramento di Anagni autorizzato dalla Prefettura di Frosinone.

Questa ultima certificazione conseguita da Jane, rientra in un'importante iniziativa della Prefettura in questione per il supporto nel campo della sicurezza sussidiaria o di prossimità'.

Si può anche asserire che oggi, a Trastevere ma anche per la città di Roma, vi è un Pastore tedesco di proprietà di un privato cittadino che gira/passeggia per la città capace di intercettare questi tipi di odori pericolosissimi per la comunità tutta.

Vittorio Cardini  
cell.: 548-4602424.

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

### 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

## CONTATTI

Presidente SPAZIANI TESTA

@gspazianitesta

Presidente SFORZA FOGLIANI

@SforzaFogliani

## CORBEILLE

## “Google sbaglia l'indirizzo: abitazione invasa dalla posta della biblioteca”

“Google Maps ha scambiato la casa di una famiglia di Mossa, località alle porte di Gorizia, per la biblioteca comunale. Pesanti i disagi sopportati (...): postini e corrieri (...) recapitano lettere e pacchi destinati alla biblioteca o alla vicina scuola elementare, che si trovano in via 24 Maggio 49. Ma impostando sullo *smartphone* indirizzo e numero civico si arriva al civico 59 (...). Alcuni corrieri, non ricevendo risposta al campanello, scavalcano il muretto di cinta lasciando il pacco all'ingresso della villetta. I plichi riconsegnati alle Poste tornano sempre indietro”.

Così *La Verità* del 16.1.'21.

## “Furore antischiavista a San Francisco, il nome di Washington via dalle scuole”

“Furore antischiavista e anticolonialista in Usa: i nomi di George Washington e Abraham Lincoln eliminati dai frontoni delle scuole di San Francisco perché ritenuti inappropriati. I due storici presidenti americani, insieme ad altri personaggi la cui reputazione è stata macchiata da fatti di schiavitù e colonialismo, sono ritenuti non più degni di avere intestata una scuola. A San Francisco, in California, gli istituti di istruzione stanno cambiando nome a tutto spiano per evitare di rendere omaggio a personalità controverse. Cancellarli, però, non è senza costo. Anzi, per cambiare nome si deve spendere all'incirca 10mila dollari (poco più di 8mila euro) a edificio scolastico. In tempi di Covid questo denaro potrebbe essere speso meglio, secondo alcuni”.

È quanto riporta *ItaliaOggi* del 5.2.'21.

## Cane invade campo da calcio, “l'arbitro estrae il cartellino rosso e lo espelle”

“Cartellino rosso. Espulso dal campo di calcio. A riceverlo non è stato un calciatore protagonista di qualche fallo di gioco, ma un cane. La storia arriva dalla Serbia dove il quattrozampe ha invaso ripetutamente il campo durante un'amichevole di calcio tra le squadre di seconda divisione *Radnicki 1923 Kragujevac* e *Kolubara Lazarevac*. L'animale, come è spesso capitato in altre parti del mondo, quando ha visto quelle persone correre dietro a un pallone ha deciso di unirsi a loro (...). Il quotidiano di Belgrado *Sportski Zurnal* ha pubblicato una fotografia sul suo sito (...) che raffigura l'arbitro Marko Ivkovic mostrare un cartellino rosso al cane che lo osserva interdetto mentre gli altri giocatori in campo guardano la scena divertiti”.

Così *La Stampa* in un articolo del 6.2.'21, pubblicato sul suo sito *web* ([www.lastampa.it](http://www.lastampa.it)).

## “Allattamento toracico” e “latte umano”, così il Regno Unito tutela i transessuali

“Nel Regno Unito i funzionari sanitari hanno emanato le nuove linee guida per gli infermieri delle unità prenatali del *Brighton and Sussex University hospitals Nhs Trust*, in cui il termine «allattamento al seno» viene sostituito con «allattamento toracico» e «latte materno» con «latte umano». Gli infermieri e gli ostetrici sono stati anche esortati a evitare i termini «madri» e «donne», a meno che non sia specificamente richiesto. Si caldeggia altresì l'utilizzo di parole neutre rispetto al genere, come «genitore» e «persone». Le innovazioni linguistiche sono state introdotte affinché il linguaggio fosse inclusivo nei confronti delle persone transessuali e non binarie”.

Così *La Verità* del 15.2.'21.

## BELLITALIA

## Aosta, ausiliari del traffico timbravano e tornavano a casa

“Avrebbero dovuto essere in giro a fare multe e controllare i parcheggi ma, dopo aver timbrato il cartellino due ausiliari del traffico di Aosta tornavano a casa. Sono indagati dalla procura di Aosta per truffa aggravata. I due, dipendenti dell'azienda Aps, sono stati seguiti per mesi dalla guardia di finanza del gruppo di Aosta che hanno controllato il loro comportamento durante le ore di lavoro. Gli investigatori (...) hanno iniziato le indagini in autunno e hanno scoperto che i due si presentavano sempre puntuali all'orario di inizio servizio per timbrare il cartellino ma spesso tornavano subito a casa senza fare nessuno dei giri di controllo che avrebbero dovuto svolgere. Si ripresentavano in azienda all'orario di uscita per timbrare di nuovo il cartellino”.

(*La Repubblica* - Torino 9.1.'21)

## SEGNALAZIONI

Massimo Pisa, *Lo stato della strage*, Biblioteca Clueb ed., pp. 1.094

Imponente raccolta di documenti, ricavati da molteplici archivi e dalla stampa specie quotidiana, sulla strage di piazza Fontana a Milano (1969) e di altri episodi di terrorismo ritenuti ad essa collegati.

Vittorio Bachelet, *Pensieri per la politica*, a cura di Ilaria Villani, pref. di Giovanni Bachelet, Ave ed., pp. 136

Questa raccolta di scritti, testi e interventi in difesa della vita, della libertà, della giustizia e della pace è opera del vicepresidente del Csm, assassinato quarant'anni fa dalle Brigate rosse.

Augusto D'Angelo, *Andreotti, la Chiesa e la "solidarietà nazionale"*, Studium ed., pp. 210

Attraverso documenti appartenenti in larga misura all'archivio di Giulio Andreotti viene seguita l'evoluzione dei governi da lui presieduti fra il 1967 e il '78, quando prese corpo il compromesso storico fra Pci e Dc.

*Annuario statistico italiano 2020*, Istat ed., pp. XXIV + 806

Il volto della nazione attraverso tabelle, raffronti, commenti, in 24 capitoli che trattano dei più vari aspetti dell'anno passato, anche con riferimenti europei: popolazione e famiglie, territorio e imprese, conti e turismo, trasporti e finanze.

# Un altro record di Conte: boom di case all'asta per la crisi economica

da: *il Giornale*, 24.2.'21

## Rubrica di diritto immobiliare sui giornali nazionali

IL GIORNALE

Lunedì

La lente sulla casa

avv. Corrado Sforza Fogliani



## Modalità di pagamento per le detrazioni fiscali

Si ricorda che dall'1.1.2020 (cfr. Cn gen. '20) la detrazione dall'Irpef nella misura del 19% degli oneri indicati, in particolare, nell'art. 15 del Tuir (tra cui il canone di locazione e i compensi pagati a soggetti di intermediazione immobiliare in dipendenza dell'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale) spetta a condizione che il pagamento avvenga con versamento bancario o postale ovvero mediante altri sistemi di pagamento tracciabili (previsti dall'art. 23, d. lgs. n. 241/1997: per esempio, carte di debito, di credito e prepagate, assegni bancari e circolari). Tale obbligo non si applica, invece, alle detrazioni spettanti in relazione alle spese sostenute per l'acquisto di medicinali e di dispositivi medici, nonché alle detrazioni per prestazioni sanitarie rese dalle strutture pubbliche o da strutture private accreditate al Servizio sanitario nazionale.

Restano naturalmente ferme le specifiche regole (ancora più stringenti) per poter usufruire dei molteplici bonus edilizi, quali, ad esempio, il "bonus casa", l'"ecobonus" o il "sismabonus". Per tali detrazioni (oltre al rispetto delle specifiche condizioni previste dalle relative normative), infatti, occorre necessariamente versare il dovuto con un bonifico cosiddetto "parlante" (che cioè rechi la causale del versamento con gli estremi della normativa di riferimento, il codice fiscale del soggetto beneficiario della detrazione e il codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento). Per quanto riguarda, invece, il "bonus mobili" (per gli acquisti di mobili e di grandi elettrodomestici) i pagamenti sono ammessi non solo con bonifico ma anche con carta di debito o credito (restando fermo, anche in questo caso, però, il divieto di pagare con assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento). Per maggiori informazioni al riguardo si può visitare la sezione "fisco" del sito confederale.

## BREVI

### Costruita in Grecia la prima "casa invisibile"

"Sulla scogliera di Serifos, un'isola delle Cicladi, in Grecia, è nato un alloggio davvero singolare: a metà tra il rifugio, la tana, il nascondiglio segreto e l'avanguardia d'architettura (...): è una casa futuristica che sorge accanto a una baia rocciosa, spazzata dai venti, e in un qualche modo si mimetizza nell'ambiente. Gli spazi sono stati ricavati in gran parte sottoterra, scavando la scogliera, (...) le stanze sono tutte cavità separate all'interno del grande buco realizzato per ospitare i 360 metri quadri di alloggio suddivisi su tre livelli (...) Il panorama è ovviamente mozzafiato: le onde dell'Egeo e i riflessi del mare fanno compagnia ogni qual volta ci si affacci alla finestra o ai terrazzi. L'interramento consente poi una difesa dai venti, senza che sia stato necessario introdurre un riparo esterno, che avrebbe ostruito il paesaggio e interrotto l'orizzonte. L'abitazione, in parole povere, non ha una sua forma esterna, ma si sviluppa come una serie di volumi vivibili e sottratti alla terra. Le scale esterne sono incassate nel pendio e collegano i tre livelli dell'abitazione all'ingresso principale, situato nel sopralco del soggiorno".

Così *ItaliaOggi* del 5.2.'21.

### Non è mai troppo tardi per (tornare a) studiare

"Un uomo di 90 anni di Dolianova (Cagliari) sta studiando per ottenere il diploma di scuola superiore. Franceschino Vargiu avrebbe sempre voluto studiare, ma una vita difficile (la guerra, il lavoro da manovale, i problemi economici) lo ha ostacolato. Vargiu prese la licenza elementare a 12 anni nel 1942 dopo due bocciature ed è tornato sui banchi passati gli 80 anni. A 86 ha ottenuto la licenza media, con una tesina sulla prima guerra mondiale combattuta dal padre nella Brigata Sassari, e ora vuole ottenere un diploma in informatica".

È quanto riporta *La Verità* del 9.1.'21.

### A Bremea, in Germania, venduta una casa in miniatura di solo sette metri quadrati

"È stata venduta (...) per 77mila 777 euro, undicimila euro a metro quadrato (...), sette metri quadrati, ma appena quattro quelli realmente utilizzabili (...). *Das kleinste Haus*, la casa più piccola di Bremea, ma forse d'Europa, si trova nel quartiere più antico, lo *Schnoorviertel*, il quartiere dei cordai (...). Il nuovo proprietario dovrà stare molto attento se vorrà apportare delle modifiche: la costruzione in mattoni rossi, la porta e le finestre in legno dipinte in verde, è sotto la protezione delle belle arti. Nei quattro metri si trova un bagnetto e un cucinino, ma sarà un'impresa riuscire a sistemarci un letto".

Così *ItaliaOggi* del 16.1.'21.

### In Liguria i terreni di montagna più costosi d'Italia

"Si trovano in Liguria i terreni di montagna più costosi d'Italia: nelle colline litoranee il valore medio supera i 100.000 euro a ettaro. All'opposto si collocano le aree di montagna interna delle isole, dove non si arriva a 6.000 euro. I valori massimi della Liguria rappresentano un record europeo. Quanto invece ai valori medi del Paese, in Europa primeggiano i Paesi Bassi con 63.000 euro all'ettaro, seguiti dall'Italia con 40.000".

È quanto riporta *La Verità* del 13.2.'21.

## INDISCRETO

### "Città del Messico: scoperta una nuova torre costruita con teschi umani"

"A Città del Messico gli archeologi hanno portato alla luce nuove sezioni di una torre azteca di teschi umani risalente al 1400. Gli studiosi hanno scoperto la facciata e il lato orientale della torre, oltre a 119 teschi di uomini, donne e bambini, che si aggiungono alle centinaia trovate in precedenza (...). La torre, di circa cinque metri di diametro, era stata rinvenuta per la prima volta nel 2017. Si ritiene che la costruzione faccia parte dell'*Huey Tzompantli*, una struttura di teschi che spaventò i conquistadores spagnoli quando giunsero nella città sotto la guida di Hernán Cortés nel 1521. Secondo uno dei conquistadores, Andrés de Tapia, lo *Huey Tzompantli* era costituito da 136mila teschi in totale, infilzati su una impalcatura di pali di legno larga 60 metri e alta 30, mentre due strutture a torre laterali impiegavano i teschi come veri e propri mattoni impastandoli con la malta. Le scoperte nella torre hanno sorpreso gli antropologi, che si aspettavano di trovare solo teschi di giovani guerrieri maschi, rinvenendo invece anche crani di donne e bambini che hanno sollevato interrogativi sul tema dei sacrifici umani nell'Impero azteco. «Anche se non possiamo dire quanti di questi individui fossero guerrieri, forse alcuni erano prigionieri destinati a cerimonie sacrificali. Sappiamo che sono stati tutti resi sacri, trasformati in doni per gli Dei o anche in personificazioni delle divinità stesse», ha detto l'archeologo Raúl Barrera".

È quanto scrive la rivista mensile *Storia in Rete* numero di febbraio 2021.

## Cambiare idea

Cambiare idea è un'esperienza rara, spesso traumatica, prodotta dalle circostanze e dalle relazioni in cui ci troviamo immersi.

Mario Vargas Llosa



ISCRIVITI DA NOI, DIVENTERAI UN AMMINISTRATORE AFFERMATO

PROCEDIAMO ALL'ESTRAZIONE  
DEI NUMERI DELLA PANDEMIA.



da: L'Espresso, 17.1.'21

## GIURISPRUDENZA

### IVA e cessione di terreno edificabile

CASSAZIONE, Pres. Manzoni, Rel. Mele - Ord. n. 8185, 27 aprile 2020

La cessione di terreno edificabile rientra nel campo di applicazione dell'IVA, se dalla perizia asseverata risulta che tale terreno abbia una destinazione agricola e sia stato, come tale, coltivato dall'imprenditore agricolo cedente; ciò qualora non sia stato istituito un registro degli inventari al fine di stabilire con certezza i terreni destinati ad attività agricola e quali destinati invece ad altre attività e sempreché, a fronte di tali elementi, il contribuente non abbia fornito la prova contraria diretta a dimostrare la natura non agricola del terreno e la sua destinazione a fini diversi da quelli agricoli. Tale onere, peraltro, non può ritenersi assolto attraverso la produzione del registro delle fatture di acquisto, in calce al quale si legga l'annotazione vergata a mano "I terreni non vengono inseriti tra i beni aziendali in quanto da considerarsi strettamente e totalmente personali sin dalla data di acquisto", trattandosi di un documento avente la natura giuridica della mera dichiarazione di parte non suffragata da nessun elemento oggettivo.

## DIRITTO & ROVESCIO

*Mi sono stropicciato gli occhi. Prima di indignarmi, sono andato a ri-verificare. Il piccolo pezzullo sul grande quotidiano indipendente sempre molto attento ai fenomeni internazionali che segue, coi suoi specialisti, in diretta da tutto il mondo, era stato dato a una sola colonna ed era stato piazzato a pagina 17, in fondo alla pagina stessa ed era composto da poche righe. Era quello che, nelle redazioni, si chiama tappabuchi o che i più sofisticati denominano come riempitivo. Parlava però di una notizia clamorosa che comporta una svolta nella storia del mondo. E cioè che il Marocco aveva deciso ufficialmente di riconoscere Israele. Questo paese prevalentemente musulmano di 35 milioni di abitanti (li ha quasi triplicati dal 1960) si aggiunge, nel giro di pochi mesi, al Bahrein, agli Emirati arabi e al Sudan nel riconoscere il paese ebraico. Un fenomeno in piena controtendenza con il passato. Come mai la minimizzazione? E che questa pace storica la si deve alla politica di Trump. Ma è possibile valutare le cose in questo modo?*

da: ItaliaOggi, 12.12.'20

» di Corrado Sforza Fogliani\*

## La lente sulla casa

### Locazione e clausole

Con la sentenza n. 279 del 23.6.2020, la Commissione tributaria provinciale di Varese ha annullato l'avviso di liquidazione dell'Agenzia delle entrate di pagamento dell'imposta suppletiva di registro (200 euro) per la clausola penale prevista nel contratto di locazione per il caso d'inadempimento.

Le Entrate avevano liquidato una maggiore imposta di registro in quanto nel contratto di locazione c'era una clausola penale, ritenuta soggetta a autonoma imposizione, trovando applicazione la normativa degli atti sottoposti a condizione sospensiva (gli atti sono registrati col pagamento dell'imposta in misura fissa ex art. 27, testo unico sull'imposta di registro). I giudici tributari, riepilogata la disciplina dell'art. 21 del testo unico anzidetto (che dispone: «1. Se un atto contiene più disposizioni che non derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, ciascuna di esse è soggetta ad imposta come se fosse un atto distinto. 2. Se le

disposizioni contenute nell'atto derivano necessariamente per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, l'imposta si applica come se l'atto contenesse la sola disposizione che dà luogo alla imposizione più onerosa. 3. Non sono soggetti ad imposta gli accolti di debiti ed oneri collegati e contestuali ad altre disposizioni nonché le quietanze rilasciate nello stesso atto che contiene le disposizioni cui si riferiscono»), hanno ritenuto che la clausola penale è collegata e complementare al contratto, la cui invalidità o inefficacia travolge la clausola penale medesima. Per cui la clausola deriva dal contratto e non può esistere prescindendo da esso. In definitiva, la fattispecie rientra nel secondo comma dell'art. 21 citato e, pertanto, non è soggetta ad autonoma tassazione.

È stata emanata, sulla stessa questione, la sentenza della Commissione tributaria regionale della Lombardia n. 1498 del 22.6.2020.

\*Presidente  
Centro studi Confedilizia

da: il Giornale, 8.5.'21

## L'economia di mercato

Cedere il passo alla realtà vuol dire anche accettare l'economia di mercato come "motore del progresso", pur sapendo che spesso volte i suoi esiti saranno quanto di più lontano dalle preferenze, dai gusti, dalle passioni degli intellettuali.

Mario Vargas Llosa

## CORBEILLE

“Cerotti «antirazzisti» in tre tonalità per accontentare chi ha la pelle scura”

“Cerotti di tre tonalità diverse, chiara media e scura, sono in vendita nel Regno Unito per rispondere alle esigenze di utenti che non vogliono sentirsi discriminati da un pezzetto di nastro adesivo che protegga ferite o escoriazioni. L'idea di Tesco, colosso britannico della grande distribuzione, entusiasma soprattutto le persone dalla pelle scura: considerano il cerotto in tinta un segnale di equità razziale”.

Così *La Verità* del 28.2.'20.

“Trafugato un chilometro di rotaie ma per giorni nessuno se ne accorge”

“In Calabria è stato scoperto un furto di rotaie: è sparito un chilometro di binari lungo la linea ferroviaria Gioia Tauro-Cinquefrondi, gestita dalle Ferrovie Taurinesi, senza che nessuno se ne accorgesse finché (...) un comitato civico non ha organizzato un sopralluogo. La linea è sospesa dal 2011 e il comitato ne chiede da tempo il ripristino. L'asportazione dei binari è avvenuta (...) con l'utilizzo di un mezzo pesante di cui erano ancora visibili le tracce intorno alla sede ferrata”.

Così *La Verità* del 14.1.'20.

A Civitanova Marche “vietato «incatenarsi ai pali» e «scortare i carrelli della spesa»”

“A Civitanova Marche (Macerata) è vietato incatenarsi ai pali della luce: lo prevede il nuovo regolamento di polizia urbana. Il testo, tra l'altro, prevede multe per gli «accompagnatori di carrelli della spesa»”.

È quanto riporta *La Verità* del 23.2.'20.

“Vietato ai turkmeni farsi la tinta da quando il premier ha i capelli grigi”

“Il presidente del Turkmenistan, Gurbanguly Berdimukhammedov, 62 anni, ha smesso da un giorno all'altro di tingersi i capelli, che da neri sono diventati del loro colore naturale, grigi. Poco dopo il regime turkmeno, uno dei più autoritari al mondo, ha ordinato a tutti i barbieri della capitale Ashgabat di non tingere più i capelli agli uomini”.

Così *La Verità* del 19.2.'20.

# INTERVENTI ANTISISMICI (detrazione Irpef/Ires)\*

fonte CONFEDILIZIA

<b>Oggetto dell'agevolazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Specifici interventi su edifici (adibiti ad abitazione o ad attività produttive) ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo l'1.1.2017 “ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio”.</li> <li>• Dall'1.1.2017 sono detraibili anche le spese effettuate per la classificazione e la verifica sismica degli immobili.</li> </ul>
<b>Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dall'1.1.2017 al 31.12.2021 = 96.000 euro, moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio</li> </ul>
<b>Misura della detrazione (dall'imposta lorda)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dall'1.1.2017 al 31.12.2021 = 50%, in 5 quote annuali</li> </ul>
<b>Misure potenziate della detrazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elevata al 70%, qualora dagli interventi derivi una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio ad 1 classe di rischio inferiore</li> <li>• Elevata all'80%, qualora dagli interventi derivi una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio a 2 classi di rischio inferiore</li> <li>• Elevata al 75%, qualora dagli interventi, realizzati sulle parti comuni condominiali, derivi una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio ad 1 classe di rischio inferiore</li> <li>• Elevata all'85%, qualora dagli interventi, realizzati sulle parti comuni condominiali, derivi una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio a 2 classi di rischio inferiori</li> </ul>
<b>Linee guida</b>	Le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità di attestazione da parte di professionisti abilitati dell'efficacia degli interventi effettuati sono state stabilite con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28.2.2017.
<b>Misure specifiche: acquisto di “case” antisismiche</b>	<p>Per gli interventi di cui sopra, realizzati nei Comuni ricadenti nelle zone sismiche 1 e 2 e (dall'1.5.2019) in zona 3, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pari al 75%, qualora dagli interventi realizzati derivi una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio ad 1 classe di rischio inferiore</li> <li>• elevata all'85%, qualora dagli interventi realizzati derivi una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio a 2 classi di rischio inferiori</li> </ul> <p>spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75% o dell'85% del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.</p> <p><b>Attenzione:</b> ai fini della spettanza della detrazione, sia la stipula del rogito che il sostenimento della spesa devono essere effettuati entro il termine di scadenza dell'agevolazione.</p>
<b>Cessione credito con “sconto” in fattura</b>	<p>Per le spese sostenute negli anni 2020 e 2021 è possibile optare per la cessione a terzi (anche a banche e altri intermediari finanziari) o per lo sconto in fattura ai fornitori.</p> <p>Le modalità operative sono state definite con i provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8.8.2020 e del 12.10.2020.</p>
<b>Divieto di cumulo</b>	Le detrazioni di cui alla presente scheda non sono cumulabili con agevolazioni spettanti per le stesse finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici.

\*Sulla base dell'interpretazione dell'Agenzia delle entrate

# INTERVENTI SU "FACCIATE" (detrazione Irpef/Ires)

fonte CONFEDILIZIA

<b>Oggetto dell'agevolazione</b>	<p>"Interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2.4.1968, n. 144".</p> <p>Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi devono soddisfare i requisiti di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26.6.2015 e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, i requisiti di cui alla tabella 2 dell'allegato B al decreto del Ministro dello sviluppo economico 11.3.2008.</p> <p>Sono ammessi al beneficio esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.</p>
<b>Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nessun limite di spesa</li> </ul>
<b>Misura della detrazione (dall'imposta lorda)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dall'1.1.2020 al 31.12.2021 = 90%, in 10 quote annuali</li> </ul>
<b>Cessione del credito e sconto in fattura</b>	<p>Per le spese sostenute negli anni 2020 e 2021 è possibile optare per la cessione a terzi (anche a banche e altri intermediari finanziari) o per lo sconto in fattura ai fornitori.</p> <p>Le modalità operative sono state definite con i provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8.8.2020 e del 12.10.2020.</p>

# RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE (detrazione irpef)

fonte CONFEDILIZIA

<b>Oggetto dell'agevolazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Per le singole unità immobiliari residenziali: interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia</li> <li>• Per le parti comuni di edifici residenziali: interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia</li> <li>• Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, eliminazione di barriere architettoniche, bonifica dall'amianto, opere per evitare infortuni domestici, interventi per prevenire atti illeciti, cablatra edifici, risparmio energetico, sostituzione gruppo elettrogeno di emergenza ecc.</li> </ul>
<b>Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dal 26.6.2012 al 31.12.2021 = 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se trattasi di interventi su parti comuni</li> </ul>
<b>Misura della detrazione (dall'imposta lorda)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dal 26.6.2012 al 31.12.2021 = 50%, in 10 quote annuali</li> </ul>
<b>Cessione del credito e sconto in fattura</b>	<p>Per le spese sostenute negli anni 2020 e 2021 è possibile optare per la cessione a terzi (anche a banche e altri intermediari finanziari) o per lo sconto in fattura ai fornitori per gli interventi di cui ai punti 1 e 2.</p> <p>Le modalità operative sono state definite con i provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8.8.2020 e del 12.10.2020.</p>

## CORBEILLE

**"Registra un dialogo del padre in vita e con un algoritmo ci parla da morto"**

"Un giornalista esperto di tecniche informatiche ha trovato un sistema per continuare a parlare con il padre anche dopo la morte del genitore. James Vlahos aveva registrato la voce del papà a cui aveva fatto raccontare tutta la sua vita. Successivamente ha elaborato il materiale vocale e creato una *chat-bot*, ovvero un algoritmo istruito a rispondere automaticamente agli input dell'utente, in modo da potere dialogare. Vlahos utilizza anche file vocali per continuare a sentire il padre che suona e canta le sue canzoni preferite".

È quanto scrive *La Verità* del 22.1.'20.

**"Mamma americana mette al mondo due coppie di gemelli in un solo anno"**

"Alexandria Wolliston, una mamma che vive in Florida, a West Palm Beach, ha dato alla luce due coppie di gemelli in un anno. A marzo sono nati Mark e Malakhi, a maggio ha saputo di essere di nuovo incinta e a dicembre sono arrivati Kaylen e Kalebe. Se il tasso di natalità gemellare del 2018 è stato di 32,6 per 1.000 nascite, la nascita di due coppie di gemelli in un anno è un'eventualità più unica che rara: è più facile vincere alla lotteria".

Così *La Verità* del 14.1.'20.

## La visione "organica" della società

L'aprismo, il peronismo, il marxismo risciacquato in acque nazionaliste, il guevarismo: c'è, in America Latina, una sorta di arco costituzionale populista che si fonda su una visione "organica" della società, intesa come una *entità* in cui "ogni organo contribuisce al buon funzionamento del corpo, per cui la salute e la coesione di una società sono garantite dalla sottomissione dell'individuo a essa".

Mario Vargas Llosa

## SISTEMA CONFEDILIZIA



**COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

### Edilizia residenziale pubblica, assegnazione di alloggio e giurisdizione

“Il procedimento per l’assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica si scinde in due fasi distinte, una prima fase, che è caratterizzata dall’esercizio di poteri amministrativi finalizzati al perseguimento di interessi pubblici e, pertanto esclusivamente da posizioni di interesse legittimo dell’avente titolo all’assegnazione; una seconda fase, di natura spiccatamente privatistica, nella quale la posizione soggettiva del privato assume natura di diritto soggettivo. Ne consegue che le controversie che afferiscono a vizi di legittimità dei provvedimenti amministrativi emessi nella prima fase del rapporto rientrano nella sfera di giurisdizione del giudice amministrativo, mentre sono devolute al giudice ordinario le controversie sorte dopo l’assegnazione (o il subentro), nelle quali si contesta il diritto soggettivo dell’assegnatario, già sorto, alla proprietà dell’alloggio”, ovvero il diritto “a subentrare nella posizione del dante causa nel contratto di locazione, sia pure ai fini del riscatto in proprietà dell’immobile”.

Così il Tar della Calabria (Reggio Calabria) con pronuncia n. 694 del 4.12.20.



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

### Novità per il pagamento contributi domestici on-line

Dal mese di febbraio sono operative alcune importanti novità rispetto alle modalità di pagamento dei contributi Inps e Cassacolf. Infatti, è stato disattivato il sistema di pagamento on-line tramite la convenzione Reti Amiche (tabaccherie), sostituito definitivamente con la modalità di pagamento tramite il sistema PagoPa.

Si coglie l’occasione per ricordare alle famiglie datrici di lavoro domestico che la prossima scadenza da segnare sul calendario è quella del 10 aprile, giorno entro il quale versare i contributi trimestrali Inps per attività lavorativa svolta tra gennaio e marzo 2021. Entro la stessa data dovranno essere versati anche i contributi di assistenza contrattuale Cassacolf (codice F2): dal 1° gennaio 2021 è in vigore la nuova tariffa di 0,06 euro per ogni lavoratore (di cui 0,02 a carico dello stesso lavoratore), così come previsto nel Ccnl del settore rinnovato dalle parti sociali l’8 settembre 2020.

### Brexit e lavoro domestico: permesso di soggiorno per assumere lavoratrici GB

Dal 1° gennaio 2021 colf, badanti e baby sitter con cittadinanza nel Regno Unito possono essere assunte solo se in possesso del permesso di soggiorno valido per lavoro. La procedura, effetto della Brexit, si allinea a quella prevista per tutti i lavoratori extra comunitari.

Sulla base di quanto previsto dall’accordo di recesso tra Regno Unito e Unione Europea, i cittadini britannici che risultano residenti in Italia alla data del 31 dicembre 2020 potranno fare richiesta presso la Questura di residenza del documento di soggiorno elettronico. Il portale delle assunzioni Inps è in fase di aggiornamento.



**COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA**

### Momento impositivo posticipato

Con l’interpello n. 106/2021, l’Agenzia delle Entrate si è allineata al consolidato orientamento giurisprudenziale per il quale il momento impositivo dei conferimenti in *trust* coincide con l’attribuzione finale ai beneficiari e non con il trasferimento iniziale dei beni nel fondo in *trust*.

L’amministrazione fiscale quindi, anziché limitarsi a rilevare che, nel caso sottoposto alla sua attenzione, i presupposti di applicazione dell’imposta sulle successioni e donazioni non sussistevano, in ragione della coincidenza tra disponente e beneficiario finale, si è spinta ad affermare quanto segue: “L’attribuzione di beni e/o diritti ai beneficiari di *trust* da parte del *trustee* potrebbe determinare l’applicazione dell’imposta, al verificarsi dei presupposti previsti dalle disposizioni di cui al dlgs n. 346 del 1990, cosiddetto TUS”.

A sostegno della propria affermazione, l’Agenzia si è riportata alla sentenza della Cassazione n. 10256 del 29 maggio 2020, riferendosi, nello specifico, al passaggio ove la Suprema Corte dichiarava che “solo l’attribuzione al beneficiario [...] può considerarsi, nel *trust*, il fatto suscettibile di manifestare il presupposto dell’imposta sul trasferimento di ricchezza”.



**FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

### Consulta (Fiaip-Fimaa-Anama). Sul Recovery Plan serve un piano strategico che includa il settore immobiliare

Dopo il voto di fiducia di Camera e Senato al Governo Draghi, la Consulta Interassociativa Nazionale dell’Intermediazione Immobiliare (Fiaip-Fimaa-Anama), ha sottolineato come il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza rappresenti una straordinaria e storica opportunità, per l’Italia, di attuare quelle riforme necessarie per rilanciare efficacemente il sistema Paese attraverso l’utilizzo delle ingenti risorse del Recovery Plan.

Le tre organizzazioni sindacali di categoria (Fiaip-Fimaa-Anama) hanno condiviso la volontà di fornire un contributo propositivo al Governo Draghi, al quale augurano buon lavoro, nella definizione dei contenuti del PNRR attraverso la predisposizione di un documento condiviso contenente una serie di proposte per il rilancio fattivo dell’economia del Paese che, nel rispetto dei principi chiave che la Commissione Europea ha indicato nel Piano Next Generation EU (NGEU) quali la transizione verde, la transizione digitale e il riequilibrio fiscale, includa lo strategico settore immobiliare.

“Sul Recovery Plan siamo pronti a dare il nostro contributo al Governo Draghi attraverso un documento di proposta condiviso” – dichiarano il Presidente di Fiaip Gian Battista Baccharini e Coordinatore della Consulta, il Presidente di Fimaa Santino Taverna e il Presidente Nazionale Anama Renato Maffey – “È necessario che il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza – concludono i tre Presidenti – contempli una visione unitaria nazionale organica di tipo strategico in grado di tracciare, attraverso scelte coraggiose e proposte concrete, una rotta chiara per il rilancio complessivo del sistema Paese che non può prescindere dal settore immobiliare, da sempre, vero motore dell’economia italiana rappresentando oltre il 20% del prodotto interno lordo Nazionale”.

Leggendo per intero questo notiziario

**SIETE INFORMATI**

su tutte

**LE PIÙ IMPORTANTI NOVITÀ E CURIOSITÀ**




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

### Comitato esecutivo e Assemblea generale

Si sono svolte, con la partecipazione per Confedilizia del Vicepresidente Vigne e dell'avv. Gagliani Caputo, una riunione del Comitato esecutivo e l'Assemblea generale dell'Uipi.

Il Comitato si è confrontato sulle principali misure, messe in atto dai Governi nazionali a seguito della crisi pandemica da Covid-19, che hanno avuto un impatto diretto sulla proprietà.

Kai Warneke, *chairman* del Comitato affari europei, ha illustrato le tematiche portate avanti dalla Commissione e dal Parlamento europeo che interessano il comparto immobiliare. In primo piano il *Recovery plan*, sul quale l'Uipi ha lavorato per assicurare che il settore immobiliare venga ricompreso tra quelli di maggior rilevanza ai fini della ripresa. Sull'argomento è intervenuto l'avv. Gagliani Caputo che ha evidenziato la necessità di rappresentare ai funzionari delle Istituzioni europee che affrontano dette tematiche la necessità di non trascurare la realtà nella quale si trova il settore. Ha altresì illustrato ai presenti l'attuale situazione italiana spiegando che lo scarso interesse manifestato dai proprietari immobiliari per le iniziative europee è riconducibile ai molteplici problemi ai quali essi devono fare fronte. La crisi economica, e in particolare quella del settore immobiliare, da un lato, la pandemia, dall'altro, hanno messo in seria difficoltà molti proprietari. La mancata percezione del canone di locazione e l'obbligo del pagamento delle tasse sugli immobili, anche sugli affitti non riscossi, minano significativamente la stabilità economica dei proprietari, senza considerare inoltre che, a seguito del blocco degli sfratti, essi non possono neanche riprendere possesso dei loro beni.

L'Assemblea generale da ultimo ha provveduto ad approvare sia la revisione degli statuti, al fine di adeguarli alla nuova normativa fiscale belga sulle associazioni, sia il bilancio consuntivo riferito all'anno 2020 e quello preventivo del 2021.


**COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA**

### Numero dei cittadini italiani residenti nella Circostrizione Estero

Con decreto del 28.1.21, il Ministro dell'interno, di concerto con il Ministro degli affari esteri e della cooperazione internazionale, ha pubblicato l'annuale elenco (aggiornato al 31.12.'20) del numero dei cittadini italiani residenti, nell'ambito della Circostrizione Estero, in ciascuna delle sue 4 ripartizioni territoriali.

I nostri connazionali sono così ripartiti: 3.098.878 in Europa, 1.754.303 in America meridionale; 495.147 in America settentrionale e centrale e 303.752 in Africa, Asia, Oceania e Antartide. La tabella completa degli Stati e territori afferenti alle quattro ripartizioni anzidette, è allegata al decreto di cui trattasi, del quale fa parte integrante.


**(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

### L'Inail fa il punto sulla assicurazione per gli infortuni domestici

Con la circolare n. 6 dell'11 febbraio 2021, l'Inail fa il punto (riepilogando anche la normativa e la prassi in materia) sull'assicurazione contro gli infortuni domestici, anche alla luce delle novità introdotte dalla legge di bilancio 2019.

La circolare riassume quali sono i soggetti obbligati all'iscrizione all'assicurazione contro gli infortuni in ambito domestico, ribadendo i concetti di nucleo familiare, ambito domestico e cura delle

persone nonché ricordando che sono esclusi dalla tutela gli infortuni verificatisi al di fuori del territorio nazionale, quelli conseguenti ad un rischio estraneo al lavoro domestico e quelli derivanti da calamità naturali, crollo degli immobili derivante da cedimenti strutturali, guerra, insurrezione o tumulti popolari. Nella circolare, poi, tra le altre questioni affrontate, vengono riepilogate le modalità di iscrizione e pagamento del premio assicurativo, i requisiti per l'erogazione delle prestazioni, le caratteristiche delle singole prestazioni economiche erogate all'assicurato e ai suoi familiari (prestazione *una tantum* e in rendita diretta, assegno per assistenza personale e continuativa, rendita ai superstiti, assegno *una tantum* per infortunio mortale e fondo di sostegno per le famiglie delle vittime di gravi infortuni sul lavoro).


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

### Novità in tema di bonus edilizi

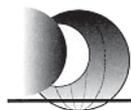
Con provvedimento del 22.2.2021 dell'Agenzia delle entrate (scaricabile dalla sezione "Banche dati" del sito Internet confederale riservata agli associati) è stato prorogato dal 16 al 31 marzo 2021 il termine per l'invio delle comunicazioni delle opzioni di cui all'articolo 121 del decreto "Rilancio", relative alle spese sostenute nell'anno 2020.

Si tratta, in particolare, delle comunicazioni di opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis, comma 1, lettere a) e b), Tuir; efficienza energetica di cui all'art. 14, d.l. n. 63/2013, come convertito in legge, e di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 119, d.l. n. 54/2020, come convertito in legge; adozione di misure antisismiche di cui all'art. 16, commi da 1-bis a 1-septies, d.l. n. 63/2013, come convertito in legge, e di cui al comma 4 dell'art. 119, d.l. n. 54/2020, come convertito in legge; recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'art. 1, commi 219 e 220, l. n. 160/2019; installazione di impianti fotovoltaici di cui all'art. 16-bis, comma 1, lettera h), Tuir, ivi compresi gli interventi di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 119, d.l. n. 54/2020, come convertito in legge; installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'art. 16-ter, d.l. n. 63/2013, come convertito in legge, e di cui al comma 8 dell'art. 119, d.l. n. 54/2020, come convertito in legge.

Con altro provvedimento del 19.2.2021 (pure scaricabile dalla sezione "Banche dati" del sito Internet confederale riservata agli associati), l'Agenzia delle entrate ha modificato le specifiche tecniche (già approvate con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate n. 1452215 del 20 dicembre 2019) riguardanti le comunicazioni all'Anagrafe tributaria dei dati relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali.

Tali specifiche tecniche sono state implementate con ulteriori informazioni al fine di recepire le novità introdotte dagli articoli 119 e 121 del decreto Rilancio e vi è stato introdotto un campo per distinguere i condomini ordinari dai condomini cd. minimi (nell'accezione utilizzata dalle Entrate e cioè di condomini per i quali non è obbligatoria la nomina dell'amministratore).

I due provvedimenti (con gli allegati) sono stati subito fatti avere agli iscritti al Coram.


**FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)**

### Affitto al 45,3% della superficie utilizzata

Su "La nuova Proprietà fondiaria", importante articolo del Direttore nazionale dell'organizzazione della Proprietà fondiaria, dott. Antonio Oliva, dal titolo "Proprietà e affitto, un connubio vincente". Si documenta in esso che, sulla base di dati Istat, la Superficie Agricola Utilizzata in affitto a livello nazionale ammonta a oltre 5,8 milioni di ettari, pari al 45,3 della superficie totale utilizzata. "Partendo proprio da questo dato - scrive con grande appropriatezza il Direttore Oliva - occorre rimarcare l'importanza della proprietà concedente la terra in affitto, che permette l'esistenza di numerose imprese agricole efficienti che, soprattutto in questo momento di emergenza sanitaria, rappresentano una garanzia per la sicurezza alimentare a beneficio dell'intera collettività".

# La Corte strabica dell'Aia

Liquida il genocidio degli uiguri, trascina Israele sul banco degli imputati

La Corte penale internazionale dell'Aia ha deliberato di avere la giustificazione legale per aprire un'indagine su crimini di guerra a carico di Israele. Dopo un riesame di sei anni da parte del procuratore capo, i giudici del tribunale hanno deciso che "la giurisdizione territoriale della Corte sulla situazione in Palestina si estende ai territori occupati da Israele dal 1967, vale a dire Gaza e Cisgiordania, compresa Gerusalemme est" Tali "crimini" potrebbero includere le operazioni militari israeliane a Gaza e le attività edilizie negli insediamenti in Cisgiordania. "Oggi - ha dichiarato il primo ministro israeliano Benjamin Netanyahu - la Corte penale internazionale ha dimostrato ancora una volta di essere un organismo politico e non un'istituzione giudiziaria. Un tribunale creato per prevenire orrori come la Shoah nazista contro il popolo ebraico sta ora attaccando selettivamente l'unico stato del popolo ebraico" Negli Stati Uniti, il portavoce del Dipar-

timento di stato Ned Price ha ribadito che l'Amministrazione Biden è impegnata per la sicurezza di Israele e si oppone alla decisione della Corte.

Dunque, l'unica democrazia del medio oriente e il solo stato al mondo che da quando è nato vive sotto perenne minaccia terroristica per questi soloni dell'Aia è sullo stesso piano di gruppi terroristici come Hamas e Jihad islamico, che ne perseguono la distruzione. Quanto agli insediamenti, la Corte non ha mai ritenuto di dover intervenire né giudicare sulla Crimea annessa dalla Russia, sul Sahara occidentale annesso dal Marocco, sulla parte di Cipro occupata dalla Turchia, per non parlare del Tibet. Già, la Cina. Un mese fa, la stessa Corte ha detto che non avrebbe indagato Pechino per i crimini commessi contro gli uiguri: deportazione, reclusione in "centri di rieducazione", estirpazione della loro lingua, cultura e religione, sterilizzazioni, aborti forzati... Che vuoi che siano, c'è Israele da processare.

da: *IL FOGLIO*, 10.2.'21

## Il liberalismo

La convinzione centrale del liberalismo è che pochi principi giuridici, in buona sostanza diritti di proprietà privata e rispetto dei contratti, possono "garantire un adattamento reciproco delle azioni dei singoli individui" che mette gli uomini in condizioni di "rendersi reciprocamente utili" pur "mantenendo ciascuno i suoi scopi".

Mario Vargas Llosa

## Liberaldemocrazia e mercato

La globalizzazione in sé, la possibilità di commerciare in modo libero tra nazioni, e il tentativo di promuovere il modello occidentale, basato sulla benefica combinazione tra liberaldemocrazia e mercato, sono tutti fenomeni positivi, che andrebbero semmai irrobustiti e incoraggiati, naturalmente sempre essendo armati di sano realismo e spirito induttivo. Il virus è venuto da un regime antidemocratico, da un sistema basato su valori e principi opposti a quelli che dovrebbero esserci cari: sarebbe il caso di non dimenticarlo mai.

Daniele Capezzone

## Il burocrate

Occorre chiedersi se davvero il burocrate possa essere combattuto con ulteriori regole e leggi oppure se possa essere soltanto una operazione culturale, che cerchi di cambiare la mentalità dei pubblici impiegati (e forse anche dei legislatori) per far capire a tutti - dal profondo - che l'amministrazione deve parlare chiaro.

Alfonso Celotto

## La libertà

La libertà ha bisogno di una cultura, senza non esiste. Solo che questa cultura non è un privilegio genetico. È il prodotto delle circostanze, l'esito imprevisto della storia, risiede in una lenta stratificazione di comportamenti e pregiudizi, non vive senza l'ossigeno di specifiche istituzioni. Queste possono essere adattate a diversi contesti, possono attecchire nei Paesi più diversi, rovesciare il verdetto del passato.

Mario Vargas Llosa

### Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - APRILE 2021

16 Aprile - Venerdì

#### Imposte e contributi

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

#### Addizionali Irpef

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

denti sulle competenze di marzo 2021; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di marzo 2021, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

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

### Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - APRILE 2021

10 Aprile - Sabato

#### Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

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

#### Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale del la-

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

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



da: Corriere della Sera, 15.8.'20

## Terreni, affitto da tassare se l'utilizzo non è agricolo

La locazione di una parte del fondo agricolo per usi differenti da quello agricolo deve essere assoggettata a tassazione come redditi diversi. Sono le conclusioni che, tra le altre, si ricavano dall'ordinanza n. 30406/2018 emessa dalla sezione quinta della Cassazione depositata in cancelleria il 23 novembre scorso. La vertenza riguarda un canone di locazione di una piccola parte di un terreno agricolo (6.400 mq) facente parte di un fondo agricolo condotto direttamente dal contribuente imprenditore agricolo. La porzione di terreno, oltre che per la facoltà di utilizzare lo stesso terreno concesso in locazione per l'esercizio dell'impresa agricola, era stata locata per installarvi anche delle turbine eoliche. L'Agenzia delle entrate di Benevento aveva ritenuto che il terreno, sia pure agricolo, dovesse scontare, per la porzione destinata agli usi non agricoli, le imposte quali redditi diversi. E dovesse, quindi, essere assoggettata a tassazione a norma dell'articolo 67 lettera e) del Tuir n. 917/86. La Commissione tributaria provinciale, a cui ricorrendo contro l'accertamento fiscale per l'anno d'imposta 2000 si era rivolto il contribuente, aveva rigettato il ricorso. La Commissione regionale della Campania, invece, accogliendo l'appello del contribuente, si era limitata a ritenere non soggetta a tassazione la parte di reddito in questione, affermando come fosse stata «espressamente prevista la possibilità di utilizzare il terreno locato anche per l'esercizio dell'impresa agricola», senza considerare che tale circostanza poteva unicamente determinare la diversa tassazione dei redditi derivanti dal terreno in base alla loro concreta destinazione ed utilizzo. La cassazione, riformando nuovamente la decisione, ha accolto il ricorso erariale stabilendo che il canone di locazione debba essere assoggettato a tassazione in base all'articolo 67, comma 1, lettera e). Infatti, Quando, i terreni vengano concessi in locazione per altri usi non agricoli come ad esempio per esposizioni commerciali o per lo svolgimento di altre attività, o come nel caso trattato «per installarvi delle turbine eoliche» il canone riscosso costituisce, in capo al percipiente, un reddito diverso interamente imponibile ai fini Irpef, così come stabilito nella lettera e) del citato articolo 67.

Benito Fuoco e Nicola Fuoco

da ItaliaOggi, 29.11.'18

## » La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani\*

# L'abitazione e l'assegno di divorzio

Con la sentenza n. 11504/2017 in tema di assegno di mantenimento post divorzio, la Cassazione ha spazzato via il consolidato riferimento al «tenore di vita in costanza di matrimonio» come parametro per determinare obbligo e ammontare del contributo economico dovuto al cosiddetto «coniuge debole», ritenendo tale assunto in contrasto con l'effetto giuridico che il divorzio produce: l'estinzione di ogni comunione economico-patrimoniale.

La Suprema Corte ha così sostituito il suddetto criterio con quello del raggiungimento dell'indipendenza economica del richiedente. Se è accertato che quest'ultimo è economicamente indipendente - o è potenzialmente in grado di esserlo - non gli è riconosciuto il diritto all'assegno divorzile. E grava sul richiedente l'assegno, concludono gli ermellini, fornire la prova di non avere mezzi adeguati e di non essere in grado di procurarseli.

Con il procedimento di divorzio, la casa familiare può essere anche d'imperio assegnata - attribuita in godimento esclusivo provvisorio - a uno dei due coniugi, prescindendo dalla titolarità della pro-

pietà. Presupposto per l'assegnazione sono, invece, l'esistenza e l'interesse dei figli minori o maggiorenni non economicamente autosufficienti. L'abitazione nella casa familiare spetta, dunque, di preferenza al genitore cui viene affidata la prole o con il quale i figli non autosufficienti convivono oltre la maggiore età. E questo (Cassazione 15367/2015) fino all'effettiva indipendenza economica dei figli. Il diritto al godimento della casa familiare in capo all'ex coniuge non proprietario viene meno anche nel caso in cui l'assegnatario cessi di abitare stabilmente nella casa familiare o contragga nuovo matrimonio.

Nell'ipotesi, invece, in cui l'abitazione familiare sia in comproprietà tra i coniugi e non vi siano esigenze primarie concernenti la prole, l'abitazione può diventare parte integrante dell'assegno divorzile solo su espresso accordo dei coniugi; accordo, per così dire, ratificato dal Tribunale. L'assegnazione, in quanto trascritta, è poi opponibile al terzo acquirente ai sensi dell'articolo 1599 del Codice civile.

\*Presidente

Centro studi Confedilizia

Twitter @SforzaFogliani

da il Giornale, 29.1.'18

**COSTO CORSI ON LINE**  
**200 EURO E 40 EURO**

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

telefono verde

**800 400 762 in orari di ufficio**

E-mail

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

CINGUETTII  
www.confedilizia.it

## FEBBRAIO

1-2) Il governo conosce una sola strategia. Colpevolizzarci per tenerci rinchiusi. L'esecutivo cambia ancora i criteri per le restrizioni e si mette a combattere una fantomatica «movida» (La Verità 12.1.'21)

## MERCOLEDÌ 10

1-2) L'accanimento ingiustificato contro il motore produttivo del Paese. Una regione vessata per motivi politici. È considerata dall'esecutivo una roccaforte leghista. E per questo viene presa di mira (Libero 23.1.'21)

## GIOVEDÌ 11

1-2) Spunta il programma. Draghi ha ben chiaro cosa fare: tutto il contrario dei giallorossi. Alleggerimento dei divieti, riorganizzazione del piano vaccini, ripartenza, scuola fino a fine giugno, ritorno alla politica filo Usa: ecco i progetti dell'economista. Che lunedì potrebbe chiedere la fiducia (Libero 9.2.'21)

## VENERDÌ 12

1-2) La previdenza va in malora. L'Inps ha case per due miliardi. Ma le regala. L'Istituto mette in vendita 25mila immobili con sconti fino al 75%. E poi minacciano ancora di tagliare le pensioni... (Libero 24.1.'21)

## LUNEDÌ 15

1-2) Pensiero forte. Manzoni era più cattolico di Dante. E la sinistra l'ha condannato all'oblio. Il padre dei «Promessi sposi» fu accusato da Gramsci di farsi beffe dei popolani, verso i quali al contrario mostrava una compassione e attenzione rara. La sua progressiva eclissi coincide con il declino dell'Italia (La Verità 24.1.'21)

## MARTEDÌ 16

1-2) Mauro Corona. «Da sinistra dico: ora basta. Meglio il voto, vinca chi deve». L'alpinista scrittore: «Con Berlusconi erano volta-gabbana, oggi li chiamano costruttori. È ridicolo. Come far dipendere tutto da Renzi che ha il 2%. O da Conte che non ha idee» (La Verità 1.2.'21)

## MERCOLEDÌ 17

«Creval ad Agricole coi nostri soldi». Urso, vicepresidente del Copasir: «L'Italia concede ai francesi 350 milioni di credito d'imposta grazie al differimento delle tasse pensato per Mps» Niente golden power (La Verità 17.2.'21)

I contagi rallentano in Italia e nel mondo. I nostri «esperti» vogliono rinchioderci. I virologi spingono per un altro lockdown, eppure anche l'Oms ammette: «Casi dimezzati». In Europa calo del 38% in un mese (La Verità 17.2.'21)

## GIOVEDÌ 18

1-2) Bruxelles matrigna. L'economia dell'Eurozona va a picco. Cina e Usa ci considerano delle prede. Male il quarto trimestre: Pil -5%, contro il -2,5 americano e il +6,5 del Dragone. Nel 2020 perso il 6,8. In Italia l'export è crollato del 9,7%. Il rischio è finire strangolati nella lotta fra Washington e Pechino (La Verità 17.2.'21)

## VENERDÌ 19

1-2) Ci terrorizzano con il ceppo inglese ma Londra frena: «Non è più grave». Mentre da noi si invocano le serrate, l'Agenzia della salute britannica chiarisce: «Nessuna prova su maggiore trasmissibilità e letalità». Il consigliere scientifico di Johnson: «Alto impatto solo su pazienti già a rischio» (La Verità 17.2.'21)

## LUNEDÌ 22

1-2) Gli applausi dei partiti al governo sono l'ammissione del loro fallimento. La politica si è arresa e ora non resta che la mutazione: i grillini si spappolano, Pd e Leu rinunciano alla loro identità, la Lega rischia di perdere consensi. E gran parte degli incapaci sono rimasti ministri (La Verità 21.2.'21)

## MARTEDÌ 25

1-2) Il sogno di una società senza dolore ci ha resi più vigliacchi e meno umani. Il filosofo Byung-Chul Han fulmina l'Occidente che, eliminando ogni ideale, si è ridotto a idolatrare il benessere. Ma dove non c'è spazio per la sofferenza, ogni relazione diventa un pericolo. Ce lo ha mostrato la pandemia (La Verità 17.2.'21)

## MERCOLEDÌ 24

1-2) Michele Ainis: «A questo punto, sorteggiamo una quota di deputati». «Siamo finiti in basso, Costituzione dribblata». Il giurista: «I dpcm di Conte saltano i paletti che la Carta mette a chi governa. I comitati scientifici foglie di fico della politica» (Libero 1.2.'21)

## GIOVEDÌ 25

1-2) In un libro l'antidoto della sciatteria. La vera eleganza maschile non è mai alla moda. Anzi. L'uomo «distinto» cura i dettagli e non si assoggetta alle tendenze del momento. Non sopporta il gessato con scarpe marroni o i gemelli sulla camicia sportiva (Libero 1.2.'21)

## VENERDÌ 26

1-2) Non ci sono più le parole di una volta. illegale sta per bello e risata si dice taglio. Il gergo adolescenziale stravolge il senso dei vocaboli: «pauroso» è sinonimo di «notevole» e chi «svacca» in realtà dimagrisce (Libero 1.2.'21)

## MARZO

## LUNEDÌ 1

1-2) Europa matrigna. La pagella con cui l'Ue ci può togliere i soldi. La Commissione ha presentato uno schema che spiega in dettaglio come vanno spesi i fondi del Recovery plan: chi viene bocciato anche solo in una voce perde diritto a tutto. Di fatto, così Bruxelles ci imporrà l'austerità. E terrà sotto scacco Parlamento e governo (La Verità 24.1.'21)

## MARTEDÌ 2

1-2) L'intervista Carlo Giovanardi. «Ma quel monopolio è durissimo da scalfire». L'ex parlamentare: «Resiste la triangolazione tra politica, potere economico e amministrazioni pubbliche, i piani urbanistici sono fatti su misura. Un intreccio che non è al tramonto e riesce a sopravvivere anche se la sinistra ha perso qualche Regione» (La Verità 1.2.'21)

## MERCOLEDÌ 5

1-2) I danni del coronavirus. I banchi a rotelle chiusi in soffitta. «Fanno venire il mal di schiena». La decisione dei presidi in Veneto confermata dai sindacati della scuola. l'assessore regionale Donazzan oggi avvia un'indagine conoscitiva sugli sprechi: «Con tutti quei soldi bisognava assumere altri insegnanti» (La Verità 1.2.'21)

## GIOVEDÌ 4

1-2) Il 99% dei morti ha più di 50 anni. I dati dell'Istituto superiore di sanità: i decessi tra persone con almeno tre patologie preesistenti. In calo il numero dei contagi. Allarme per la ripresa degli assembramenti (La Verità 1.2.'21)

## VENERDÌ 5

1-2) Tragedia a Genova: quando adegueranno le norme per la circolazione? Un'altra vittima del monopattino senza regole. Donna 54enne travolta da un camion: aveva portato i figli a scuola. Esplose la polemica: mancano le condizioni di sicurezza (Libero 9.2.'21)

## LUNEDÌ 8

1-2) Tegola dell'Oms sul piano pandemico. «L'Italia poteva evitare gravi danni». In una nota di settembre, l'Organizzazione biasima i Paesi privi di protocolli aggiornati (La Verità 25.2.'21)

Ogni giorno un cinguettio

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

E' DURA VEDERE LA LUCE  
IN FONDO AL TUNNEL,  
DI NOTTE.



da: L'Espresso, 22.11.'20

## BLOCCO SFRATTI

- STAGNARO

Il blocco degli sfratti muove da tre premesse false: che i giudici italiani autorizzerebbero, a velocità record, centinaia di migliaia di sfratti nel 2020; che i proprietari immobiliari non vedano l'ora di cacciare locatari che, pur trovandosi in momentanea difficoltà, sono sempre stati corretti; e che essi abbiano la possibilità di accollarsi una fetta più che proporzionale del danno economico dovuto al Covid-19. Ciò senza prendere in alcuna considerazione i casi individuali, ignorando che gli sfratti di oggi poggiano su sentenze relative a fatti passati, e rifiutandosi di guardare alle condizioni concrete dei proprietari e alle conseguenze a catena che la loro eventuale impossibilità di pagare le tasse, le rate dei mutui, ecc. potrebbe determinare. Oltre a tutto questo, il blocco degli sfratti crea incertezza da un lato, azzardo morale dall'altro, spingendo i proprietari a disinvestire negli immobili e a scontare, nei nuovi contratti di affitto, il rischio di non poter arrivare allo sfratto neppure in caso di necessità, e incoraggiando i locatari a praticare condotte opportunistiche anche se non si trovano in stato di necessità. Inoltre, questa moltiplicazione di problemi e di rischi ostacola quella rigenerazione urbana che tutti, a parole, dicono di voler perseguire e sulla quale vengono predisposti (malamente) generosi incentivi. In pratica, il provvedimento poggia su un pregiudizio ("i proprietari di immobili sono ricchi"), un sospetto ("sfratteranno tutti") e un'imprudenza ("non ci sarà nessuna conseguenza se non quella desiderata").

Le strade lastricate di buone intenzioni portano all'inferno, e sono tanto più ripide e veloci quanto più le intenzioni si allontanano dalla cruda realtà.

Il blocco degli sfratti poggia su un pregiudizio, un sospetto e un'imprudenza.

Così, fra l'altro, Carlo Stagnaro nel libro "Controllare gli affitti, distruggere l'economia", edito da Rubbettino.

- DE NICOLA

Inoltre, bloccare gli sfratti equivale a un trasferimento di responsabilità nel voler alleviare le conseguenze nefaste del Covid-19, che ovviamente ci sono, dallo Stato a un gruppo di cittadini scelto a casaccio, senza alcuna considerazione verso il principio della tassazione secondo la capacità contributiva. Perché di questo si tratta, di una tassa imposta agli sfortunati proprietari, siano essi la casalinga di Voghera o il grande fondo immobiliare internazionale, in quanto il governo non offre alternative all'inquilino (che potrebbe persino essere un pagamento cash, più utile del bonus monopatini) né ai padroni di casa (un ristoro). E oltre al danno la beffa, perché i locatori continueranno a pagare le imposte sui loro immobili inutilizzati e, anzi, "consumati" da chi ci abita.

Il blocco degli sfratti è una (ulteriore) tassa imposta ai proprietari. Così, fra l'altro, Alessandro De Nicola nel libro "Controllare gli affitti, distruggere l'economia", edito da Rubbettino.

» di Corrado Sforza Fogliani\*

## La lente sulla casa

### Gli affitti e le imposte

L'articolo 28 del Decreto rilancio ha riformulato il credito d'imposta del 60% per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e di affitto d'azienda. L'Agenzia delle entrate, con la circolare n. 14/E del 6 giugno (il testo è scaricabile dalla sezione «Banche dati» del sito web confederale riservata agli associati), ha chiarito la misura. L'articolo 28 prevede che il credito sia commisurato all'importo versato nel periodo d'imposta 2020 con riferimento a marzo, aprile e maggio. Esso è utilizzabile, nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa, ovvero in compensazione, successivamente al pagamento dei canoni. Tale precisazione è fondamentale e ha la finalità di assicurare l'ottenimento dello scopo del legislatore: sostenere i conduttori nel pagamento dei canoni di locazione, garantendo un contestuale sostegno ai locatori, rispondente all'importo ceduto.

Nella circolare n. 14/E l'Agenzia ha precisato che, in caso di cessione del credito al locatore, «il versamento del canone è da

considerarsi avvenuto contestualmente al momento di efficacia della cessione. In altri termini, considerata la finalità della norma di ridurre l'onere che grava in capo al locatario, è possibile fruire del credito qui in esame attraverso la cessione dello stesso al locatore, fermo restando che in tal caso deve intervenire il pagamento della differenza tra il canone dovuto ed il credito di imposta». In caso di riduzione dei canoni da corrispondere, ai fini della determinazione del credito d'imposta «è necessario considerare le somme effettivamente versate». Quanto alle spese condominiali, la circolare ribadisce quanto precisato in relazione al credito d'imposta previsto dal decreto Cura Italia, evidenziando che, se le stesse «siano state pattuite come voce unitaria all'interno del canone di locazione e tale circostanza risulti dal contratto, si ritiene che anche le spese condominiali possano concorrere alla determinazione dell'importo sul quale calcolare il credito d'imposta».

\*Presidente  
Centro studi Confedilizia

da: il Giornale, 9.11.'20

### Camminando...

Camminando in avanti,

bisogna ogni tanto

voltarsi indietro per essere

certi di essere sulla via giusta

### L'economista e la soluzione più conveniente

La soluzione più conveniente non è sempre quella liberistica del lasciar fare e del lasciar passare, potendo invece essere, caso per caso, di sorveglianza o diretto esercizio statale o comunale o altro ancora. Di fronte ai problemi concreti, l'economista non può essere mai né liberista né interventista, né socialista ad ogni costo.

Luigi Einaudi  
(dal sito: [www.marcoausi.it](http://www.marcoausi.it))

### NEOLIBERISMO SELVAGGIO?

Sostenere che l'Italia sia nella situazione in cui si trova, a causa del neoliberalismo vuol dire sostenere che l'Italia in questi anni abbia ridotto – selvaggiamente, addirittura – il peso dello Stato nella sua economia, abbattendo le tasse e la spesa, privatizzando le grandi aziende pubbliche, riducendo drasticamente la burocrazia, abolendo la contrattazione collettiva e gli ordini professionali, lasciando mano libera ai privati...

F. Costa, *IL* n. 57 19.12.'15

### La spesa pubblica, cosa genera

La spesa pubblica genera una sorta di percezione di "insostituibilità", i percettori di tasse hanno tutto l'interesse a creare l'illusione di essere necessari e insostituibili e i produttori di ricchezza sono pochi, deboli e mal attrezzati culturalmente per porre freni e vincoli di finalità alle spese pubbliche

M. Bassani,  
*il Giornale* 11.9.'14

### IL CENSIS DELLA DE FILIPPI

E se avesse ragione Carlo Freccero? In un'intervista ha sostenuto provocatoriamente: "Maria De Filippi è il mio Censis". Per poi aggiungere: "Mi fa sempre capire che cos'è oggi la realtà italiana e molte volte capisco che l'Italia è un Paese anni trenta"

A. Grasso, *Corsera* 18.8.'15

## ACQUISTO MOBILI E GRANDI ELETTRODOMESTICI (detrazione irpef)

fonte CONFEDILIZIA

<b>Oggetto dell'agevolazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Acquisto di mobili e di "grandi elettrodomestici" (es.: frigoriferi e lavastoviglie) di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), per apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, "finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione"</li> </ul>
<b>Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dal 6.6.2013 al 31.12.2021 = 16.000 euro (10.000 euro fino al 2020)</li> </ul> <p>N.B. Le spese di cui alla presente misura sono computate, ai fini della fruizione della detrazione d'imposta, indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione che fruiscono delle detrazioni Irpef.</p>
<b>Misura della detrazione (dall'imposta lorda)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dall'1.1.2020 al 31.12.2021 = 50% delle spese, in 10 quote annuali, sostenute nell'anno 2021, limitatamente a interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati a decorrere dall'1.1.2020</li> </ul>

## INTERVENTI SU "VERDE" (detrazione irpef)

fonte CONFEDILIZIA

<b>Oggetto dell'agevolazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>interventi relativi alla "sistemazione a verde" di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi</li> <li>realizzazione di coperture a verde e giardini pensili</li> <li>gli interventi predetti effettuati su parti comuni esterne di edifici condominiali</li> </ul> <p>Sono detraibili anche le spese di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi indicati.</p>
<b>Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dall'1.1.2018 al 31.12.2021 = 5.000 euro per unità immobiliare</li> </ul>
<b>Misura della detrazione (dall'imposta lorda)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dall'1.1.2018 al 31.12.2021 = 36%, in 10 quote annuali</li> </ul>

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

Informati presso l'Associazione della tua provincia  
Elenco Associazioni territoriali: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

# INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO (detrazione irpef)

fonte CONFEDILIZIA

<p><b>Oggetto dell'agevolazione</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici</li> <li>• Interventi di risparmio energetico riguardanti parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 (condominio) e 1117-bis (supercondominio) del codice civile o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio</li> <li>• Dall'1.1.2016 sono detraibili anche le spese sostenute per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti.</li> <li>• Dall'1.1.2018 al 31.12.2021 sono detraibili anche le spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori che conducano ad un risparmio di energia primaria almeno pari al 20%.</li> </ul>
<p><b>Importo massimo della detrazione</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dal 6.6.2013 al 31.12.2021 = interventi per la riduzione del fabbisogno energetico di edifici: 100.000 euro; interventi riguardanti pareti, finestre (compresi gli infissi): 60.000 euro; installazione di pannelli solari: 60.000 euro; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: 30.000 euro</li> <li>• Dall'1.1.2015 al 31.12.2021 = interventi per l'acquisto e la posa in opera di schermature solari: 60.000 euro</li> <li>• Dall'1.1.2018 al 31.12.2021 = interventi per l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori: 100.000 euro; interventi per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili: 30.000 euro</li> </ul>
<p><b>Misura della detrazione (dall'imposta lorda)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dall'1.1.2018 al 31.12.2021 = 65% in 10 quote annuali, salvo interventi acquisto e posa in opera finestre (comprehensive di infissi), schermature solari e sostituzione impianti climatizzazione invernale con caldaie a condensazione di classe almeno pari alla A (reg. UE n. 811/'13) per i quali la misura è pari al 50% (ad eccezione del caso in cui assieme all'intervento di sostituzione di caldaia almeno pari alla classe A vi sia la contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti o di impianti dotati di apparecchi ibridi, nel qual caso la detrazione si applica al 65%). La detrazione del 50% si applica anche alle spese sostenute nel 2018, 2019, 2020, 2021 per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.</li> </ul>
<p><b>Requisiti tecnici</b></p>	<p>Si veda, da ultimo, il decreto del Ministero dello sviluppo economico 6.8.2020.</p>
<p><b>Cessione del credito e sconto in fattura</b></p>	<p>Per le spese sostenute negli anni 2020 e 2021 è possibile optare per la cessione a terzi (anche a banche e altri intermediari finanziari) o per lo sconto in fattura ai fornitori. Le modalità operative sono state definite con i provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8.8.2020 e del 12.10.2020.</p>

## Nuovo modello di comunicazione cessione del credito d'imposta per affitti

Con il provvedimento del 12.2.2021, l'Agenzia delle entrate ha approvato un nuovo modello di comunicazione della cessione dei crediti d'imposta per gli affitti (canoni di locazione per botteghe e negozi di cui all'art. 65, decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, come convertito, e canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda di cui all'art. 28, decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, come convertito) nonché le relative istruzioni.

Tale aggiornamento si è reso necessario a seguito dell'art. 1, comma 602, della legge di bilancio 2021, che ha ulteriormente esteso il credito di cui all'articolo 28 del decreto-legge n. 34/2020 citato, per le imprese turistico-ricettive, le agenzie di viaggio e i tour operator, fino al 30 aprile 2021 (cfr. Cn gen. '21).

Il nuovo modello è in uso, in sostituzione di quello approvato il 14 dicembre scorso, dal 15 febbraio 2021.

“Anche nelle maggiori ristrettezze, i denari del pubblico si trovano sempre, per impiegarli a sproposito”

Alessandro Manzoni

## LO STATO E IL GELATO

Il modo migliore per insegnare ai tuoi bambini cosa sono le tasse è mangiare il 70% del loro gelato

TEA PARTY ITALIA  
www.teapartyitalia.it



da L'ESPRESSO, 15.3.'20

Dove la presenza dello Stato è forte, le persone sono abituate a chiedere interventi pubblici per risolvere i problemi. Si entra in un circolo vizioso, si chiede allo Stato di rimediare ai disagi che crea.

Pascal Salin  
IL FOGLIO, 12.'11.14

## NON FIDATEVI

di [presunte] statistiche, indagini varie, comunicati sui ribassi dei canoni

**CONTROLLATE IN ASSOCIAZIONE**

## Autoriduzione

Nessun governo ha mai deciso volontariamente di autoridursi. E così, una volta varati, i programmi governativi non scompaiono mai più.

(R. Reagan 27.10.'64)

## CONFEDILIZIA

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

Informazioni sulle sedi  
www.confedilizia.it

## TUTTOCONDOMINIO

## Condominio e ripartizione delle spese

La ripartizione delle spese condominiali è una questione estremamente delicata. È importante, quindi, avere ben presente il quadro normativo di riferimento.

Iniziamo dall'art. 1125 cod. civ. Tale disposizione, formata da tre commi, specifica, in via generale, i criteri per la ripartizione in questione, salvo – beninteso – che non vi sia una “diversa convenzione” (quale può essere un regolamento condominiale di origine contrattuale che stabilisca una differente disciplina).

In particolare, il criterio normale di ripartizione delle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza è indicato al primo comma, il quale prevede che tali spese siano sostenute in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascun condòmino. In dottrina è stato osservato che la previsione in parola regola, in sostanza, il criterio di riparto delle c.d. “spese generali di proprietà”, così definendosi tutti quegli esborsi che riguardano il godimento delle cose comuni (cfr. R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2013, 875).

Eccezioni al suddetto principio sono, tuttavia, contenute nei successivi due commi. Il secondo comma stabilisce, infatti, che, se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, la divisione delle spese vada fatta in proporzione all'uso che ciascun condòmino può fare del bene comune. L'uso che conta, peraltro, non è quello effettivo ma quello potenziale, per cui non ha alcun rilievo il fatto che un condòmino non utilizzi la cosa comune ovvero la utilizzi in maniera inferiore o superiore alla media. Il terzo comma prevede, invece, che se un edificio ha più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità.

Si tratta di ciò che in dottrina sono state definite situazioni di “partecipazione differenziata” (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 905), che costituiscono la base giuridica per la formazione delle tabelle millesimali che disciplinano il riparto delle spese afferenti la manutenzione e la gestione dei beni destinati ad essere usufruiti in modo diverso dai vari condòmini.

Specificazione dei principii

generali di cui al citato 1125 cod. civ. possono essere considerati, poi, i criteri di riparto contenuti nell'art. 1124 cod. civ., che disciplina la manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori, e nell'art. 1126 cod. civ., che tratta dei lastrici solari ad uso esclusivo.

La prima di queste due norme – il cui testo è stato modificato dalla legge di riforma del condominio (sulla scorta di un consolidato orientamento della giurisprudenza) con l'inserimento, in particolare, del riferimento agli ascensori – prevede, per quanto di interesse, che le scale e gli ascensori siano “mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono” e che la spesa relativa debba essere “ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo”. C'è da dire, in proposito, che il criterio di riparto è rimasto immutato rispetto al testo vigente. V'è stata solo l'aggiunta dell'avverbio “esclusivamente” che sembra trovare la sua giustificazione nella volontà del legislatore della riforma di vietare il ricorso ad altri criteri, in passato di fatto utilizzati (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice commentato del condominio articolo per articolo*, ed. La Tribuna, I edizione, 2019, 132).

L'art. 1126 cod. civ. regola, invece, il riparto delle spese rela-

tivamente ai lastrici solari (cioè, in relazione a quelle superfici piane orizzontali di copertura dell'edificio), stabilendo 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 sono a carico di tutti i condòmini 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.

Un'ulteriore previsione di particolare interesse, ancorché di portata più limitata riguardando in genere i rapporti tra due singoli condòmini è, infine, l'art. 1125 cod. civ., che tratta delle spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai. Tale norma dispone che dette spese debbano essere sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto. Al riguardo è da tener presente che anche questa previsione è caratterizzata dalla naturale derogabilità che concerne tutte le disposizioni riguardanti la ripartizione delle spese: essa trova applicazione, pertanto, solo in mancanza di diverso accordo intervenuto tra i soggetti interessati.

## L'intellettuale

L'intellettuale non deve provare a squadrare il mondo, non deve sognare di rifarlo a sua immagine. Ma deve sapere e spiegare che i limiti degli individui, sopra i quali si spera essi stessi riescano prima o poi a sollevarsi, non possono essere superati facendo leva sulla forza del potere che rappresenta, di per se stessa, un elemento instabile e pericoloso in quello strano composto che è la società libera.

Mario Vargas Llosa

## La politica

La politica, alla fine, non è che parole. Parole con le quali il potere costruisce le sue pretese sulla società, parole che lo tengono alla larga dalla nostra camera da letto, parole che gli aprono le porte delle nostre aziende e delle banche dove sono custoditi i nostri risparmi, parole che gli consentono di cominciare una guerra e parole che scolscono il suo diritto di chiuderci in casa.

Mario Vargas Llosa

AMMINISTRATORE  
PREPARATO  
CONDÒMINO  
ALLEATO

## Comproprietari di un'unità immobiliare e comunicazione delle delibere condominiali

Una questione da chiarire, in ambito condominiale, è se l'amministratore sia tenuto a comunicare le deliberazioni assunte in sede assembleare ai comproprietari di un'unità immobiliare intervenuti per mezzo del loro rappresentante.

Sul punto non constano specifiche pronunce giurisprudenziali. Ciò nonostante – e salvo il caso che si tratti di assemblea in videoconferenza per la quale l'art. 66 disp. att. cod. civ. (come da ultimo modificato) prevede espressamente che il verbale venga “trasmesso a tutti i condòmini” – è da ritenersi che si possa rispondere negativamente al quesito sulla base di quanto hanno osservato giudici ed interpreti con riguardo ai condòmini che conferiscono deleghe in occasione delle assemblee condominiali. Tali condòmini, infatti, sono stati ritenuti “presenti” alla discussione (cfr. F. Tamborrino, *Come si amministra un condominio*, 2004, 228, e, in giurisprudenza, in senso sostanzialmente conforme: Cass. sent. n. 12119 dell'11.11.92). Una conclusione, questa, che, letta alla luce di quanto previsto dall'art. 1137, secondo comma, cod. civ., dà un'indicazione ben precisa ai fini della soluzione del caso che ci occupa.

Com'è noto, infatti, questa disposizione, occupandosi del termine per impugnare le delibere assembleari “contrarie alla legge o al regolamento di condominio”, precisa che tale termine decorre dalla data della loro “comunicazione”, per gli “assenti”; dalla data in cui sono state assunte, per i presenti (dissenzienti o astenuti). Ne discende che solo nei confronti dei condòmini assenti alla discussione ricorre l'obbligo (perché di “obbligo” si tratta secondo la dottrina: cfr. A.A. V.V., *Trattato del condominio*, 2008, 709) di provvedere, da parte dell'amministratore, all'adempimento in questione. Verso i presenti, invece, tale obbligo non sussiste (ancorché ragioni di opportunità consiglino lo stesso detta comunicazione). E poiché dottrina e giurisprudenza – come abbiamo visto – considerano presente anche il condòmino che in assemblea si fa rappresentare – e non v'è motivo per non applicare tale principio pure al rappresentante della comunione – deve allora concludersi che nei confronti dei comproprietari che abbiano partecipato all'assemblea per mezzo del loro rappresentante la comunicazione di quanto deliberato non sia dovuta.

**TUTTOCONDOMINIO**
**Ultimissime di giurisprudenza**
*Ricostruzione di edificio condominiale*

Allorquando si sia verificato non il perimento dell'intero edificio condominiale, o di parte che rappresenti comunque i tre quarti del suo valore (casi nei quali vien meno lo stesso condominio e permane soltanto la comunione *pro indiviso* tra gli ex condòmini sull'area di risulta), ma la distruzione di minor parte di esso, ciascun condòmino può esigere, ai sensi dell'art. 1128 cod. civ., che le parti comuni crollate siano ricostruite, rivolgendosi all'assemblea perché provveda, con la maggioranza di cui all'art. 1136, quarto comma, cod. civ., a deliberare la ricostruzione della parte comune, dettando altresì le modalità di esecuzione tecniche, statiche ed estetiche dell'intervento. Nel medesimo caso in cui l'edificio condominiale sia perito per meno di tre quarti del suo valore, la mancanza della delibera assembleare di ricostruzione delle parti comuni prevista dall'art. 1128, secondo comma, cod. civ. (o, addirittura, l'esistenza di una eventuale delibera contraria) non impedisce ai singoli condòmini di ricostruire le loro unità immobiliari di proprietà esclusiva parzialmente perite e, conseguentemente, le parti comuni necessarie a ripristinare l'esistenza ed il godimento di esse, non potendosi negare a chi aveva il diritto di mantenere la sua costruzione sul suolo (quale comproprietario dello stesso ex art. 1117 cod. civ., ovvero, in caso di diversa previsione del titolo, quale titolare di un diritto di superficie) il potere di riedificarla ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., salvi il rispetto delle caratteristiche statico-tecniche preesistenti, in maniera da non impedire agli altri condòmini di usare parimenti delle parti comuni secondo il proprio persistente diritto di condominio, e il divieto di attuare innovazioni, per le quali è indispensabile la delibera assembleare ai sensi degli artt. 1120 e 1136 cod. civ.

Cass. sent. n. 2126 del 29.1.'21

**Assegno rimasto insoluto emesso dall'amministratore**

Può accadere che un assegno tratto sul conto corrente condominiale ed emesso dall'amministratore rimanga insoluto. Il che pone il seguente problema: nei confronti di chi va elevato il protesto?

Al quesito ha risposto la Cassazione, la quale ha precisato che in un caso siffatto "il protesto deve essere elevato nei confronti del soggetto che ha emesso il titolo, secondo quello che risulta dalla firma di emittenza o di traenza". In particolare – a parere dei giudici di legittimità – "ove si ravvisino esplicitamente nel titolo indici univocamente attestanti l'esistenza di un rapporto di rappresentanza, il protesto deve essere elevato nei confronti del rappresentato, mentre nell'ipotesi contraria la responsabilità esclusiva dell'emissione del titolo e della sua circolazione fuori delle condizioni previste dalla legge è a carico di chi lo abbia sottoscritto" (sent. n. 25371 del 12.11.'15).

Precisato che nello stesso senso, appena qualche mese prima, si era pronunciato anche l'Arbitro bancario e finanziario (Collegio di Napoli, decisione n. 3566 del 20.6.'13) sottolineando che nell'ipotesi contraria in cui il suddetto rapporto di rappresentanza fosse stato esplicitato, destinatario del protesto sarebbe dovuto essere il condominio, si può allora ritenere, venendo al quesito che ci occupa, che nel caso di un assegno bancario sottoscritto dall'amministratore (rappresentante) e tratto su un conto corrente intestato al condominio (rappresentato), il protesto andrà elevato in capo al medesimo amministratore se nell'assegno non vi siano elementi tali da far comprendere (a chi riceve il titolo) il rapporto di rappresentanza; andrà invece elevato in capo al condominio ove tali elementi sussistano.

**CASI CLINICI DI CONDOMINIO**
**23**

a cura di Flavio Saltarelli

**Interventi volti al risparmio energetico - Quando si altera il decoro architettonico - Sopraelevazione - Tapis roulant in locale comune**
**Con quali maggioranze si deliberano gli interventi volti al risparmio energetico?**

Le opere dirette al contenimento del consumo energetico possono essere deliberate dall'assemblea o con la procedura dettata dalla legge n. 10/1991, oppure in forza di quanto previsto dall'art. 1120, secondo comma, Cod. civ.

Nel primo caso, tali interventi (di per sé stessi qualificabili come innovazioni) devono essere individuati attraverso un attestato energetico o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato e le relative delibere devono essere approvate – sia in prima che in seconda convocazione – dalla maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresentino un terzo del valore dell'edificio (sempre fermi i *quorum* costitutivi di cui al primo e terzo comma dell'art. 1136 c.c.). Nel secondo caso, le opere in questione possono essere decise senza la necessità dell'attestato o della diagnosi; devono però essere deliberate con un più alto *quorum*, formato dalla maggioranza degli intervenuti e da almeno la metà del valore dell'edificio (sempre fermi, anche in questo caso, i *quorum* costitutivi di cui al primo e terzo comma dell'art. 1136 c.c.).

**Quando si altera il decoro architettonico?**

Giurisprudenza e dottrina interpretano il concetto di "alterazione" quale generico "peggioramento" del carattere estetico-decorativo dell'immobile o, comunque, quale riduzione del suo prestigio, escludendo decisamente che per alterazione si debba intendere "deturpazione" (in punto cfr. Cass. sent. n. 2315 del 7.5.1988). Inoltre, secondo l'orientamento prevalente, per stabilire se le opere modificatrici della cosa comune abbiano alterato il decoro architettonico di un fabbricato o meno, "devono essere tenute presenti le condizioni in cui quest'ultimo si trovava prima della esecuzione delle opere stesse, con la conseguenza che una modifica non può essere ritenuta pregiudizievole per il decoro

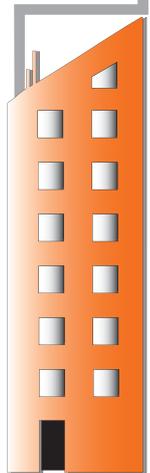
architettonico se apportata ad un edificio la cui estetica era stata già menomata a seguito di precedenti lavori" (cfr. Cass. sent. n. 3549 del 29.7.1989). Da ultimo si segnala che un recente indirizzo minoritario considera invece che "nessuna influenza" può essere attribuita "al grado di visibilità" degli interventi contestati (cfr. Cass. sent. n. 851 del 16.1.2007).

**Il proprietario dell'ultimo piano può sempre sopraelevare?**

L'art. 1127 c.c. attribuisce tanto al proprietario dell'ultimo piano quanto al proprietario esclusivo del lastrico solare che al proprietario della terrazza a livello di sopraelevare nuovi piani purché le condizioni statiche dell'edificio lo consentano; sopra la sua proprietà sussistano manufatti comuni (ad esempio il tetto), che possono essere spostati al termine della sopraelevazione. Diversamente, "qualora la soffitta (o il sottotetto) di un edificio in condominio sia di proprietà esclusiva di uno solo dei condòmini, essa deve essere considerata, ai fini della sopraelevazione, come ultimo piano, onde, ai sensi dell'art. 1127 c.c., il diritto di sopraelevare l'edificio spetta solo al proprietario di essa" (cfr. Cass. sent. n. 5608 del 28.11.1978).

**È possibile posizionare un tapis roulant pieghevole in un grande locale comune?**

L'art. 1102 del Codice civile consente espressamente a ciascun condòmino di servirsi della cosa comune senza alterarne la destinazione e senza impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso. Ne consegue che è legittimo se il *tapis roulant* – per le vaste dimensioni del locale in cui viene posto e per le caratteristiche dell'attrezzo sportivo, pieghevole, di occupare poco spazio – non costituisce ostacolo agli altri condòmini nel fruire del locale comune.



## TUTTOCONDOMINIO

## Regolamento assembleare e regolamento contrattuale

Su queste colonne spesso, parlando di condominio, si è fatto riferimento ai regolamenti assembleari e a quelli contrattuali, e, in particolare, alla loro differente incidenza sulla vita condominiale. Per maggior chiarezza espositiva si ritiene il caso, pertanto, di ricapitolare di seguito, sulla base di quanto osservato dalla giurisprudenza e dalla dottrina, le peculiarità di questi due tipi di regolamento.

In proposito occorre anzitutto sottolineare che il regolamento sottolineare che il regolamento assembleare – ai sensi dell'art. 1136, secondo comma cod. civ. (norma espressamente richiamata dall'art. 1158, terzo comma, cod. civ.) – è approvato, sia in prima sia in seconda convocazione, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio (fermi i *quorum* costitutivi di cui al primo e terzo comma dello stesso art. 1136 cod. civ.). Inoltre, che questo tipo di regolamento – per giurisprudenza consolidata – non può incidere sui diritti dominicali (cioè, sui diritti proprietari) dei singoli condòmini (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 1195 del 6.2.'87). Diversamente, il regolamento contrattuale è un regolamento formato con il consenso unanime di tutti i condòmini (anche in assemblea) ovvero predisposto dal costruttore e accettato dagli stessi condòmini nei loro atti di acquisto. A differenza di quello assembleare, può contenere – secondo la giurisprudenza – limitazioni ai poteri dei condòmini e ai loro diritti sui beni comuni o individuali (cfr., ancora, Cass. sent. n. 1195/'87).

In materia va altresì evidenziato che le clausole dei regolamenti contrattuali hanno natura convenzionale – secondo pacifico orientamento della giurisprudenza (cfr. Cass. sez. un. sent. n. 945 del 30.12.'99) – soltanto qualora si tratti di pattuizioni limitatrici dei diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive o comuni, ovvero attributive ad alcuni condòmini di maggiori diritti rispetto ad altri; diversamente, qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, esse vanno considerate di natura regolamentare. Ciò significa che clausole di quest'ultimo tipo, ancorché inserite in un regolamento contrattuale, non necessitano – per essere modificate – del consenso totalitario dei condòmini. Allo scopo, quindi, è sufficiente una semplice delibera adottata con la maggioranza prescritta dal citato art. 1136, secondo comma, cod. civ. (nor-

ma – come abbiamo detto – richiamata dall'art. 1158, terzo comma, cod. civ. in tema di approvazione e modifica del regolamento di condominio).

In ogni caso occorre tener presente che qualsiasi tipo di regolamento, e quindi anche quello di natura contrattuale, non può derogare – a norma dell'art. 1158, quarto comma, c.c. e dell'art. 72 disp. att. cod. civ. – a determinate previsioni contenute nel codice civile (artt. 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136, 1137) e nelle sue disposizioni di attuazione (artt. 63, 66, 67, 69). Inoltre, che – come chiarito dalla giurisprudenza – affinché un regolamento contrattuale, con le limitazioni in esso previste, sia vincolante per i successivi acquirenti di un'unità immobiliare in condominio, deve essere o richiamato nei singoli atti di acquisto (cfr. Cass. sent. n. 26010 del 14.4.'85) o trascritto presso i Servizi di pubblicità immobiliare (ex Conservatorie dei registri immobiliari) dell'Agenzia delle entrate (cfr. Cass. 13164 del 25.10.'01).

Precisato che le norme non inderogabili hanno semplice natura suppletiva rispetto al regolamento di condominio (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice commentato del condominio articolo per articolo*, ed. La Tribuna, I edizione, 2019, 215) – resta solo da aggiungere, in argomento, che, se impugnato a norma dell'art. 1107 cod. civ. (in applicazione del più volte citato art. 1158 cod. civ.), il regolamento (come qualsiasi sua modifica, tanto più se essenziale, deve ritenersi) è nella sua applicazione automaticamente sospeso fino alla pronuncia (definitiva, deve pure ritenersi) del giudice (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice commentato del condominio articolo per articolo*, ed. La Tribuna, I edizione, 2019, 65). Inoltre, nel caso in cui i condòmini siano più di dieci e l'assemblea non voglia o non possa approvare il regolamento sottoposto al suo esame, ogni condòmino interessato potrà senz'altro investire della questione l'autorità giudiziaria.

Migliaia, milioni di individui lavorano, producono e risparmiano nonostante tutto quello che noi possiamo inventare per molestarli, incepparli, scoraggiarli. È la vocazione naturale che li spinge; non soltanto la sete di denaro. Il gusto, l'orgoglio di vedere la propria azienda prosperare, acquistare credito, irrorare fiducia a clientele sempre più vaste, ampliare gli impianti, abbellire le sedi, costituiscono una molla di progresso altrettanto che il guadagno. Se così non fosse, non si spiegherebbe come ci siano imprenditori che nella propria azienda prodigano tutte le loro energie e investono tutti i loro capitali, per ritrarre spesso utili di gran lunga più modesti di quelli che potrebbero sicuramente e comodamente ottenere con altri impieghi.

Luigi Einaudi

## La prima assemblea condominiale per i lavori del Superbonus del 110 %

di PIER PAOLO BOSSO \*

L'amministratore di condominio dovrebbe convocare una prima assemblea condominiale per affrontare l'argomento del Superbonus del 110 %, del Sismabonus (se la zona rientra in tale agevolazione), degli eventuali altri bonus, per il dovere che ha di informare i condòmini su convenienza ed opportunità dei lavori. Emerge che molti condòmini devono sollecitare l'amministratore affinché porti l'argomento in assemblea, in quanto spesso, sentiti alcuni e riscontrato che sussiste qualche problema edilizio (spesso verande abusive), qualche diffidenza e timore, per non turbare equilibri condominiali, l'amministratore tende a soprassedere. È un atteggiamento sbagliato, è meglio anticipare tali richieste, prima che giungano i solleciti dei singoli condòmini che invece credono molto in questa possibilità di riqualificare gli immobili nelle parti comuni e nei singoli appartamenti. Giusto valutare il grado di interesse di tutti sull'argomento e le maggioranze che si formano, visto che i tempi per finire i lavori non sono così lunghi. Ogni decisione dovrà e potrà venire presa solo dall'assemblea e non dall'amministratore, in quanto i beneficiari delle detrazioni fiscali sono i singoli condòmini – pro quota millesimale – per i lavori "trainanti" su parti comuni (cappotti, coibentazioni, riqualificazione degli impianti di riscaldamento, impianti fotovoltaici, etc) e singolarmente per beneficiare dei vantaggi fiscali per gli interventi "trainati" nelle singole unità immobiliari, come il cambio degli infissi o delle caldaie individuali se in presenza di riscaldamento autonomo. L'ordine del giorno della prima assemblea dovrebbe prevedere una relazione, da parte dell'amministratore, delle normative intervenute, dei possibili lavori, delle possibilità offerte dalla eventuale cessione del credito e dallo sconto in fattura. Altro punto dell'ordine del giorno dovrebbe prevedere l'eventuale affidamento di un incarico a tecnici o pool di tecnici per verificare la "regolarità urbanistica" delle parti comuni, per non mettere a rischio, anche in futuro – durante i controlli dell'Agenzia Entrate – le detrazioni fiscali ed i benefici del 110 %. Per guadagnare tempo, si potrebbe prevedere, deliberandolo, che – in caso di riscontro positivo sulla verifica urbanistica –, l'incarico prosegua direttamente con lo "studio di fattibilità" degli interventi, con impegno a riferirne l'esito in una successiva assemblea. Prima di deliberare bisognerebbe esaminare le condizioni ed i preventivi proposti dai tecnici. Molti lavorano appoggiandosi a General Contractor o imprese, e offrono di far rientrare queste prestazioni (quantomeno lo studio di fattibilità) nelle spese tecniche rientranti nelle somme rimborsabili nella procedura del 110 % e, quindi, senza costi. L'amministratore dovrà anche illustrare l'attività straordinaria che lui dovrà svolgere nel corso dei lavori e la richiesta del suo compenso straordinario, in relazione alle varie fasi. L'ordine del giorno dovrà anche prevedere la nomina di eventuali consulenti (anche legali) a tutela del condominio, dei condòmini e dell'amministratore e la determinazione del loro compenso, valutando se potrà rientrare nelle spese detraibili fiscalmente. Oltre al solito punto delle varie ed eventuali.

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

## CONFEDILIZIA NOTIZIE

privilegia i contenuti, non la carta patinata

## TUTTOCONDOMINIO

» di Corrado Sforza Fogliani\*

### La lente sulla casa

## Condominio e come dividerlo

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

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

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

\*Presidente Centro Studi Confedilizia

## SPECIFICI INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO SULLE PARTI COMUNI DI EDIFICI CONDOMINIALI (detrazione irpef/ires)

fonte CONFEDILIZIA

<b>Oggetto dell'agevolazione</b>	<p>a) Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo</p> <p>b) Interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguono almeno la qualità media di cui al decreto Ministero dello sviluppo economico 26.6.2015</p>
<b>Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dall'1.1.2017 al 31.12.2021 = 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio</li> </ul>
<b>Misura della detrazione (dall'imposta lorda)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dall'1.1.2017 al 31.12.2021 = 70%, per le spese di cui al punto a), in 10 quote annuali</li> <li>Dall'1.1.2017 al 31.12.2021 = 75%, per le spese di cui al punto b), in 10 quote annuali</li> </ul>
<b>Requisiti tecnici</b>	La sussistenza dei requisiti di cui ai punti a) e b) è asseverata da professionisti abilitati mediante l'attestazione di prestazione energetica degli edifici di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26.6.2015 nonché, da ultimo, il successivo decreto 6.8.2020.
<b>Cessione credito con "sconto" in fattura</b>	<p>Per le spese sostenute negli anni 2020 e 2021 è possibile optare per la cessione a terzi (anche a banche e altri intermediari finanziari) o per lo sconto in fattura ai fornitori.</p> <p>Le modalità operative sono state definite con i provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8.8.2020 e del 12.10.2020.</p>

## SPECIFICI INTERVENTI COMBINATI PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO E PER IL RISPARMIO ENERGETICO SULLE PARTI COMUNI DI EDIFICI CONDOMINIALI (detrazione Irpef)\*

fonte CONFEDILIZIA

<b>Oggetto dell'agevolazione</b>	<p>Interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica - quelli cioè di cui ai punti a) e b) del box relativo a "Specifici interventi per il risparmio energetico sulle parti comuni di edifici condominiali" - dai quali derivino:</p> <p>a) una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio ad 1 classe di rischio inferiore</p> <p>b) una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio a 2 classi di rischio inferiore</p>
<b>Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dall'1.1.2018 al 31.12.2021 = 136.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio</li> </ul> <p>N.B. Tali detrazioni spettano in alternativa a quelle previste rispettivamente per la riduzione del rischio sismico e per il risparmio energetico.</p>
<b>Misura della detrazione (dall'imposta lorda)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dall'1.1.2018 al 31.12.2021 = 80%, per le spese di cui al punto a), in 10 quote annuali</li> <li>Dall'1.1.2018 al 31.12.2021 = 85%, per le spese di cui al punto b), in 10 quote annuali</li> </ul>
<b>Cessione credito con "sconto" in fattura</b>	<p>Per le spese sostenute negli anni 2020 e 2021 è possibile optare per la cessione a terzi (anche a banche e altri intermediari finanziari) o per lo sconto in fattura ai fornitori.</p> <p>Le modalità operative sono state definite con i provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8.8.2020 e del 12.10.2020.</p>

## TUTTOCONDOMINIO

 » di Corrado Sforza Fogliani\*  
**La lente sulla casa**
**Prevenzione e incendi**

La normativa antincendi riguardante edifici destinati a civile abitazione con altezza antincendi uguale o superiore a 12 metri (è 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) è, per gli edifici di nuova realizzazione, da tempo in vigore. Per gli edifici esistenti al 6.5.'19 l'adeguamento doveva avvenire, invece, entro il 6.5.'20. Fatta eccezione per le disposizioni sull'installazione degli impianti di segnalazione manuale di allarme incendio e dei sistemi di allarme vocale per scopi di emergenza: in tal caso la data era il 6.5.'21. Dopo alcuni interventi legislativi, la nuova data è, salvo ulteriori proroghe, il 31.10.'21.

Confermata, invece, la data del 6.5.21 per adeguarsi alle disposizioni (per gli edifici con altezza antincendi a partire da 54 metri) sull'installazione degli impianti di segnalazione manuale di allarme incendio e dei sistemi di allarme vocale per scopi di emergenza. Tra gli

adempimenti da porre in essere entro il 31.10.'21, per gli edifici destinati a civile abitazione con altezza antincendi uguale o superiore a 12 metri, vi è 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». Per gli edifici superiori ai 24 metri, l'obbligo 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». L'inadempimento non è espressamente sanzionato. Le disposizioni sui requisiti di sicurezza antincendio delle facciate (art. 2) si applicano, invece, a partire dal 6.5.'19 sia ai nuovi edifici di civile abitazione sia a quelli esistenti oggetto di interventi dopo tale data.

\*Presidente  
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da: *il Giornale*, 15.2.'21


**La parola**
**FOIBE**

Le foibe sono voragini naturali, tipiche del Carso e dell'Istria, nelle quali i partigiani comunisti jugoslavi usavano gettare i cadaveri delle loro vittime per farli sparire. Nell'uso comune oggi si parla di foibe in riferimento alle numerose uccisioni compiute dalle forze di Tito tra il 1943 e il 1945.

da: *Corriere della Sera*, 10.2.'21

**Amministratore condominiale**
**UN LAVORO SICURO  
E SUBITO PRONTO**

Info: CONFEDILIZIA 800.400.762

**Ultimissime  
di giurisprudenza**
*Ripartizione delle spese condominiali*

I criteri legali di ripartizione delle spese condominiali, stabiliti dall'art. 1125 cod. civ., possono essere derogati, come prevede la stessa norma, mediante convenzione, la quale può essere contenuta o nel regolamento condominiale (che perciò si definisce «di natura contrattuale»), o in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità. Occorre quindi, a pena di radicale nullità, l'approvazione di tutti i condomini per le delibere dell'assemblea di condominio con le quali siano stabiliti i criteri di ripartizione delle spese in deroga a quelli dettati dall'art. 1125 cod. civ., oppure siano modificati i criteri fissati in precedenza in un regolamento «contrattuale»

Cass. ord. n. 2655  
del 4.2.'21

*Pronuncia di annullamento di una delibera assembleare*

La pronuncia di annullamento di una delibera assembleare riveste unicamente un effetto caducatorio, e non anche un effetto costitutivo per l'assemblea o per l'amministratore. In tal senso, può dirsi che l'efficacia preclusiva e precettiva del giudicato di annullamento di una delibera condominiale è meramente negativa, in quanto essa pone soltanto un limite all'esercizio dell'attività di gestione dell'assemblea, impedendole di riapprovare un atto affetto dagli stessi vizi, atto che sarebbe altrimenti a sua volta invalido. Un'efficacia più intensa può essere riconosciuta soltanto al giudicato di invalidità caduto su una deliberazione avente contenuto negativo, che abbia, cioè, respinto proposte o richieste (parimenti impugnabile ai sensi dell'art. 1157 cod. civ.), dovendo da esso discendere un obbligo di assumere la decisione illegittimamente rigettata.

Cass. sent. n. 2127  
del 29.1.'21

**Ultimissime  
di giurisprudenza**
*Vendita con esclusione del trasferimento di proprietà comuni*

La clausola, contenuta nel contratto di vendita di un'unità immobiliare di un condominio, con la quale viene esclusa dal trasferimento la proprietà di alcune delle parti comuni è nulla giacché, mediante la stessa, s'intende attuare la rinuncia di un condomino alle predette parti che è, invece, vietata dall'art. 1118 cod. civ.

Cass. sent. n. 1610  
del 26.1.'21

**CONDOMINIO IN PILLOLE**
**Manutenzione  
e ricostruzione di soffitti,  
volte e solai**

Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto. Così l'art. 1125 cod. civ. non toccato dalla riforma dell'istituto condominiale.

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

LEGGI  
LA BACHECA-ARCHIVIO  
DEI CINGUETTII

Una voce indipendente  
e birichina  
sulla vita

E UN MARE DI PUNGENTI  
RIFLESSIONI  
CONTRO IL PENSIERO  
UNICO



tutte le novità  
dal mondo  
dell'immobiliare

## TUTTOCONDOMINIO

 » di Corrado Sforza Fogliani\*  
**La lente sulla casa**
**Condominio e rent to buy**

**L**a presenza in un edificio condominiale di un'unità immobiliare oggetto di un contratto di rent to buy pone l'interrogativo sul soggetto chiamato a partecipare all'assemblea. Il rent to buy è infatti un istituto introdotto da una norma - l'art. 23 del decreto legge n. 133/2014 - che, nel dettare una disciplina per i contratti «che prevedono l'immediata concessione in godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato», ha delineato i contorni di una fattispecie non assimilabile a nessuna delle forme contrattuali tradizionali.

Decisivo appare il richiamo - operato dall'art. 23 - agli artt. da 1002 a 1007 c.c. nonché agli artt. 1012 e 1013 c.c., in tema di obblighi nascenti dall'usufrutto. Posto, infatti, che nell'ambito del rent to buy, così come nei rapporti tra nudo proprietario e usufruttuario, spetta al concedente provvedere alle «riparazioni straordinarie» (art. 1005 c.c.), mentre il conduttore si

fa carico delle spese e, in genere, degli oneri «relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria» del bene (art. 1004 c.c.), è evidente che tale impostazione non può che portare a ritenere egualmente applicabili - nel caso qui affrontato - le previsioni dettate dall'art. 67 disp. att. c.c., in tema di rapporti tra nudo proprietario, usufruttuario e amministrazione condominiale. Si dovrà distinguere se ciò su cui l'assemblea sia chiamata a deliberare attenga a affari relativi «all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni», oppure no. Nel primo caso dovrà essere convocato il conduttore; nel secondo il concedente. Se l'assemblea fosse chiamata a deliberare su argomenti di diversa natura dovranno essere convocati entrambi gli interessati (per poi partecipare o meno, a discussione e votazione, a seconda degli argomenti).

\*Presidente  
 Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da: *il Giornale*, 30.11.'20

 » di Corrado Sforza Fogliani\*  
**La lente sulla casa**
**Condominio e guerra ai disturbatori**

**P**uò accadere che determinate attività svolte in locali di proprietà esclusiva rechino disturbo agli altri condomini dello stabile e che, di conseguenza, l'amministratore di condominio sia chiamato ad attivarsi per far cessare gli abusi. Ma può l'amministratore intervenire? Al quesito la giurisprudenza ha risposto positivamente. Per i giudici l'amministratore di condominio ha senz'altro titolo, laddove il regolamento contenga determinate prescrizioni riferibili all'uso delle proprietà esclusive la cui inosservanza comporti conseguenze negative sugli interessi condominiali («al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'intero edificio»).

E ciò anche facendo ricorso alla via giudiziale (Cass. sent. n. 8486 del 6.8.99 e sent. n. 14735 del 26.6.06). Tale orientamento - alla luce del dlgs 28/2010, in tema di mediazione, e dalla legge 220/2012 di riforma della disciplina condominiale - è da

ritenersi parzialmente da rivedere. Non certo con riferimento al principio generale: l'amministratore ha conservato in pieno le sue attribuzioni. Da rivedere è la possibilità di ricorrere autonomamente alla via giudiziaria.

Il quadro normativo del dlgs 28/2010 impone, infatti, per le controversie in materia di condominio l'esperimento di un preliminare procedimento di mediazione a pena di improcedibilità della domanda. Procedimento al quale l'amministratore risulta legittimato a partecipare a seguito di decisione da assumersi, sia in prima sia in seconda convocazione, con il quorum deliberativo di cui all'art. 1136, secondo comma del Codice Civile, cioè con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio.

\*Presidente Centro studi  
 Confedilizia

@SforzaFogliani

da: *il Giornale*, 22.2.'21

**VI SERVE UN AMMINISTRATORE PER IL CONDOMINIO?  
 RIVOLGETEVI ALLA locale CONFEDILIZIA**

La Confedilizia locale è a disposizione di condòmini e condomini che hanno bisogno di un amministratore. I nomi segnalati dalla Confedilizia sono di professionisti che intendono svolgere la propria attività al servizio della proprietà, nell'interesse della proprietà, rispondendo alla proprietà

*Un'attenzione particolare è rivolta a questioni fondamentali nella vita del condominio. Eccone un'indicazione di massima*

- **Contabilità sicura**, chiara, trasparente, con il registro di contabilità costantemente aggiornato. Il condomino può così verificare la situazione delle singole entrate e uscite
- **Convocazione tempestiva delle assemblee**, con ordini del giorno precisi e compiuti
- **Tempestivo invio dei verbali** assembleari ai condòmini, presenti e assenti
- **Rapporti con i singoli condòmini**, con risposte puntuali alle richieste da loro provenienti
- **Preventivi** per i lavori, al fine di consentire ai condòmini decisioni sicure e responsabili
- **Visite** presso il condominio ogni volta ve ne sia necessità, e comunque almeno ogni tre mesi
- **Cura dei rapporti con i fornitori**
- **Adempimento puntuale degli obblighi fiscali e amministrativi** del condominio
- **Compimento di ogni intervento necessario e urgente** nell'interesse del condominio
- **Esecuzione tempestiva delle delibere** assembleari

SEGNALAZIONI

Leonardo Bruni, *Orazione di Eliogabalo alle meretrici*, testo latino a fronte, a cura di Giuseppe Marcellino, Aragno ed., pp. XXIV + 82

Composta dall'umanista Leonardo Bruni e da lui attribuita falsamente a Eliogabalo, l'opera conobbe un incredibile successo in età rinascimentale, attestato pure dalle riprese da altri autori riportati in appendice.

*Rapporto annuale 2020*, Istat ed., pp. 288

Ampia ed articolata analisi della situazione del Paese nel 2020, specie economica, sociale e imprenditoriale, con un ampio spazio dedicato alle conseguenze dell'emergenza pandemica.

Erio Castellucci, *Benedetta povertà?*, Emi ed., pp. 96

L'autore, teologo, arcivescovo di Modena, s'interroga (con "provocazioni") su temi quali la Chiesa e il denaro, rifacendosi sia ai Vangeli sia al magistero pontificio, e traendo spunti di riflessione dalla pandemia in corso.

Alberto e Giancarlo Mazzuca, *Mussolini Bombacci compagni di una vita*, pref. di Annamaria Bombacci e Edda Negri Mussolini, Minerva ed., pp. 376 con ill.

Le vite parallele di due socialisti: Benito Mussolini, dal Psi giunto a fondare il fascismo, e Nicolino Bombacci, il "Lenin d'Italia", amici anche negli anni della frattura politica e insieme nei mesi della Repubblica Sociale, finendo entrambi a piazzale Loreto.

Francesco Kostner, *Ettore Loizzo*, pres. di Stefano Bisi, Pellegrino ed., pp. 200 con ill.

Per anni gran maestro aggiunto della massoneria di palazzo Giustiniani e scomparso nel 2011, Loizzo rilasciò nel 2000 una lunga intervista, qui riproposta, su storia, problemi, prospettive, fondamenti della vita massonica.

*La società italiana e le grandi crisi economiche 1929-2016*, Istat ed., pp. 118

Un novantennio di cambiamenti economici e sociali, con doveroso rilievo alle grandi crisi che hanno colpito il Paese, analizzate con numeri, tabelle e commenti.

*Struttura e dinamica delle unità amministrative territoriali italiane*, Istat ed., pp. 108

Dall'Unità al 2017 le variazioni di comuni, province, regioni e altri enti, fino alle unioni di comuni, con riferimenti sia ai mutamenti territoriali sia ai cambi di denominazione.

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e ordini del giorno di nostro interesse

In occasione della conversione in legge del decreto-legge 31 dicembre 2020, n. 185, cosiddetto "Milleproroghe", il Governo ha accolto un ordine del giorno (numero 9/2845-A/132), sottoscritto da tutti i Gruppi parlamentari di maggioranza, con il quale si impegna, tra l'altro, ad adottare le opportune iniziative, volte a verificare la congruità dei termini di scadenza della sospensione degli sfratti per morosità, per gli immobili anche ad uso non abitativo, distinguendo tra le situazioni di morosità pregressa e successiva rispetto all'insorgenza della crisi pandemica; nonché a prevedere, compatibilmente con gli equilibri di finanza pubblica, forme di ristoro economico o di agevolazione fiscale in favore dei proprietari degli immobili interessati dalla sospensione del rilascio per morosità.

Il senatore Pesco (M5S) ha depositato un disegno di legge volto ad introdurre disposizioni in materia di misure antiriciclaggio nelle esecuzioni immobiliari.

Modifiche al codice di procedura civile in materia di unificazione dei procedimenti di opposizione all'esecuzione forzata e agli atti esecutivi nella competenza del giudice dell'esecuzione, sono contenute in una proposta di legge del deputato Lo Monte (Misto).

Dal senatore Delmastro Delle Vedove (Fdi) proviene un disegno di legge con il quale si promuove l'introduzione di incentivi per il sostegno alla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

La senatrice Binetti (FI) chiede al Ministro per le pari opportunità e la famiglia di adoperarsi affinché sia adottata una normativa urgente per chiarire che l'esenzione Imu, per chi abita nella sua prima casa, non sia subordinata ad altri vincoli, tanto meno nel caso di coppie i cui coniugi per motivi di lavoro vivono in città diverse.

Il Ministro della giustizia viene sollecitato da un'interrogazione del deputato Ziello (Lega) con la quale si chiede se l'Esecutivo intenda adottare iniziative normative in materia di misure domiciliari, per stabilire che, nei casi di occupazione abusiva di immobile da parte del destinatario di un provvedimento di arresti domiciliari, debba essere individuata una struttura ricettiva a carico dell'amministrazione della giustizia come domicilio temporaneo.

Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni

vieni in Confedilizia

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione 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 gennaio	2020 - gennaio	2021	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.

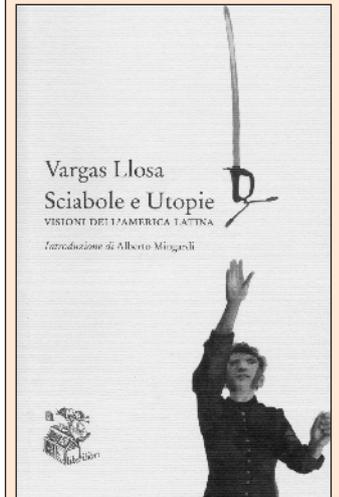
**AVVERTENZA - Il dato al 75% viene pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali**

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		75%
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%
Variazione gennaio	2020 - gennaio	2021	0,7%

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 *Sciabole e Utopie - VISIONI DELL'AMERICA LATINA*, di Mario Vargas Llosa, introduzione di Alberto Mingardi, edito da Liberilibri.

Liberali si diventa

Liberali non si nasce, semmai si diventa. Il comportamento politico ha anche una dimensione psicologica, e questa è intensamente debitrice alle condizioni evolutive in cui gruppi umani si sono selezionati.

Mario Vargas Llosa



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

Anno 31  
Numero 3

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

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

Impaginazione e fotocomposizione  
Publitem - Piacenza

Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale  
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa  
il 9 marzo 2021

Il numero di febbraio 2021 è stato postalizzato il 17.2.2021