



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

All'interno

EDITORIALE

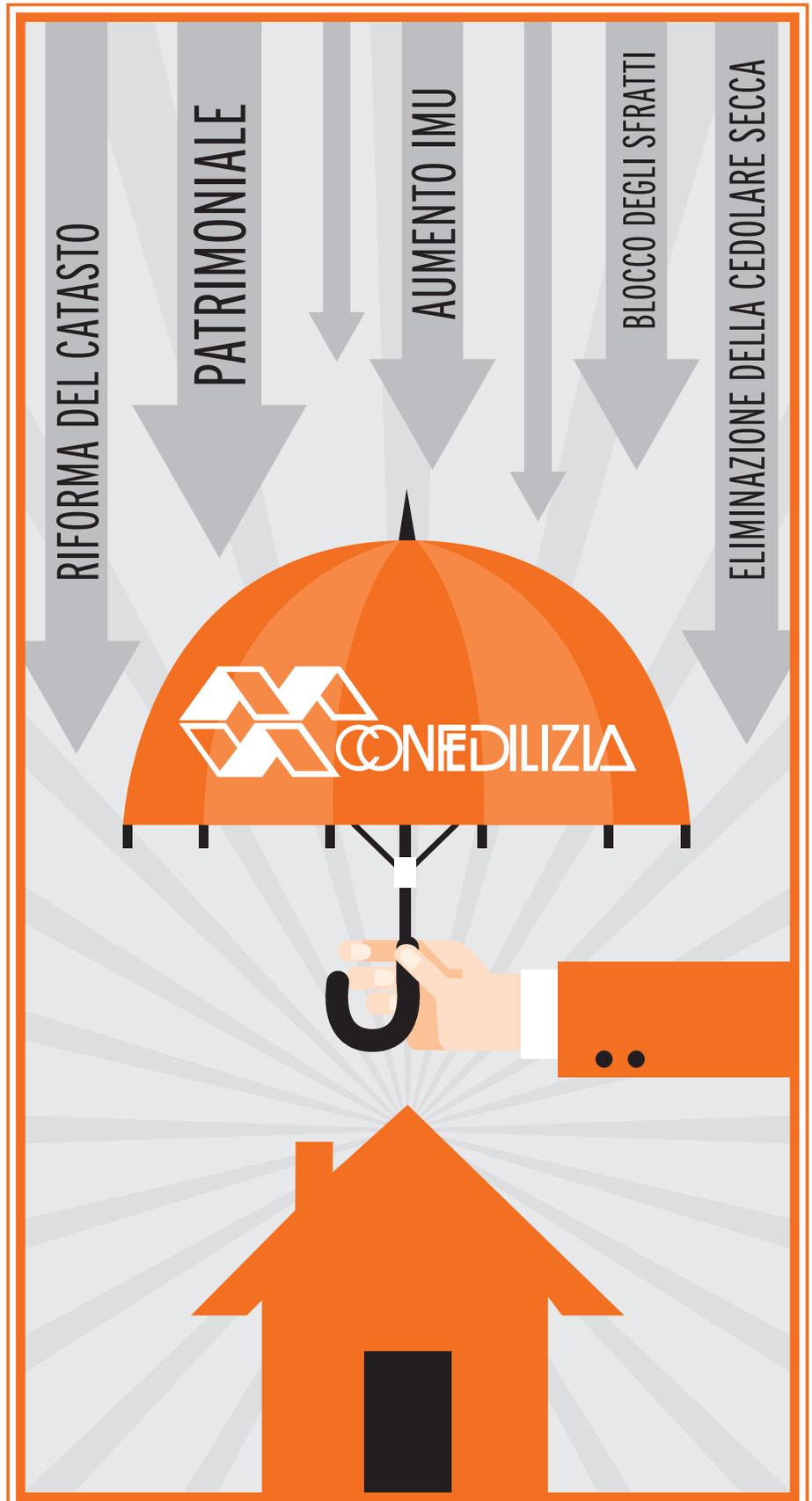
- Pericoli scampati (pag. 2)
- DUE PAROLE SULL'AMIANTO (2)
- Tabelle retribuzioni dipendenti da proprietari di fabbricati (3)
- Blocco sfratti alla Consulta. Dopo Trieste e Piacenza, anche Savona (4)
- Confedilizia PC, Centro vaccinale (6)
- Einaudi sulla tassa di successione (7)
- GLI ARGOMENTI DEL CONVEGNO LEGALI DI SETTEMBRE (7)
- Bonus idrico (7 e 8)
- SUPERBONUS 110% (9)
- Trent'anni di *Giurisprudenza casa* su *ItaliaOggi* (11)
- CINGUETTII (12)
- Casi clinici di locazione (13)
- Vaccino e Corte dei conti fallimento dello stato imprenditore (14)
- Lettere delle vittime del blocco sfratti (16-17)
- 75 anni della Federazione Proprietà Fondiaria (18)
- La Consulta e gli sfratti (19)
- Togliamo al Paese la paura della patrimoniale (21)

TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 28-31)

Amministratori e ferie - Amministratore senza formazione - Assemblea in videoconferenza - Canna fumaria condominiale e spese - Casi clinici di condominio - Ripartizione spese e delibera - Condòmini "pro quota" - Installazione di un condizionatore - I numeri topici del condominio

**Auguri a tutti
per una Buona estate**



EDITORIALE

Pericoli scampati

I media ne hanno parlato poco o punto, ma sulla prossima riforma fiscale si è scampato un doppio pericolo per la proprietà immobiliare.

Lo scorso 30 giugno, le Commissioni Finanze del Senato e della Camera hanno approvato il “documento conclusivo sull’indagine conoscitiva sulla riforma dell’imposta sul reddito delle persone fisiche e altri aspetti del sistema tributario”. Indagine – svoltasi tra gennaio e giugno 2021 – nel corso della quale è stata audita anche Confedilizia.

Il significato di questo documento può cogliersi in quanto scritto nella sua stessa introduzione, quando si segnala che esso è stato approvato “affinché possa fungere da indirizzo politico al Governo per la predisposizione della legge delega sulla riforma fiscale, che l’Esecutivo si è impegnato a presentare entro il 31 luglio 2021”.

Non si tratta, dunque, di un semplice documento conclusivo di un’indagine conoscitiva parlamentare, ma di un testo che fungerà da guida per il Governo nel varo della riforma tributaria annunciata dal Presidente del Consiglio sin dal suo discorso d’insediamento. Non a caso, la sua redazione è stata il frutto di un lungo e articolato confronto fra tutte le forze politiche, in particolare quelle della maggioranza (che – come noto – coprono le più varie tendenze).

Ma quali sono i due pericoli scampati dai proprietari italiani?

Il primo è un aumento della tassazione sugli immobili attraverso un intervento sul catasto. Il testo proposto da alcuni gruppi parlamentari recitava così: “Il Governo valuti l’opportunità di inserire nella prossima legge delega un riordino complessivo dei valori catastali, valorizzando il più possibile ruolo e funzioni dei Comuni e con l’obiettivo di riequilibrare il peso dell’Imu in favore degli immobili nei piccoli Comuni delle aree interne e degli immobili dichiarati inagibili”.

Chiunque abbia un po’ di dimestichezza con il catasto, con l’Imu e con certa politica, dalla lettura di un testo del genere comprende agevolmente che l’intento di chi lo ha redatto era quello di porre le basi per un’ennesima tosatura di famiglie e imprese che hanno risparmiato e investito nel mattone. Procedere ad un “riordino complessivo dei valori catastali” per far pesare meno l’Imu sugli immobili situati nei piccoli Comuni e su quelli inagibili è, nel primo caso, improprio e, nel secondo, risibile. Se davvero si ha intenzione di agevolare i proprietari degli immobili presenti nei borghi, spesso spopolati, è sufficiente accogliere il suggerimento di Confedilizia, che ha da tempo proposto la soppressione dell’Imu nei Comuni fino a tremila abitanti, con un costo di appena ottocento milioni di euro. Quanto ai fabbricati inagibili, invece di procedere finalmente all’eliminazione di una tassazione così palesemente vessatoria, si mette su il can can della riforma del catasto per concedere ai malcapitati proprietari di questi “beni” solo una possibile diminuzione dell’imposta? Ma per favore! In ogni caso, il non detto del passo espunto dal documento finale era che il “riequilibrio” ipotizzato si sarebbe tradotto in una stangata per tutti gli immobili diversi da quelli (ben pochi) che si dichiarava di voler favorire.

Chi si è accorto del pericolo imminente? Confedilizia, naturalmente, essendo l’unica organizzazione che a livello nazionale tutela gli interessi della proprietà immobiliare. Ci dà atto di questa azione di controllo – in un istruttivo video, disponibile nella *home page* del nostro sito Internet, in cui racconta tutta la vicenda – anche l’on. Claudio Borghi, esponente di punta della Lega e fino a qualche mese fa Presidente della Commissione Bilancio della Camera.

L’altro rischio scongiurato è quello di un aumento, o addirittura dell’eliminazione, della cedolare secca sugli affitti, in vigore esattamente da dieci anni. Su questo punto, le sollecitazioni negative giunte nel corso delle audizioni sono state molte, mai accompagnate da argomentazioni minimamente convincenti. E analoghe tendenze si sono registrate in alcuni gruppi di maggioranza. Anche in questo caso, però, il lavoro dei gruppi parlamentari “amici della cedolare” – con Confedilizia a premere dall’esterno, come sul catasto – è stato efficace. Nel documento è così stata inserita – pur in modo contorto, a causa delle spinte avverse – una frase di salvaguardia dell’attuale sistema di tassazioni sostitutive dell’Irpef, cedolare sugli affitti inclusa.

Naturalmente la guardia non va abbassata e la riforma andrà seguita passo passo, sin dalla predisposizione del disegno di legge delega. Ad evitare spiacevoli sorprese.

g.s.t.

Taglia i costi

per l’amministrazione dei tuoi beni vieni in Confedilizia

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l’esame finale

Sabato	11 settembre,	ore 15	Vicenza
Sabato	25 settembre,	ore 15	Messina
Sabato	2 ottobre,	ore 9.30	Piacenza
Sabato	30 ottobre,	ore 15	Fermo
Mercoledì	24 novembre,	ore 15	Napoli
Sabato	11 dicembre,	ore 15	Trieste

Ogni sessione comprende esami sia per Corsi on-line iniziali che per Corsi on-line periodici di qualsiasi anno.

Superato l’esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.

Eventuali spostamenti di date necessitati da speciali esigenze saranno per tempo comunicati sui siti Confedilizia e La Tribuna.

DUE PAROLE SULL’AMIANTO

In materia di amianto, gli abusi sono molti. E il business amianto galoppa, fino ad aver convinto tutti (ed anche molti inquilini) che perfino l’amianto compatto debba essere rimosso.

Ricordiamo, allora, che la materia è tutt’ora regolamentata dalla legge 27 marzo 1992, come più volte aggiornata. Le Regioni, comunque, anche oggi possono disporre la rimozione solo dell’amianto “sia floccato che in materia friabile”. Quel tipo d’amianto – cioè – che deve risultare iscritto, per legge, negli appositi registri delle Unità sanitarie locali.

BELLITALIA

“Netturbini di Roma sorpresi a cenare in autogrill durante il turno serale”

“Sei netturbini di Roma sono stati sorpresi mentre mangiavano all’autogrill durante un turno di lavoro serale, più pagato degli altri. Il gruppetto, che aveva appena timbrato il cartellino, è stato ripreso da un passante che ha fotografato tutta la scena, con orario di inizio e di fine della cena, in un’area di sosta sul raccordo anulare: la pausa dal servizio è durata quasi 45 minuti, dalle 21,45 alle 22,27. I sei indossavano la divisa aziendale e nel parcheggio si trovavano i camion della raccolta”.

(La Verità 2.6.21)

“L’Italia bloccata”

“Rifiuti, flop degli impianti: in nove anni realizzato il 20 per cento delle opere finanziare”.

(Il Sole 24Ore 10.6.21)

DAL 1958

Il governo cade (sugli affitti) La prima volta a Stoccolma



■ In Svezia non era mai successo che il governo cadesse. Dopo undici voti di sfiducia senza successo nella storia politica del Paese, è toccato al primo ministro Stefan Lofven essere sfiduciato dal Parlamento sull’onda della questione degli affitti calmierati. Il socialdemocratico si è preso una settimana di tempo per decidere se andare a elezioni anticipate (come non accadeva dal 1958) o rassegnare le dimissioni. In quest’ultimo caso sarà il presidente del Parlamento ad avviare le trattative per trovare un nuovo premier. Lofven, che finora si era distinto per la sua capacità di sopravvivere alle crisi politiche, diventa il primo capo di Governo ad essere rovesciato in questo modo.

La sfiducia è stata votata da 181 deputati su 349. A votare a favore, dopo che il Partito della Sinistra ha ritirato l’appoggio esterno all’esecutivo in seguito a uno scontro sulla liberalizzazione dei prezzi degli affitti delle case di nuova costruzione, sono stati il partito nazionalista dei Democratici Svedesi, che ha proposto la mozione di sfiducia, e la destra (partito conservatore dei moderati e cristiano-democratici), ai quali si è aggiunto l’ex Partito Comunista.

da: il Giornale, 22.6.21

**LALENTE
DI INGRANDIMENTO**



Non avere il becco di un quattrino

“Non avere il becco di un quattrino” vuol dire essere senza denaro, non possedere un soldo, essere in miseria. L’origine dell’espressione è incerta. La tesi più accreditata attribuisce a “becco” un valore genericamente rafforzativo allo scopo di esprimere una quantità minima o comunque una piccola parte di un tutto. Va tuttavia segnalata la tesi secondo cui, in passato, “becco” avrebbe indicato, nel gergo popolare, il bordo leggermente rialzato delle monete da un quattrino.

Essere più realisti del re

“Essere più realisti del re” significa sostenere o difendere un’idea, una tesi, un diritto o simili con maggior accanimento di chi vi sia direttamente interessato. Anche essere intransigenti, intolleranti circa un dato argomento. L’espressione si ritiene essere stata coniata da Adolphe Thiers, uomo politico e storico francese, presidente del Consiglio nel 1836 e nel 1840, per definire gli intransigenti legittimisti filoborbonici durante la Restaurazione.

**PER NON
PERDERE
TEMPO**

*Ogni cosa al suo posto,
un posto per ogni cosa*

LOCAZIONI IN PILLOLE

Impianto antincendio

La ripartizione delle spese fra locatore e conduttore, come disciplinata in una tabella concordata fra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat e ripresa eguale dal d. m. 16.1.17, prevede che il conduttore provveda alla manutenzione ordinaria e alla ricarica, alle ispezioni e ai collaudi degli estintori. Al locatore fanno carico l’installazione e la sostituzione dell’impianto, oltre che l’acquisto degli estintori.

PERSONALITÀ

**Stefano Feltri
giornalista
modenese**



È opportuno segnalare immediatamente che non sussiste alcuna parentela né con Vittorio Feltri, direttore di più quotidiani specie nel centro-destra, né col figlio Mattia Feltri, direttore di *HuffPost Italia*.

Stefano Feltri nasce a Modena, il 7 settembre 1984, si laurea alla Bocconi e lavora alla *Gazzetta di Modena*, poi a *Radio 24*, al *Foglio* e al *Riformista*. Dal 2009 s’impegna per un quinquennio al *Fatto Quotidiano*, in particolare curando la sezione economica. Nello stesso periodo opera in alcuni spettacoli radiofonici e televisivi. Per quasi un intero lustro è poi vicedirettore dello stesso *Fatto*. Sono gli anni in cui ottiene maggiori conoscenze dai lettori, venendo ampiamente apprezzato, con uno specifico interesse per il settore economico. È attivo per un anno a Chicago, ed è guidato da Luigi Zingales.

Quando Carlo De Benedetti lancia *Domani* in antitesi a *la Repubblica*, designa a dirigerlo Feltri. Il nuovo quotidiano è da Feltri collocato nel filone progressista, chiamando a collaborarvi anche intellettuali di rilievo. È sposato con Annalena Benini, del *Foglio*.

Fra i suoi libri si citano: *Il candidato: tutti conoscono Montezemolo, nessuno sa chi è davvero* (Aliberti); *Il giorno in cui l’euro morì* (Aliberti); con Alessandro Barbera, *La lunga notte dell’euro: chi comanda davvero in Europa* (Rizzoli); *La politica non serve a niente: perché non sarà il Palazzo a salvarci* (Rizzoli); *Populismo sovrano* (Einaudi); *Reddito di cittadinanza: come, quando, perché* (Il Fatto Quotidiano); *7 scomode verità che nessuno vuole guardare in faccia sull’economia italiana* (Utet-DeA Planeta); *Tornare cittadini* (Einaudi).

(fonte wikipedia)

**Tabella retribuzioni
dipendenti proprietari di fabbricati**

a cura di Dario Lupi

Retribuzione conglobata in vigore dall’1/1/2021 al 31/12/2021 valori mensili in euro	
PORTIERI LETT. A1	1.095,07
PORTIERI LETT. A2	1.095,07
PORTIERI LETT. A3	1.200,04
PORTIERI LETT. A4	1.200,04
PORTIERI LETT. A5	1.095,07
PORTIERI LETT. A6	1.147,49
PORTIERI LETT. A7	1.147,49
PORTIERI LETT. A8	1.201,95
PORTIERI LETT. A9	1.201,95
MANUTENT. SPECIAL. LETT. B1	1.341,10
MANUTENT. QUALIF. LETT. B2	1.275,00
ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3	1.272,81
MANUTENT. SPAZI ESTERNI LETT. B4	1.185,04
LAVASCALE LETT. B5	1.116,34

Per il calcolo della retribuzione di cui ai profili professionali B) gli importi di cui sopra saranno riportati al valore orario utilizzando il coefficiente 173 e moltiplicati per le ore da retribuire

LAVORATORI LETT. D1	1.271,17
LAVORATORI LETT. D2, D3, D4	1.270,01

Agli importi della retribuzione conglobata sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari di cui alle Tabelle A, A bis, A ter, A quater e D allegate al C.C.N.L.

Retribuzione conglobata in vigore dall’1/1/2021 al 31/12/2021 valori mensili in euro	
IMPIEGATI QUADRI LETT. C1	1.974,07
IMPIEGATI LETT. C2	1.810,28
IMPIEGATI CONCETTO LETT. C3	1.585,49
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4	1.335,36
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 - (AL PRIMO IMPIEGO - PRIMI 12 MESI)	1.139,30

Tabella dei giorni festivi 2° semestre 2021

Domeniche

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

LUGLIO	4	11	18	25	
AGOSTO	1	8	15	22	29
SETTEMBRE	5	12	19	26	
OTTOBRE	3	10	17	24	31
NOVEMBRE	7	14	21	28	
DICEMBRE	5	12	19	26	

Festività nazionali ed infrasettimanali

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

LUGLIO			
AGOSTO	15		
SETTEMBRE			
OTTOBRE			
NOVEMBRE	1		
DICEMBRE	8	25	26

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

Fondo Sanitario dall’1/11/2015

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

Versamenti contributivi dall’1/1/2014

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

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

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

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

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

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

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

Minimali giornalieri dall’1/1/2021

PORTIERI	48,98
LAVASCALE	48,98

Minimale orario

LAVASCALE	7,35
-----------	------

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

IMPORTANTE: SBLOCCO SFRATTI

- Dal 1° luglio 2021 si possono iniziare o riprendere le esecuzioni dei provvedimenti di rilascio adottati prima del 28.02.2020
- Dal 1° ottobre 2021 si possono iniziare o riprendere le esecuzioni dei provvedimenti di rilascio adottati dal 28.02.2020 al 30.09.2020
- Dal 1° gennaio 2022 si possono iniziare o riprendere le esecuzioni dei provvedimenti di rilascio adottati dall’1.10.2020 al 30.06.2021

Incontro col ministro Giovannini (Infrastrutture)

Il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, è stato ricevuto dal prof. Enrico Giovannini, ministro delle infrastrutture e delle mobilità sostenibili.

Al centro del colloquio i temi di maggiore attualità per la proprietà immobiliare, fra i quali gli affitti abitativi, la sospensione delle esecuzioni di rilascio degli immobili e il superbonus del 110 per cento.

A proposito del blocco sfratti, il presidente Spaziani Testa ha rappresentato al ministro Giovannini il punto di vista della Confederazione della proprietà immobiliare su due piani: da un lato, quello dell'esigenza di correggere la norma approvata in sede di conversione in legge del decreto "Sostegni", provvedendo effettivamente a consentire dall'1 luglio le esecuzioni riguardanti morosità precedenti alla pandemia (come il Governo si era impegnato a fare lo scorso 23 febbraio in Parlamento); dall'altro, quello della necessità di evitare, ai proprietari che stanno subendo questa misura, almeno il pagamento dell'Imu relativa al 2021 (per dare seguito ad un impegno dell'Esecutivo a prevedere forme di risarcimento o di sgravio fiscale per i proprietari).

In tema di locazioni abitative, l'auspicio formulato dal presidente di Confedilizia è stato quello di un forte impegno da parte del Governo attraverso il rifinanziamento dei fondi esistenti e la semplificazione delle procedure di erogazione delle somme destinate al pagamento dei canoni.

Quanto al superbonus, Spaziani Testa ha espresso l'apprezzamento di Confedilizia per i primi interventi di semplificazione - di cui andranno valutate le implicazioni pratiche - esprimendo l'auspicio che gli stessi possano consentire finalmente di far partire questo importante progetto e così perseguire l'obiettivo del miglioramento del patrimonio immobiliare italiano dal punto di vista energetico e di sicurezza.

Rigenerazione urbana, confronto tra legali, tecnici ed esperti



La tredicesima Commissione del Senato sta esaminando il testo unificato di diversi disegni di legge in tema di rigenerazione urbana. Il tema, oltre ad essere divisivo e complesso, coinvolge una molteplicità di soggetti. E tra essi la proprietà immobiliare, che potrebbe essere chiamata a svolgere interventi sui propri beni o, comunque, essere interessata da operazioni insistenti sul proprio territorio. Considerata l'importanza dell'argomento Confedilizia ha ritenuto opportuno avviare un confronto interno tra legali, tecnici ed operatori del settore, al fine di individuare delle linee guida da porre all'attenzione del decisore pubblico sul tema. Nel corso del mese di giugno si è svolta una prima riunione.

Blocco sfratti di nuovo alla Corte costituzionale

Dopo quelli di Trieste e di Piacenza, è il Tribunale di Savona a sollevare la questione di costituzionalità della sospensione delle esecuzioni di rilascio degli immobili, disposta dal Governo Conte 2 e dal Governo Draghi.

Il Tribunale ligure dubita della legittimità delle norme emanate dai due Esecutivi "quantomeno nella parte in cui prevedono una sospensione automatica e generalizzata dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili locati e precludono al giudice ogni margine di prudente apprezzamento del caso concreto, sotto il profilo della valutazione comparativa delle condizioni economiche di conduttore e locatore e della meritevolezza dei contrapposti interessi". Essendo evidente che - come si legge nel provvedimento - "il sacrificio imposto al proprietario locatore si aggrava progressivamente con la proroga della sospensione e diventa particolarmente significativo ove questi si trovi in stato di difficoltà economica".

Il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha dichiarato:

"Auspichiamo che questa nuova ordinanza - che rimette alla Corte costituzionale anche la proroga del blocco degli sfratti da ultimo varata in sede di conversione in legge del decreto Sostegni - spinga il Governo ad almeno correggere la nuova sospensione prevista fino al 30 settembre e fino al 31 dicembre".

Si ricorda che la necessità di modificare la normativa sul blocco degli sfratti è stata recentemente posta dal presidente di Confedilizia nel corso di separati incontri avuti con i ministri Cartabia, Giovannini, Carfagna e Gelmini.



Bambino vende la sua collezione di rare carte di Pokémon per curare il suo cane

"Bryson Kliemann ha solo 8 anni e una grande passione per le carte dei Pokémon: ne ha tante, anche rare e le custodisce gelosamente. Ma c'è una cosa a cui il bambino tiene ancora di più: il suo cane Bruce. E così quando al quattrozampe è stato riscontrato un raro virus lui ha voluto fare la sua parte per aiutarlo. Le cure veterinarie, infatti, ammontavano a 700 dollari (circa 570 euro), un costo molto alto per la famiglia Kliemann che vive negli Stati Uniti. Bryson non ci ha pensato due volte e ha deciso di fare cassa vendendo proprio la sua preziosa collezione di carte Pokémon: il bambino si è messo con un banchetto nel giardino di fronte casa e ha apposto un cartello: «Pokémon in vendita» (...). La storia ovviamente è finita subito sui social network e in molti hanno voluto aiutare quel bambino dal cuore così grande: sulla pagina online di raccolta fondi creata dalla mamma sono piovuti oltre 5mila dollari, ben oltre gli 800 che si erano prefissati. Così la famiglia Kliemann ha deciso che oltre a curare il loro Bruce, donerà il resto in favore degli altri cani malati nella comunità in cui vivono. A rendere perfetta questa storia che sembra una fiaba ci ha pensato lo staff del quartier generale dei Pokémon di Washington: saputo del sacrificio di Bryson, l'azienda ha deciso di mandare al piccolo alcune carte molto rare come regalo accompagnandole da un messaggio: «Ehi Bryson, siamo stati molto colpiti dalla storia della vendita delle carte per la guarigione del tuo cane, ecco alcune carte per aiutarti a sostituire quelle che hai venduto»".

Così *La Stampa* in un articolo dell'1.6.'21, pubblicato sul suo sito internet (www.lastampa.it).

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



Porta Romana Da sinistra: Riccardo, 24 anni, studente; Irene, 30, odontoiatra; Enrico, 29, videomaker; Ilaria, 24, analista; Karim, 29, direttore fotografia



Equilibri
Ho sempre vissuto con altri: mi piace l'idea di stare in un luogo vivo, in cui c'è movimento, e le spese sono più basse. Non conoscevo nessuno degli abitanti del mio appartamento prima di trasferirmi. Condividere gli spazi è molto difficile, richiede davvero tanta pazienza, per questo evito convivenze con gli amici

Enrico

La nostra vita da coinquilini a 30 anni

da *Corriere della Sera*, 14.5.'21

I ragazzi tra i 25 e i 35 anni che vivono a Milano, in particolare i fuori sede, raramente abitano da soli. Con lo spopolamento della città da parte di studenti e lavoratori in smartworking, gli affitti sono in parte calati, ma per tanti trovare soluzioni singole resta ancora un lusso.

Racconta Carlo, giornalista trentino: «Mi sono trasferito per lavoro e mi sono subito reso conto dei prezzi fuori scala rispetto a Genova, la mia città natale. Perciò ho sempre avuto coinquilini.» Chi sceglie di dividere un appartamento non lo fa solo per motivi economici, ma è anche in cerca di una sorta di «famiglia acquisita» in grado di mitigare la nostalgia di casa, amplificata nell'ultimo anno dalla pandemia. Ecco allora che la realtà più diffusa in tutta la città è quella degli appartamenti in condivisione – con amici, colleghi, sconosciuti – che permettano di conciliare aspirazioni, possibilità e bisogno di socialità. «Abitare gli stessi spazi è tutt'altro che facile – racconta chi lo fa – richiede pazienza, educazione, autocontrollo, organizzazione. Con la pandemia, le restrizioni e lo smartworking la convivenza si è rivelata ancor più complessa». Tra nuove abitudini ed equilibri da ritrovare, è stata però anche l'inaspettata occasione per non perdere un contatto umano.

«Ho trascorso il lockdown a casa con i miei quattro coinquilini» racconta Enrico. «Insieme siamo riusciti a contrastare umori e confusione dovuti a quello che stava succedendo». Ecco perché queste fotografie sono veri e propri ritratti di famiglia, capaci di raccontare la città e il 2021 ancor meglio di queste parole.

Quando l'individuazione dello stato di bisogno è a senso unico

Alcuni senatori del Partito democratico, primo firmatario D'Arenzo, hanno depositato un disegno di legge per introdurre misure per la riduzione del disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati. Nella relazione illustrativa si legge, tra l'altro, che: «È verosimile ritenere che potranno essere numerose le famiglie a rischio di sfratto per morosità, avendo perso le risorse per sostenere i canoni di affitto e altrettanto numerose quelle che rischiano di perdere la casa di proprietà perché impossibilitate ad onorare il mutuo».

Il provvedimento, che è ispirato alla volontà di dare un'abitazione a chi ne ha esigenza, dispone l'erogazione di finanziamenti, ad opera della Cassa depositi e prestiti, alle Regioni e ai Comuni, per acquisto immobili per la locazione. Vengono inoltre rifinanziati: il fondo della legge n. 431/'98 (50 milioni di euro dal 2022 al 2036). Mentre si dispone un aumento di 10 milioni di euro, sempre dal 2022 al 2036, per il fondo della morosità incolpevole (dl 51.8.'15, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla l. 28.10.'13, n. 124), per quello per l'accesso al credito acquisto prima casa da parte di giovani coppie o dei nuclei monogenitoriali con figli minori (dl 25.6.'08, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla l. 6.8.'08, n. 133) e quello che prevede contributi per conduttori immobili IACP.

Sono inoltre disposte misure fiscali a favore dei soggetti titolari di contratti di locazione di alloggi sociali.

Il testo del disegno di legge è stato depositato il 25 febbraio 2021, in piena pandemia, dopo che si era manifestata, con tutta evidenza, l'esistenza di proprietari svantaggiati che avevano dato in locazione un immobile. E dopo che erano già trascorsi 344 giorni da quando il Parlamento e i Governi avevano impedito, attraverso il blocco degli sfratti, l'esecuzione di provvedimenti giudiziari che avevano ordinato la restituzione ai proprietari di immobili abusivamente occupati. Proprietari, questi, senza alcun reddito, alcun risarcimento e, in più con la beffa dell'Imu da pagare. Eppure, per i numerosi senatori firmatari del disegno di legge, sembra che le persone in stato di bisogno siano solamente con un'unica provenienza.

BELLITALIA

«Allarme riscossione»

«Multa e tasse contestate da enti locali e Agenzia delle entrate», in 21 anni «non incassato l'87% dei crediti».

(*Il Sole24Ore* 3.6.'21)

Riscuoteva la pensione della madre morta da 17 anni

«Ogni mese si recava all'ufficio postale (...) con il cedolino per ritirare la pensione della madre ultracentenaria, essendo nata nel 1911. Gli impiegati pensavano che, da bravo figlio, cercasse di alleviarle le fatiche di spostarsi e fare la fila. Dietro la straordinaria abnegazione, invece, si celava un vero e proprio raggio ai danni dello Stato: l'uomo, 65 anni, riscuoteva l'assegno nonostante la mamma fosse morta da 17 anni. In tutto, 104.000 euro che, in parte, dovranno essere restituiti dopo la condanna a un anno e mezzo di reclusione e 10.000 euro di provvisoria. La truffa è stata scoperta da un controllo a campione dell'Inps».

(*La Verità* 24.4.'21)

Gli sprechi degli enti locali

«Forestali in Sicilia, promozione di massa per tutti: lavoreranno 180 giorni e stipendio più alto».

(*Giornale di Sicilia* 20.5.'21)

I furbetti del *cashback*

«Trentadue mini rifornimenti in pochi minuti, tutti di importo compreso tra i sei e gli otto centesimi. Un episodio neanche tanto isolato quello che è stato registrato in un distributore di benzina di Campello sul Clitunno (...) dove un furbetto del *cashback* si è divertito a fare decine di pagamenti elettronici per pochi centesimi così da aumentare il numero di transizioni e rientrare, entro fine giugno, tra i 100mila italiani premiati. Una pratica purtroppo molto diffusa e che causa non pochi problemi ai gestori (...). Il numero elevato di transizioni, cui segue il rilascio di ricevuta, impone un frequente ricambio dei rotolini di carta presenti nei pos, del costo di 5 euro ciascuno. L'esaurimento della carta del pos comporta l'impossibilità di rilasciare la ricevuta della transizione eseguita con il conseguente blocco dell'intero distributore e quindi mancati incassi, fino alla sostituzione del rotolino stesso».

(*Corriere dell'Umbria* del 28.5.'21)

ADNKRONOS 14:23 14-06-21

FISCO: LO SCRITTORE CAROFIGLIO, 'FAVOREVOLE ALLA PATRIMONIALE, E' UNA QUESTIONE DI ETICA SOCIALE' =

'ovviamente in forme ovviamente intelligenti e non punitive'

Roma, 14 giu. (Adnkronos) - "Non è solo una questione tecnica e fiscale ma di etica sociale". E' netto il punto di vista dello scrittore Gianrico Carofiglio a proposito della patrimoniale sulla quale si è trovato concorde anche l'attore Alessandro Gassman sostenendo in un tweet che "in momenti difficili, chi ha molto, può e, secondo me dovrebbe, dare a chi è in maggiore difficoltà". Una misura che lo scrittore appoggia senza remore specificando di essere "favorevole, in forme ovviamente intelligenti e non punitive, perché la tassazione degli enormi patrimoni in una misura molto circoscritta corrisponde ad un obbligo minimo di solidarietà senza il quale le società non si reggono"

"Bisogna individuare - dice ancora Carofiglio - chi può pagarla senza subire alcun contraccolpo sulla qualità della sua vita. Una persona che ha 500 o 1.000 appartamenti, e ce ne sono, - si chiede lo scrittore - che tipo di danno riporterebbe con la patrimoniale? Ovviamente nessuno. Mentre invece il beneficio che deriva dalla redistribuzione di questa piccola parte di enormi patrimoni è enorme sia per gli individui sia per la società e l'economia. Nel senso che aumenta la possibilità di spendere e quindi produce crescita e sviluppo". Carofiglio tiene a sottolineare che la reazione di "coloro quali sostengono che non bisogna aumentare le tasse parlando di patrimoniale o è strumentale oppure è segno di una scarsa comprensione del problema, perché evidentemente si tratta di tutt'altro".

Per Carofiglio, infatti, "non si tratta di aumentare le tasse sul reddito, non si tratta di accanirsi sui cittadini perbene che pagano già tutto quello che devono pagare su quello che guadagnano, ma si tratta di operare, su una minuscola parte ultra ricca della popolazione che ha tutto incluso il superfluo, un piccolo prelievo che serve a garantire un minimo etico di solidarietà. In una democrazia avanzata - conclude Carofiglio - questo è indispensabile, diversamente salta tutto".

Premesso che - chissà perché - per qualcuno i patrimoni sono solo quelli immobiliari, informiamo il dottor Carofiglio che la persona «che ha 500 o 1.000 appartamenti» la patrimoniale la paga già e pesantissima: si chiama Imu.

Quanto al concetto di «cittadini perbene», omissis.

PAGINA MENSILE ItaliaOggi

Confedilizia PC, Centro vaccinale

La BANCA DI PIACENZA ha allestito, presso il PalaBanca di Piacenza in zona Le Mose, un Centro vaccinale per i propri dipendenti e per quelli delle aziende clienti.

L'iniziativa rappresenta la risposta operativa e concreta della Banca di Piacenza all'estensione della campagna vaccinale anti Covid 19 alle attività economiche e produttive operanti sul nostro territorio.

Anche CONFEDILIZIA PIACENZA ha potuto aderire a tale devole iniziativa, per rendere un servizio ai propri associati e ampliare le opportunità di vaccinazione degli abitanti nel territorio piacentino.

Gli associati a Confedilizia hanno potuto pertanto usufruire di tale opportunità al costo particolarmente favorevole di € 25,00 per seduta di somministrazione.

Il servizio sanitario è stato posto in capo alla società Medicina & Consulenza 2 S.r.l. (Centro Medico Rocca) e al Medico capo vaccinatore dott. Filiberto Putzu.

Gli associati interessati hanno dovuto compilare e sottoscrivere un apposito modulo e restituirlo alla Confedilizia di Piacenza (via mail all'indirizzo info@confediliziapiacenza.it).

Convegno Confedilizia sulla riforma fiscale

"Quale futuro per il fisco italiano?". È il titolo del convegno organizzato da Confedilizia e svoltosi lo scorso 14 giugno, in vista della riforma tributaria annunciata dal Governo e sulla quale è iniziato il confronto fra i partiti.

Ad illustrare idee, criticità e proposte sul sistema fiscale attuale e su quello che verrà, con particolare riferimento al settore immobiliare, sono stati quattro studiosi - due economisti e due giuristi - e diversi esponenti delle forze politiche, che negli stessi giorni hanno depositato in Parlamento i loro documenti programmatici.

Il prof. Francesco Forte, emerito di Scienza delle finanze all'Università La Sapienza di Roma, ha trattato il tema "La flat tax nel modello della civitas humana". Di "Irpef e regimi sostitutivi" ha parlato il prof. Tommaso Maglione, associato di diritto tributario all'Università della Campania Vanvitelli; il prof. Giuseppe Melis, ordinario di diritto tributario all'Università LUISS Guido Carli di Roma, si è occupato di "Cumulo dell'imposizione patrimoniale e reddituale", mentre l'argomento affrontato dal prof. Riccardo Puglisi, associato di economia politica all'Università di Pavia, è stato "Scelta delle imposte, redistribuzione e crescita".

Gli esponenti politici intervenuti sono: l'on. Massimo Bitonci, l'on. Sestino Giacconi, il sen. Antonio Misiani, l'on. Marco Osnato, l'on. Carla Ruocco e l'on. Massimo Ungaro.

Ha moderato il convegno Cristiano Dell'Oste, giornalista del Sole 24 Ore.

L'evento è stato trasmesso - con accesso libero - sul sito Internet di Confedilizia e sui suoi canali social (Youtube, Twitter, Facebook), ove è ancora disponibile.

ItaliaOggi

PROPRIETÀ EDILIZIA

Martedì 2 Giugno 2021 31

Nuova norma che eviti proroghe oltre il 30 giugno

Sfratti da rivedere Cancellazione dell'Imu e ristori

Correggere la norma sugli sfratti nel decreto sostegni evita la proroga oltre il 30 giugno delle esecuzioni per morosità antecedenti alla pandemia, e cancella l'Imu per i proprietari interpellati. Lo ha chiesto il nuovo Consiglio di governo. Confedilizia, al governo, si impegna a intervenire sui termini di scadenza del blocco "distinguendo in merito ai progressi e successi rispetto all'insorgenza della crisi pandemica; a prevedere ristori economici e agevolazioni fiscali per i proprietari di immobili, in particolare, gli interpellati. In sede di approvazione in legge del decreto sostegni è stato approvato un emendamento che dispone che la sospensione dell'esecuzione sia prorogata al 30.9.2021 per i provvedimenti di rilascio adottati dal 28.2.2020 al 30.9.2020;

Affitti concordati dei negozi, brutta sorpresa nei Sostegni

Dalla conversione in legge del primo decreto Sostegni e dall'approvazione in Consiglio dei ministri del decreto Sostegni bis sono arrivate due pessime notizie e due piccoli ma confortanti passi in avanti. Cominciamo, per una volta, dai segnali positivi. Il primo, in sede di conversione in legge del Sostegni 1, è il miglioramento del trattamento tributario dei canoni di locazione abitativi non percepiti. In pratica vengono estesi ai canoni locazione non percepiti a decorrere dal 1° gennaio 2020 le disposizioni che prevedono che i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito da lavoro dipendente e il reddito da pensione, sia comprovata dall'initiazione di sfratto per morosità o dall'insorgenza della pandemia. La norma originaria prevedeva tale possibilità solo per i contratti stipulati a decorrere dal 1° gennaio 2020.

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

Table with dates and locations for administrative courses: 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 20 Piacenza; Sabato 30 ottobre, ore 15 Fermo; Martedì 24 novembre, ore 15 Napoli; Sabato 11 dicembre, ore 15 Trieste.

Il tribunale di Piacenza ha rinviato alla Corte costituzionale, con un'ordinanza motivata in ben tredici pagine a firma del giudice dell'esecuzione Antonio Piazzi, il blocco delle esecuzioni immobiliari e di rilascio in atto da quasi un anno e mezzo. Ad essere violati, secondo il provvedimento di ieri, sono gli articoli 3, 24, 41, 77 e 111 della Costituzione.

«L'ordinanza del Tribunale di Piacenza che ha sollevato questione di costituzionalità del blocco delle esecuzioni immobiliari e di rilascio porta autorevolmente all'attenzione un tema di rilievo sia sotto il profilo generale della certezza del diritto sia sotto il profilo specifico delle procedure di esecuzione di debite e valutate, meritevoli di confronto comparato, le distinte esigenze del proprietario rispetto a quello dell'occupante ai fini del decidere se disporre la sospensione».

Blocco esecuzioni, Piacenza rinvia alla Consulta

Il Tribunale di Piacenza ha rinviato alla Corte costituzionale, con un'ordinanza motivata in ben tredici pagine a firma del giudice dell'esecuzione Antonio Piazzi, il blocco delle esecuzioni immobiliari e di rilascio in atto da quasi un anno e mezzo. Ad essere violati, secondo il provvedimento di ieri, sono gli articoli 3, 24, 41, 77 e 111 della Costituzione.

E' l'Abi allerta sull'accumulo dei crediti deteriorati in banca

«L'ordinanza del Tribunale di Piacenza che ha sollevato questione di costituzionalità del blocco delle esecuzioni immobiliari e di rilascio porta autorevolmente all'attenzione un tema di rilievo sia sotto il profilo generale della certezza del diritto sia sotto il profilo specifico delle procedure di esecuzione di debite e valutate, meritevoli di confronto comparato, le distinte esigenze del proprietario rispetto a quello dell'occupante ai fini del decidere se disporre la sospensione».

COSTO CORSI ON LINE 200 EURO E 40 EURO

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

800 400 762 in orari di ufficio

E-mail corsiamministratori@confedilizia.it



Corrado Sforza Fogliani

La proposta di Enrico Letta di aggravare, per certi patrimoni, l'imposta sulle successioni ereditarie e sulle donazioni, ha riaperto nel Paese il dibattito e neppure la secca affermazione del premier Mario Draghi che «questo non è il momento di prendere i soldi ai cittadini, ma di darli», è valsa a sopirlo. I sostenitori dell'imposta, poi, hanno più volte invocato l'autorevolezza di Luigi Einaudi, dipingendolo come a favore, *tout court*. Ma il pensiero dello statista non si può ricavare da frasi mozzate, estrapolate dal contesto di pagine e pagine. In particolare, non si può comprenderlo senza conoscere la concezione che egli aveva dell'uguaglianza nei punti di partenza, concezione che – da lui ribadita anche nel discorso di insediamento alla presidenza della Repubblica (1948) – fu una costante della sua vita.

Fuggiasco in Svizzera dal fascismo, Einaudi ne scrisse fra il settembre del 1943 e il 10 dicembre 1944 (di lì a poco il governo Bonomi lo avrebbe richiamato a Roma per assegnargli la carica di governatore della Banca d'Italia, dalla quale guidò il miracolo della ricostruzione). E non è, la sua, una concezione – dell'uguaglianza nei punti di partenza – rivendicativa, tantomeno vendicativa o redistributrice, e neppure a favore delle casse erariali (come lo era stata per Augusto che l'aveva istituita nel 4 d.C., subito sollevando la contrarietà di Plinio il Giovane). È una concezione che si inquadra invece nella visione che Einaudi aveva della “famiglia costruttrice”, costruttrice di sviluppo. (Coloro che vogliono) – scriveva, significativamente, dall'esilio – «costruire per l'eternità, hanno una

concezione dell'uguaglianza nei punti di partenza ben più alta di quelli che vorrebbero che la gara ricominciasse per tutti ad ogni generazione», così continuando: «L'imposta ereditaria può e deve efficacemente obbligare gli eredi, in poche generazioni, a rifare, col proprio sforzo, il capitale materiale di macchine, di edifici, di scorte tramandato dall'avo, così come può e deve intervenire ad obbligare l'attuale proprietario di un fondo a riacquistare col proprio risparmio la terra quale l'avo l'aveva consegnata al padre suo». Il nome, la tradizione,

l'esperienza – aggiungeva – «sono ricchezza propria della famiglia, che, serbata in essa, reca vantaggio agli altri e, tolta, rimane distrutta con danno universale». Non per niente, nel 1927 (quindi, già dopo abolita l'imposta, nel 23, dal ministro fascista De Stefano per gli eredi in linea retta), Einaudi aveva sviluppato sulla rivista Riforma sociale una “ulteriore critica” al progetto di imposta di successione (immediata alla morte del *de cuius*, quindi di tipo sostanzialmente espropriativa) di Eugenio Rigano, dicendosi invece favorevole (ancora nel 1946) solo a un'imposta di terza generazione, magari nella variante di pagamento di un terzo dell'imposta alla scomparsa del *de cuius*, di un altro terzo a quella del (o dei) nipoti eredi e di un ultimo terzo ancora alla scomparsa dei pronipoti. Il tutto, sul fermo principio che le eredità non devono costituire un privilegio per chi non ha fatto nulla e perché, anzi, esse rimangano così in proprietà «soltanto degli eredi i quali lo meritino». Ma non è questo quanto già da noi accade? Si conosce, oggi, qualche erede che non si dedichi a quanto ereditato, sia esso imprenditore industriale, o commerciale, o agricolo? Non è fatto comune il considerare già un eroismo quello di riuscire a conservare la fortuna ereditata? Si consideri, allora, quanto già detto, più di 25 anni fa dalla Corte costituzionale tedesca: «L'imposta di successione trova il proprio limite nella garanzia del diritto all'eredità, di cui fanno parte anche i principi della libertà testamentaria e del diritto dei parenti all'eredità. Tale imposta non può pertanto vanificare o rendere nulli il senso e la funzione del diritto ereditario, lasciando che i beni di proprietà di una persona possano andare perduti con la morte della stessa. L'imposta di successione trova un ulteriore limite costituzionale nella tutela del matrimonio e della famiglia sancita dalla Costituzione». Del resto, è noto che anche la nostra Corte costituzionale (Pres. Cartabia), appena l'anno scorso, ha dichiarato l'attuale tassazione conforme alla Costituzione e, in particolare, ai diritti della famiglia (art. 129) e alla continuità aziendale. Ragion per cui è da ritenersi che i sostenitori dell'aggravamento dell'imposta successoria non possano, e non debbano, sortire il proprio intento. Neanche citando Einaudi.

Einaudi sulla tassa di successione

Dopo la proposta di Letta

31° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

Piacenza, 18 settembre 2021

LOCAZIONI E COVID: NUOVE NORME E VECCHIE SOLUZIONI

Introduzione e principii generali

Relazione di base: avv. Carlo del Torre

1. Le norme “emergenziali” in tema di locazione
2. Incentivi e ristori fiscali per il settore delle locazioni
3. La sospensione delle esecuzioni
4. Nuove proposte interpretative delle norme codicistiche

Questioni specifiche

SCALETТА-QUESITI

1. Sospensione degli sfratti e Costituzione
2. La giurisprudenza alla prova dell'emergenza
3. Impossibilità sopravvenuta e locazioni commerciali
4. Onerosità sopravvenuta e locazioni commerciali
5. Effetto dell'emergenza sulle locazioni per studenti
6. Gli accordi delle parti tra autonomia contrattuale e norme imperative
7. Accordi di riduzione del canone: forme e contenuti
8. Canoni non percepiti e imposizione
9. Il ruolo della mediazione

LE NOVITÀ NORMATIVE E LA RECENTE GIURISPRUDENZA DELLE SEZIONI UNITE IN TEMA DI CONDOMINIO

Introduzione e principii generali

Relazione di base: avv. Daniela Barigazzi

1. Il superbonus 110% e le deliberazioni condominiali
2. Il condominio alla prova dell'assemblea *on-line*
3. Le recenti interpretazioni in tema di invalidità delle delibere condominiali, opposizione a decreto ingiuntivo ed istanza di mediazione
4. Gli effetti sulla vita condominiale

Questioni specifiche

SCALETТА-QUESITI

1. Il finanziamento in ambito condominiale
2. Il ruolo del presidente e del segretario nell'assemblea *on-line*
3. L'invalidità delle delibere condominiali, anche con riguardo alle assemblee *on-line*
4. La proroga dell'approvazione del rendiconto
5. La ridefinizione giurisprudenziale dell'uso esclusivo dei beni comuni
6. Le spese condominiali e i criteri di riparto
7. L'insorgenza dell'obbligo di pagamento delle spese condominiali
8. Le spese condominiali, il procedimento monitorio e l'impugnazione della delibera
9. L'obbligo di mediazione e la partecipazione dell'amministratore

Bonus idrico, il Governo risponde ad un'interrogazione

Il Sottosegretario alla transizione ecologica Ilaria Fontana, rispondendo a un'interrogazione della deputata Fregolent (Iv) con la quale si chiedeva quali fossero le iniziative approntate dal Governo per la riqualificazione idrica degli edifici finalizzata a promuovere il riutilizzo degli scarichi grigi, ha fatto presente che, con la legge 30.12.2020, n. 178 (legge di Bilancio 2021), è stato introdotto il bonus idrico (cfr. *Cn gen.* '21). Con tale *bonus* è stato costituito anche un fondo per il risparmio di risorse idriche con una dotazione, per l'anno 2021, di 20 milioni di euro. Il bonus in questione ha l'obiettivo, tra l'altro, di procedere alla progressiva sostituzione degli apparecchi che regolano il flusso dell'acqua.

Il Ministero della transizione ecologica – ha concluso il Sottosegretario – varerà quanto prima il decreto attuativo della norma contenuta nella legge di bilancio e, inoltre, ha approntato un'applicazione *web* per gestire le richieste degli utenti e per monitorare l'utilizzo dello strumento.

ASSOCIAZIONI

Associazione nazionale genitori soggetti autistici

L'Associazione nazionale genitori soggetti autistici (Angsa) è nata nel 1985 per difendere i diritti delle persone con autismo e delle loro famiglie. Costituita da genitori, familiari e tutori di persone nello spettro autistico, è un'associazione senza scopo di lucro e un'organizzazione non lucrativa di utilità sociale (onlus).

L'Associazione – che è articolata su tutto il territorio nazionale – promuove l'educazione specializzata, l'assistenza sanitaria e sociale, la ricerca scientifica, la formazione degli operatori, la tutela dei diritti civili a favore delle persone autistiche e con disturbi generalizzati dello sviluppo affinché sia loro garantito il diritto inalienabile ad una vita libera e tutelata, il più possibile indipendente, nel rispetto della loro dignità e del principio delle pari opportunità.

L'Angsa fa parte della Federazione italiana per il superamento dell'handicap (Fisih) e della Fondazione italiana per l'autismo (Fia). Inoltre, fa parte di "Autism Europe", la principale associazione internazionale che unisce un centinaio di associazioni di tutta Europa impegnate per i diritti delle persone con disabilità e le loro famiglie.

L'Associazione pubblica "Il Bollettino" che, con cadenza periodica, presenta tutte le attività delle associazioni e le principali notizie e pubblicazioni scientifiche sull'autismo, queste ultime attraverso la consulenza del proprio Comitato scientifico.

L'associazione è presente su Internet
<http://angsa.it>

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

Novità sul "bonus acqua potabile" (credito d'imposta del 50% per spese entro il 31.12.2022)

Il 16 giugno è stato pubblicato il provvedimento dell'Agenzia delle entrate necessario per rendere fruibile il cd. "bonus acqua potabile", cioè il credito d'imposta del 50% delle spese sostenute tra l'1.1.2021 e il 31.12.2022 per l'acquisto e l'installazione di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e/o addizione di anidride carbonica alimentare finalizzati al miglioramento qualitativo delle acque per il consumo umano erogate da acquedotti (cfr. Cn feb. '21).

Possono usufruire del bonus le persone fisiche, i soggetti esercenti attività d'impresa, arti e professioni e gli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti.

Il provvedimento (consultabile nella sezione "Banca dati" del sito confederale) definisce i criteri e le modalità di fruizione della misura e approva il modello di comunicazione che i contribuenti devono trasmettere all'Agenzia delle entrate dal 1° al 28 febbraio dell'anno successivo a quello in cui hanno sostenuto la spesa. Quindi tra il 1° febbraio e il 28 febbraio 2022 per le spese sostenute nel corso di quest'anno.

L'importo massimo delle spese su cui calcolare l'agevolazione è fissato in:

- 1.000 euro per ciascuna unità immobiliare, per le persone fisiche non esercenti attività economica;
- 5.000 euro per ogni immobile adibito all'attività commerciale o istituzionale, per gli esercenti attività d'impresa, arti e professioni e gli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti.

Tuttavia, considerato che il tetto complessivo previsto è di 5 milioni di euro l'anno, l'Agenzia calcolerà la percentuale rapportando questo importo all'ammontare complessivo del credito d'imposta risultante da tutte le comunicazioni validamente presentate.

L'importo delle spese sostenute deve essere documentato da una fattura elettronica o un documento commerciale in cui sia riportato il codice fiscale del soggetto che richiede il credito. Per i privati e in generale per i soggetti diversi da quelli esercenti attività d'impresa in regime di contabilità ordinaria, il pagamento va effettuato con versamento bancario o postale o con altri sistemi di pagamento diversi dai contanti. In ogni caso, per le spese sostenute prima della pubblicazione del provvedimento del 16 giugno sono fatti salvi i pagamenti in qualunque modo avvenuti ed è possibile integrare la fattura, o il documento commerciale attestante la spesa, annotando sui documenti il codice fiscale del soggetto richiedente il credito. L'ammontare delle spese agevolabili va comunicato all'Agenzia delle entrate, inviando l'apposito modello tramite il servizio *web* disponibile nell'area riservata o i canali telematici dell'Agenzia delle entrate. Dopodiché, il bonus potrà essere utilizzato in compensazione tramite F24, oppure, per le persone fisiche non esercenti attività d'impresa o lavoro autonomo, anche nella dichiarazione dei redditi riferita all'anno della spesa e in quelle degli anni successivi fino al completo utilizzo del bonus.

Sul sito dell'Agenzia delle entrate, nella scheda dedicata al bonus, viene pure specificato che le informazioni sugli interventi andranno trasmesse in via telematica all'Enea.

"Fisco amico", ma non troppo

È nota, ai lettori di questo periodico, la tendenza del legislatore italiano ad una formulazione irragionevolmente complessa della normativa. Anche le leggi ispirate alle più nobili finalità vengono rese inefficaci dalla burocratizzazione del sistema e dal contenzioso che sovente esse generano. Un esempio di quanto detto viene magistralmente riportato in un atto di sindacato ispettivo del deputato Gusmeroli della Lega.

Il parlamentare interroga il Ministro dell'economia ricordando, nelle premesse, che correva l'anno 1992 quando venne introdotto il modello di dichiarazione dei redditi cosiddetto "Lunare". In quel modello 740 era necessario misurare i metri quadrati della propria abitazione, indicare la targa ed i cavalli fiscali delle auto ed una serie di dati similari, al punto che il modello venne stigmatizzato dall'allora Presidente della Repubblica, appunto come "Lunare".

Ma la storia, prosegue il parlamentare del Carroccio, sembra ripetersi. Anche nella dichiarazione 2021 vengono richieste una molteplicità di informazioni particolarmente astruse. In particolare, devono essere indicati tutti i bonus/contributi ricevuti dal contribuente, quali ad esempio contributi per la locazione, a fondo perduto, per la sanificazione, per gli investimenti pubblicitari, erogati in virtù dei diversi provvedimenti economici emanati nel corso dell'anno pandemico per far fronte alle difficoltà economiche correlate all'emergenza epidemiologica da Covid-19. Nelle oltre cinquanta pagine di istruzioni compilative dell'Agenzia delle entrate, si richiede di indicare i suddetti bonus in tre distinti "quadri", sebbene si tratti di dati già in possesso dell'amministrazione, in quanto da essa validati per l'erogazione dei bonus medesimi.

Per non parlare poi, sottolinea l'onorevole Gusmeroli, di quanto indicato nel quadro RG della dichiarazione, ossia di aggiungere i bonus ai ricavi e aggiungerli in egual modo ai costi, tenuto conto che sono bonus esenti da tassazione per disposizione di legge.

Il paradosso di quanto sopra indicato è rappresentato dal fatto che, un eventuale errore di compilazione, esporrebbe il contribuente ad accertamenti e fargli sostenere l'onere di sanare gli errori e le irregolarità formali.

Tale *modus operandi* confligge con qualunque buon proposito di "fisco amico" e con qualunque proclama di semplificazione fiscale. E al riguardo, conclude il parlamentare della Lega, rende necessario un intervento del Governo al fine di evitare che le criticità esposte possano ritorcersi contro il contribuente medesimo.

SUPERBONUS 110%

Audizione Confedilizia su decreto “Semplificazioni” e superbonus

Confedilizia è stata audita dalle Commissioni riunite I e VIII della Camera sul decreto “Semplificazioni”. È intervenuto il dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro studi.

In merito alle modifiche apportate dal decreto al superbonus 110%, Confedilizia ha espresso il proprio apprezzamento per lo spirito che ha mosso il legislatore e che va nella direzione auspicata dalla Confederazione. Tuttavia – al fine di rendere più efficaci le modifiche introdotte in tema di conformità urbanistico-edilizia – si è suggerito di operare in due direzioni specifiche:

1) prevedere un modello di Cila *ad hoc* per il superbonus, contenente solo gli elementi indicati come necessari di cui al novellato comma 15-ter dell’art. 119 del decreto “Rilancio”; disponendo, inoltre, che tale comunicazione mantenga la propria efficacia ai fini del superbonus anche a seguito di un’eventuale nuova comunicazione presentata per “varianti” intervenute nel corso dei lavori (infatti in questi casi, nella disciplina attuale, la nuova Cila sostituisce, annullandola, la precedente così impattando in modo negativo sui lavori cd. “trainati” che, per espressa previsione legislativa, devono essere eseguiti congiuntamente con quelli cd. “trainanti”);

2) reintrodurre la norma ora abrogata sulla verifica dello stato legittimo solo sulle parti comuni dello stabile per il caso di demolizione e ricostruzione del fabbricato.

Confedilizia ha, inoltre, espresso il proprio apprezzamento per un’altra modifica apportata dal decreto “Semplificazioni” che va nella direzione suggerita dalla stessa Confederazione: l’aver inserito tra gli interventi trainati dal supersismabonus i lavori per l’abbattimento delle barriere architettoniche anche se effettuati a favore degli ultrasessantacinquenni. Per evitare che si possano creare problemi con i vari tetti di spesa, Confedilizia ha chiesto di chiarire che per tale tipologia di intervento si possa usufruire di un tetto di spesa autonomo (pari, per esempio, a 96.000 euro per unità immobiliare).

Infine, tra le varie modifiche/migliorie suggerite, si è segnalato che sarebbe necessaria pure una semplificazione che ampli il numero di soggetti a cui i proprietari, soprattutto nei piccoli centri, si possano rivolgere per l’esecuzione degli interventi di efficientamento energetico e di miglioramento sismico. Allargamento che si potrebbe ottenere modificando l’attuale meccanismo, disciplinato dall’art. 121 del decreto “Rilancio”, secondo cui l’opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori (Sal) purché si rispettino determinate condizioni. La norma dispone espressamente, infatti, che per gli interventi relativi al superbonus “gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascuno intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 50 per cento del medesimo intervento del pagamento dei lavori”. Ciò che si è proposto è la possibilità di pattuire un ulteriore stato di avanzamento dei lavori pari, per esempio, al 10% a titolo di inizio dei lavori (una sorta di Sal di ingresso al superbonus). Questa innovazione (senza costi aggiuntivi per lo Stato) potrebbe costituire senz’altro un’utile soluzione per sopperire alla mancanza di liquidità delle piccole imprese ma anche degli stessi condomini.

Il video dell’audizione è disponibile sul sito confederale all’indirizzo www.confedilizia.it/audizioni-parlamentari_confedilizia/.

Risoluzione su Imu e Tari per italiani residenti all’estero

Il Dipartimento delle finanze del Ministero dell’economia e delle finanze, con la risoluzione n. 5 dell’11.6.2021 (consultabile nella sezione “Banca dati” del sito confederale), è intervenuto per fornire alcuni chiarimenti in merito all’applicazione dell’Imu e della Tari ridotte per gli immobili posseduti in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l’Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall’Italia (*ex art. 1, comma 48, l. n. 178/2020, cfr. Cn gen. 21*).

La normativa in questione prevede quanto segue: «A partire dall’anno 2021 per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d’uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l’Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall’Italia, l’imposta municipale propria di cui all’art. 1, commi da 759 a 785, della l. 27.12.2019, n. 160, è applicata nella misura della metà e la tassa sui rifiuti avente natura di tributo o la tariffa sui rifiuti avente natura di corrispettivo, di cui, rispettivamente, al comma 659 e al comma 668 dell’art. 1 della l. 27.12.2013, n. 147, è dovuta in misura ridotta di due terzi».

Il Dipartimento delle finanze, come prima cosa, ha evidenziato che il regime agevolativo anzidetto non può essere concesso indipendentemente dal Paese di residenza, poiché la norma prevede, tra le altre condizioni, che sussista anche quella della residenza “in uno Stato di assicurazione diverso dall’Italia”, intendendosi con questa locuzione che ci deve essere coincidenza tra lo Stato di residenza, diverso dall’Italia, e lo Stato che eroga la pensione.

In merito, invece, al quesito su cosa debba intendersi per «pensione in regime di convenzione internazionale», il Dipartimento ha fatto presente che in materia previdenziale tale definizione indica una pensione maturata in regime di totalizzazione internazionale e, quindi, mediante cumulo dei periodi assicurativi maturati in Italia con quelli maturati:

- in Paesi Ue, See (Norvegia, Islanda e Liechtenstein), Svizzera (pensione in regime comunitario) e Regno Unito;
- in Paesi extraeuropei che hanno stipulato con l’Italia convenzioni bilaterali di sicurezza sociale (pensione in regime di convenzione bilaterale).

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

ORTIGIA (Siracusa)

Ho visitato la meravigliosa Ortigia – ha scritto suo tempo Antonio Bovolato al *Giornale dell’arte* – rimanendo incantato dalla sua bellezza, dalla sua eredità artistica risalente all’antica Grecia e dai suoi scorci sul mare. Ho anche avuto modo di vedere il suo Carcere Borbonico, edificato nel 1854 dall’architetto Luigi Spagna in stile neoclassico, e casa circondariale fino al 1990, anno in cui a seguito di un terribile terremoto, venne posto in disuso e chiuso al pubblico. Con grande dolore, ho potuto constatare che il suo magnifico cortile ottagonale è letteralmente sommerso da rifiuti; ho poi saputo che l’interno è usato come rifugio di fortuna da vagabondi ed è infestato da cani randagi, ratti e bisce. Ho scritto al responsabile dell’Ambiente del Comune di Siracusa, segnalando la gravità e la pericolosità per i cittadini della situazione, ma non ho ricevuto alcuna risposta. L’edificio merita una sorte più decorosa.

83

Collaborano i lettori

Segnalazioni alla redazione

Locazioni brevi, convegno sul web

Il 21 giugno si è svolto – tramite web – un interessante seminario pratico sulle locazioni brevi nel corso del quale i relatori (Barbara Gambini del Coordinamento legali, Francesco Veroi e Andrea Cartosio del Coordinamento tributario) hanno fatto il punto sulla disciplina giuridica delle locazioni brevi e sulla normativa fiscale applicabile.

Per chi non fosse riuscito a seguirlo, si segnala che la registrazione dello stesso è disponibile sul nostro sito Internet, sul nostro canale Youtube e sulla nostra pagina Facebook.

Nuove discriminazioni

La questione che si pone non riguarda, un preteso scontro finale tra l'uomo e le macchine, ma l'avvio di una riflessione sulla crescente incidenza economica, politica o militare (nel bene e nel male) di questi dispositivi che già ora conferiscono enormi quote di potere a chi li possiede, anche perché il rischio, come denunciava Stefano Rodotà poco prima di morire, è che nella vita quotidiana finisca con l'insinuarsi "il germe di nuove discriminazioni", di "un cittadino non più libero, ma 'profilato', prigioniero di meccanismi che non sa o non può controllare". Se la perdita di libertà procede in modo naturale, diceva Anders, finiremo anche con l'essere "defraudati" della libertà di avvertire la perdita della nostra libertà".

Francesco Serra di Cassano



Reddito di impresa, aliquota media

L'aliquota media sul reddito d'impresa nei Paesi Ocse è del 24 per cento. Nelle giurisdizioni a più bassa tassazione, come l'Irlanda, l'aliquota è del 12,5 per cento, quindi non molto distante dal 15. Negli Stati Uniti, il presidente Biden vorrebbe alzarla dal 21 al 28 per cento: si tratterebbe di un intervento in assoluta controtendenza, visto che dagli anni Ottanta le imposte sul reddito d'impresa sono continuamente calate. Per esempio, in Italia siamo passati dal 32,5 per cento dei primi anni Duemila all'attuale 24 per cento. Questo è stato principalmente conseguenza della deprecata concorrenza fiscale: ma, all'atto pratico, ha favorito anzitutto le piccole e medie imprese italiane che, per la loro dimensione o i loro settori merceologici, non hanno la possibilità di delocalizzare.

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

Il governo non attenda che la Corte costituzionale dichiari illegittime anche le disposizioni sul blocco degli sfratti e agisca autonomamente

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA*

La dichiarazione di incostituzionalità della norma sulla sospensione delle esecuzioni aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore (cfr. ItaliaOggi di ieri) dovrebbe indurre il Governo e la maggioranza ad aprire gli occhi sull'iniquità del blocco degli sfratti, in atto dal 17 marzo 2020 e appena ulteriormente prorogato: al 30 settembre 2021, per i provvedimenti di rilascio adottati dal 28 febbraio 2020 al 30 settembre 2020; al 31 dicembre 2021, per i provvedimenti di rilascio adottati dall'1 ottobre 2020 al 30 giugno 2021. Come noto, infatti, già diversi giudici hanno rimesso alla Corte costituzionale la questione di legittimità delle norme sulla reiterata sospensione delle esecuzioni di rilascio degli immobili in caso

di morosità nelle locazioni.

È di poche settimane fa, in particolare, l'ordinanza con la quale il Tribunale di Savona ha messo in dubbio la costituzionalità delle disposizioni emanate durante i Governi Conte 2 e Draghi «quantomeno nella parte in cui prevedono una sospensione automatica e generalizzata dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili locati e precludono al giudice ogni margine di prudente apprezzamento del caso concreto, sotto il profilo della valutazione comparativa delle condizioni economiche di conduttore e locatore e della meritevolezza dei contrapposti interessi». Essendo evidente che, come si legge nel provvedimento, «il sacrificio imposto al proprietario locatore si aggrava progressivamente con la proroga della sospensione e diventa particolarmente si-

gnificativo ove questi si trovi in stato di difficoltà economica».

In precedenza, era stato il Tribunale di Trieste a censurare la normativa sul blocco sfratti «sia nella parte in cui sospende i provvedimenti di rilascio anche per situazioni estranee all'emergenza sanitaria quali le situazioni di morosità relative al mancato pagamento del canone alle scadenze e che si siano verificate anteriormente al manifestarsi della pandemia (persino queste oggetto di proroga, nonostante un impegno in senso opposto assunto dal Governo! n.d.r.), sia nella parte in cui, prevedendo ipso iure la sospensione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, impedisce al Giudice dell'Esecuzione di deliberare e valutare, mettendole a raffronto comparato, le distinte esigenze del proprietario rispetto a quelle dell'occu-

pante ai fini del decidere se disporre la sospensione».

Si tratta di contestazioni nette, chiare, inattaccabili. Che nella sentenza della Consulta di martedì scorso riecheggiano in più punti. Un Esecutivo che ha inteso qualificarsi, attraverso il suo autorevole Presidente del Consiglio, con l'immagine della serietà e della competenza, non dovrebbe restare insensibile ad argomenti così convincenti, sul piano giuridico così come su quello del buon senso. Non attenda, allora, che la Corte

costituzionale dichiari illegittime anche le disposizioni sul blocco degli sfratti e agisca autonomamente. I proprietari, da oltre un anno espropriati del frutto del loro risparmio, privati del loro reddito e costretti a pagare spese e tasse, invocano giustizia.

*Presidente Confedilizia

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

Tabelle millesimali, quando occorre l'unanimità

«Per l'atto di approvazione delle tabelle millesimali e per quello di revisione delle stesse, è sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, cod. civ., ogni qual volta l'approvazione o la revisione avvengano con funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge; viceversa, la tabella da cui risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella «diversa convenzione», di cui all'art. 1125, comma 1, cod. civ., rilevando la sua natura contrattuale, necessita dell'approvazione unanime dei condòmini». Sentenza della Cassazione (n. 6735/20, inedita) da condividersi.

Tassa rifiuti e concreta attività svolta

«In tema di Tarsu – ha detto la Cassazione (sent. n. 5355/20, inedita) –, l'applicazione di una determinata tariffa, da parte degli enti locali, è indipendente dalla destinazione d'uso dell'immobile, ma può essere ancorata all'attività che venga concretamente svolta al suo interno, come consentito dall'art. 62, comma 4, del d. l.vo n. 507 del 1993. Non è pertanto viziato da illegittimità, né può essere di applicato, ai sensi dell'art. 7, comma 5, del d. l.vo n. 546 del 1992, il regolamento comunale che, con riferimento alla determinazione della tariffa da applicare ai fini Tarsu, equipara la porzione di immobile destinata all'esercizio del «Bed and breakfast» ad un albergo, poiché si tratta di una scelta discrezionale del Comune, effettuata nei limiti della potestà impositiva ad esso attribuita dall'ordinamento e non vietata da alcuna norma statale».

Regolamento del costruttore

«La clausola con la quale gli acquirenti di un'unità immobiliare di un fabbricato assumono l'obbligo di rispettare il regolamento di condominio che contestualmente incaricano il costruttore di predisporre, non può valere quale approvazione di un regolamento allo stato inesistente, in quanto è solo il concreto richiamo nei singoli atti di acquisto ad un determinato regolamento già esistente che consente di ritenere quest'ultimo come facente parte «per relationem» di ogni singolo atto, sicché quello predisposto dalla società costruttrice in forza del mandato ad essa conferita non è opponibile agli acquirenti». Esatta conclusione (sent. n. 5058/20, inedita) per la quale non risultano precedenti.

Presunzione di comunione

«L'individuazione delle parti comuni (nella specie, i cortili o qualsiasi area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica, che serva a dare luce e aria agli ambienti circostanti o sia destinata a spazi verdi, zone di rispetto, parcheggio di autovetture) operata dall'art. 1117 cod. civ. non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condòmini, vincibile con qualsiasi prova contraria, potendo essere superata soltanto dalle opposte risultanze di quel determinato titolo che ha dato luogo alla formazione del condominio per effetto del frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali». Precisa sentenza della Cassazione (sent. n. 3852/20, inedita) su un caso non infrequente.

Quando si configura il condominio parziale

«La fattispecie del condominio parziale, che rinviene il fondamento normativo nell'art. 1123, comma 3, cod. civ., è automaticamente configurabile «ex lege» (ha detto la Cassazione nella sentenza n. 791/20, inedita) tutte le volte in cui un bene risulti, per le sue obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato oggettivamente al servizio e/o al godimento, in modo esclusivo, di una parte soltanto dell'edificio in condominio, rimanendo, per l'effetto, oggetto di un autonomo diritto di proprietà e venendo meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condòmini su quel bene; ne consegue che i partecipanti al gruppo non hanno il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose di cui non hanno la titolarità e la composizione del collegio e delle maggioranze si modifica in relazione alla titolarità delle specifiche parti oggetto della concreta delibera da adottare».

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

TRENT'ANNI DI GIURISPRUDENZA CASA

GIURISPRUDENZA CASA

TABELLE MILLESIMALI, QUANDO OCCORRE L'UNANIMITÀ

“Per l'atto di approvazione delle tabelle millesimali e per quello di revisione delle stesse, è sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, cod. civ., ogni qual volta l'approvazione o la revisione avvengano con funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge; viceversa, la tabella da cui risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella «diversa convenzione», di cui all'art. 1123, comma 1, cod. civ., rilevando la sua natura contrattuale, necessita dell'approvazione unanime dei condòmini”. Sentenza della Cassazione (n. 6735/20, inedita) da condividere.

a cura dell'Ufficio legale della Confedilizia

Con questa sentenza pubblicata su *ItaliaOggi* del 2 giugno scorso, la rubrica (che compare, com'è noto, ogni mercoledì sul quotidiano economico) ha compiuto i 50 anni esatti di vita. Fu una delle tappe della rinascita. Una cosa piccola, piccolissima, anzi. Confedilizia è oggi abituata a ben altro e a ben di più. Ma allora fu un segnale significativo per tutti noi. La Confedilizia usciva fuori da via Pisanelli (dove allora era la nostra Sede centrale) per andare all'aperto, farsi conoscere. E diventare, così, quel che è oggi. Un'organizzazione coesa, presente in tutta Italia e con i conti a posto (a differenza di allora!).

A SPENDERE SIAMO
UNA FRANA. NON SI POTREBBE
SPERPERARLI?



da: *L'Espresso*, 13.6.'21

UN PO' DI TRIBUTARIO

Le possibili vicende del processo tributario

Il giudice tributario risolve in via incidentale (cioè, senza che sul punto risolto si formi il giudicato) ogni questione da cui dipende la decisione delle controversie rientranti nella sua giurisdizione, fatta eccezione per le questioni in materia di querela di falso e sullo stato o sulla capacità delle persone, diverse dalla capacità di stare in giudizio. Quando insorgono tali questioni, riservate al giudice ordinario, il processo tributario deve essere sospeso in attesa della loro decisione con sentenza definitiva. Anche in altri casi il processo tributario deve essere obbligatoriamente sospeso: se è proposto il regolamento preventivo di giurisdizione; se è sollevata una questione di costituzionalità; se sorge una questione di interpretazione di norme comunitarie; se il giudice è ricusato. Si ritiene applicabile l'art. 295 cod. proc. civ. che prevede la sospensione necessaria quando pende davanti a un altro giudice (deve intendersi, un altro giudice tributario, perché altrimenti la commissione decide in via incidentale) una causa pregiudiziale tra le stesse parti.

La commissione tributaria dispone la sospensione del processo in ogni altro caso in cui essa stessa o altra commissione tributaria deve risolvere una controversia dalla cui definizione dipende la decisione della causa.

Il processo tributario è altresì sospeso, su richiesta conforme delle parti, nel caso in cui sia iniziata una procedura amichevole ai sensi delle Convenzioni internazionali per evitare le doppie imposizioni stipulate dall'Italia ovvero nel caso in cui sia iniziata una procedura amichevole ai sensi della Convenzione relativa all'eliminazione delle doppie imposizioni in caso di rettifica degli utili di imprese associate n. 90/463/CEE del 25 luglio 1999.

La sospensione è dichiarata con ordinanza e successivamente non possono essere compiuti atti del processo. Questo deve essere riassunto dopo la cessazione della causa di sospensione, nel termine di 3 mesi, pena la sua estinzione.

(da: Bartolini-Savaro,

Compendio di diritto tributario, ed. La Tribuna)



DIRITTO & ROVERSCIO

Gli Stati Uniti sono la più grande fabbrica di fake news del mondo. Essi le creano e le diffondono dappertutto con la forza della loro tecnologia e con l'assopita connivenza dei media boccaloni che digeriscono tutto ciò che proviene dagli States e lo diffondono acriticamente e con entusiasmo. L'ultima fake è relativa al prelievo fiscale del 15% sui profitti realizzati nei vari paesi dalle immense multinazionali del web. Molto bene, ok, cin-cin. Solo che non è vero niente. Infatti è stata annunciata un'intenzione, non un provvedimento. Il percorso per arrivare a questo risultato è ancora molto lungo anche perché queste multinazionali sono più forti del pur fortissimo Stato americano. Con i loro algoritmi apparentemente innocenti esse sono in grado di guidare l'opinione pubblica e di condizionarne il voto. Sono così arroganti da aver vietato a Trump, un ex presidente Usa, di accedere ai social. Così come sono, sono una minaccia per la democrazia. Ma non ne parla nessuno.

da *ItaliaOggi*, 10.6.'21

CINGUETTII

www.confedilizia.it

Questa rubrica

Questa rubrica è fatta dai cinguettii pubblicati in prima pagina sul sito della Confedilizia nei 30 giorni precedenti l'uscita del notiziario.

GIUGNO

MARTEDI 1

1-2) La verità in uno studio. La tomba di San Pietro non è a San Pietro. Secondo tre esperti l'apostolo sarebbe sepolto nelle catacombe alla periferia di Roma. Ma la Chiesa non si pronuncia (Libero 23.5.'21)

GIOVEDI 3

1-2) Il partito comunista vuole una Chiesa asservita. Com'è intollerante la Cina: retata di prelati. Un vescovo, sette sacerdoti e dieci seminaristi arrestati. Dopo gli accordi col Vaticano, la repressione è anche più feroce (Libero 23.5.'21)

VENERDI 4

1-2) Scoop di «Quarto grado». Due indagati per Denise dopo 17 anni buttati via. Si tratta di Anna Corona, ex moglie del papà della bimba, e del nipote del testimone sordomuto che vide il giovane con in braccio la piccola (Libero 23.5.'21)

LUNEDI 7

1-2) Il corto che celebra un popolo straordinario. Armeni, brava gente. Quaranta «figli» del Paese caucasico ricordano il genocidio del 24 aprile 1915 (Libero 24.4.'21)

MARTEDI 8

1-2) L'intervista Jacopo Coghe. «Discriminano chi non la pensa come loro». Il vicepresidente di Pro vita e famiglia: «I sostenitori del mondo Lgtb vogliono imporre un modello diverso di società, di famiglia, di essere umano. Etichettando come omofobo chi dissente e magari affermi che i figli hanno diritto a un padre e una madre» (La Verità 24.4.'21)

MERCOLEDI 9

1-2) L'intervista Erich Grimaldi. «Lotto da un anno per farmi ascoltare sulle cure a casa». Gli esperti gli danno ragione, e migliaia di persone lo seguono. Ma soltanto adesso le istituzioni lo prendono in considerazione (La Verità 23.4.'21)

GIOVEDI 10

1-2) Il virus può essere uscito dal laboratorio. Chi lo disse subito fu messo alla gogna. Il professor Tritto espresse dubbi sull'origine animale nel 2020. Biden ora indaga. Come Trump, che venne tacciato di razzismo (La Verità 29.5.'21)

VENERDI 11

1-2) Altro colpo di Draghi. Cantieri liberi e più commissari per far sgobbare gli statali. Ok al decreto Recovery. Il premier mette tutti d'accordo, ma ottiene ciò che vuole: subappalti al 50% fino al primo novembre, poi niente più soglie. Punita l'inerzia degli enti (Libero 29.5.'21)

LUNEDI 14

1-2) La sperimentazione (riuscita) degli svizzeri. Con una piccola molla nel pene l'impotenza sessuale sparisce. Una protesi metallica potrebbe guarire la disfunzione erettile che affligge tanti uomini dopo i 50 anni. E che finora ha trovato soluzione soltanto nelle varie pillole dell'amore (Libero 29.5.'21)

MARTEDI 15

1-2) Al richiedente asilo pagano l'affitto. Ma lui intasca i soldi e non versa un euro. Bolzano dà 675 euro al mese a un iracheno che ne deve quasi 23.000 alla padrona di casa: smascherato da «Fuori dal coro» (La Verità 29.5.'21)

MERCOLEDI 16

1-2) Multata perché senza il bavaglio all'aperto. Per aver parlato dal palco di piazza Duomo a Milano, distante da tutti, priva di mascherina, dovrei pagare oltre 400 euro. Nessuno mi ha notificato la

sanzione sul momento, quando avrei potuto contestarla: un atto di aggressione alla dissidenza (La Verità 29.5.'21)

GIOVEDI 17

1-2) Guai arricchirsi. La sinistra schiera i suoi vip in favore della patrimoniale. La proposta di Alessandro Gassman è stata rilanciata da scrittori come Carofiglio e De Giovanni: su le tasse per aiutare i giovani. La Ventura: ai ragazzi servono opportunità non assistenzialismo (Libero 15.6.'21)

VENERDI 18

1-2) Battaglie dubbie. La Ue sfrutta la pandemia per colpire il vino. La crociata dei Paesi nordici contro la nostra bevanda viene ammantata di salutismo. Ma è questione di denaro (Libero 29.5.'21)

LUNEDI 21

1-2) La legge sui pentiti. Lo Stato aveva un modo per non far uscire Brusca. Per sei mesi il boss mafioso ha depistato e mentito. Se la norma in vigore fosse stata rispettata non sarebbe entrato nel programma di protezione (Libero 4.6.'21)

MARTEDI 22

1-2) Nella giungla di adempimenti i furbi prosperano. Il fisco ci scheda 161 volte ma l'evasione non cala mai. Nemmeno la Stasi, la polizia politica dell'ex Germania comunista, aveva un sistema di controlli così capillare. Le banche dati non comunicano fra loro e servono a poco (Libero 23.5.'21)

MERCOLEDI 23

1-2) Organizzavano dei finti matrimoni per regolarizzare i clandestini. Tra i Comuni che spremono di più i contribuenti primeggiano Portofino, Courmayeur e Sestriere (La Verità 21.5.'21)

GIOVEDI 24

1-2) Prima chi ne parlava era complottista. Chissà perché ora si può dire che il virus uscì dai laboratori. Le colpe della Cina erano state indicate un anno fa da Trump. Per questo era stato criticato. Adesso Biden e Fauci dicono lo stesso e li si osanna (Libero 29.5.'21)

VENERDI 25

1-2) Bibbiano, la parola passa al giudice. La Procura chiede 23 rinvii a giudizio. Verso la fine la lentissima udienza preliminare dell'inchiesta Angeli e Demoni: il pm vuole il processo di Foti. La Anghinolfi, il sindaco dem Carletti e altre 20 persone. Lo psicologo tenta la carta del giudizio abbreviato (La Verità 29.5.'21)

LUNEDI 28

1-2) Trecento aziende vogliono lasciare la municipalizzata romana dei rifiuti. Indagata per aver vinto un presunto concorso truccato, durante il processo ripartecipa alla gara e vince ancora (La Verità 13.6.'21)

MARTEDI 29

1-2) Trappola per i contribuenti. Torna il redditometro. Per stanare gli evasori il fisco studierà le nostre spese, dai vestiti al cibo. Chi acquista tante medicine rischia di vedersi arrivare la Finanza a casa (Libero 12.6.'21)

MERCOLEDI 30

1-2) Vittorio Sgarbi scatenato. «Siamo una Trinità. A me tocca fare lo Spirito Santo». Il critico d'arte sarà assessore alla Cultura della Capitale. «Voglio renderla un Louvre diffuso, coinvolgendo musei pubblici e privati. La prima via da dedicare? A Battiato» (Libero 12.6.'21)

LUGLIO

GIOVEDI 1

1-2) La Via della seta si taglia a partire dai porti. Per svincolare l'Italia dagli impegni presi da Conte e Mattarella, Draghi dovrà intervenire sulle infrastrutture liguri e triestine. Su cui si può invocare il golden power Ue. Ci sono poi il capitolo finanziario e la partita delle reti, che vede in prima fila la Cdp (La Verità 15.6.'21)

VENERDI 2

1-2) Perdita in bagno. Sequestrato l'amministratore di condominio. I gabbiani fanno cadere le tegole: santuario chiuso. Record di velocità femminile per la scalata dell'Everest (La Verità 15.6.'21)

**CASI CLINICI
DI LOCAZIONE**
70

a cura di Flavio Saltarelli

Ritardo nella restituzione dell'immobile locato: indennità sempre dovuta?

In tema di locazione e restituzione dell'immobile locato al termine del contratto, la responsabilità del conduttore per il ritardo nella consegna della cosa locata ha natura contrattuale qualora tragga origine dalla mera violazione del patto di restituire la cosa avuta in temporaneo godimento alla scadenza del rapporto locatizio. Ne consegue che se il conduttore ritarda la suddetta restituzione deve corrispondere sempre al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna effettiva dell'immobile; corrispettivo che si identifica nella cd. «indennità di occupazione», rappresentante una forma di risarcimento minimo, cioè una liquidazione forfettaria del danno previsto dalla legge per la mancata disponibilità dell'immobile, a prescindere dalla prova di un concreto danno subito dal locatore, poiché intrinsecamente collegata alla natura contrattuale del rapporto (in questo senso anche Tribunale Alessandria sez. I, 07/10/2020, n. 565).

Locazione commerciale e migliorie del conduttore: quando spetta il rimborso delle spese?

Il conduttore che ha realizzato migliorie ad un locale commerciale non ha diritto alla restituzione di tutte le somme spese quando alcuni lavori effettuati possono non essere ritenuti idonei, funzionali o semplicemente non conformi alle esigenze dell'attività espletata dallo stesso, considerando che l'aumento di valore dei locali deve tenere conto della più probabile destinazione degli stessi. Il rimborso delle spese affrontate per i cosiddetti migliora-

menti sarà, dunque, dovuto solo se concernenti interventi finalizzati all'attività esercitata o potenzialmente esercitabile.

Affitto d'azienda e vizi: è sempre legittima la sospensione del canone?

In tema di contratto d'affitto d'azienda il conduttore non può sottrarsi al pagamento dei canoni di affitto a causa di vizi dell'immobile qualora abbia avuto piena conoscenza dello stato in cui si trovavano i locali affittati fin dal momento della stipula del contratto e, ciononostante, abbia trovato i locali di proprio gradimento.

È sanzionabile il locatore che non rinnova il contratto per una finalità irrealizzata non per sua colpa?

Le sanzioni del ripristino della locazione o del risarcimento del danno, previste a carico del locatore che abbia esercitato il diritto di diniego del rinnovo del contratto di locazione per una finalità non più realizzata (art. 31 della l. n. 392 del 1978 e art. 3, commi 3 e 5, della l. n. 431 del 1998), non sono applicabili qualora la tardiva o mancata destinazione dell'immobile all'uso dichiarato siano giustificate da esigenze, ragioni o situazioni non riconducibili al comportamento doloso o colposo del locatore stesso. (cfr. in punto anche Corte di Cassazione, Sezione 3 civile, 21 gennaio 2016, n. 1050).

 Ritardo nella riconsegna
e indennizzo

 Locazione commerciale
e migliorie

 Affitto d'azienda
e vizi

 Diniego di rinnovazione
per finalità
non realizzata

**IL VIAGGIO
DI PIOVENE (82)**
Brancaleone

L'essenza che più si coltiva è quella di gelsomino. L'Italia raggiunge la metà della intera produzione mondiale: il 20 per cento in Sicilia, e il 30 per cento in Calabria. Un quarto del fabbisogno mondiale viene da un piccolo Comune sul litorale ionico, Brancaleone, vicino a Capo Spartivento. Tale modesto centro è perciò di gran lunga il maggior produttore mondiale di un'essenza che noi associamo abitualmente ai più fastosi sogni esotici. La coltura del gelsomino è abbastanza recente. Nel 1928 la stazione sperimentale rilevò il relitto di una bonifica. Era un terreno strano, una specie di nastro, largo sedici metri, lungo quattro chilometri. Crea la coltivazione, sorto uno stabilimento di estrazione modello, si cominciò a invogliare i privati. Il barone Correale, di Reggio, intraprese allora l'industria del gelsomino ed è oggi il maggior produttore di tale essenza nel mondo. Intanto la coltivazione si estende in Calabria e penetra anche nella vicina Lucania, che si è dimostrata adatta.

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

**CONFEDILIZIA: LA UE VUOLE CHE L'ITALIA
AUMENTI LA PATRIMONIALE SUGLI IMMOBILI**
Dichiarazione del presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa

«È disarmante continuare a leggere, nei documenti della Commissione europea, l'invito all'Italia ad aumentare la già spropositata tassazione patrimoniale sugli immobili (l'IMU pesa per 22 miliardi di euro l'anno, 13 in più della vecchia ICI). L'occasione è data oggi dalla risposta a un'interrogazione della Lega al Parlamento europeo, ma la storia è vecchia.

Il documento richiamato nella risposta afferma testualmente, riferendosi al nostro Paese: «Vi è margine per aumentare il gettito delle imposte patrimoniali ricorrenti». Dipende dai punti di vista, verrebbe da rispondere: di «margine» per pagare altre tasse le famiglie italiane non ne hanno di certo, a maggior ragione ora che la pandemia ha eliminato gli ultimi miraggi di redditività dei loro immobili».

CHI (NON) L'HA DETTO
Mala tempora currunt

CICERONE, MARCO TULLIO (Arpino, 106 a.C. – Formia, 43 a.C.)

«Corrono tempi cattivi». Imprecazione con cui ognuna delle 80 generazioni che ci separano da Gesù Cristo ha denigrato sé stessa e magnificato quelle precedenti, salvo poi essere riabilitata e rimpianata dalle successive, mi diceva Cesare Marchi.

Sul Web dilagano cervelotiche spiegazioni circa la sua origine. Il sito di una casa editrice tira in ballo Cicerone e aggiunge che «la frase completa del grande filosofo e politico romano era «Mala tempora currunt sed peiora parantur» ovvero «Corrono brutti tempi, ma se ne preparano di peggiori»; non esattamente una profezia ottimista... (del resto si stava avvicinando la fine della repubblica di Roma)».

Il professor Renzo Tosi, docente ordinario di Filologia e Letteratura greca e latina presso l'Università di Bologna, che al riguardo va considerato un giudice rigoroso, smentisce: «È di origine volgare, e – a quanto mi risulta – non ha attestazioni negli autori classici». Sulla stessa linea lo Zingarelli 2019: «Detto di origine ignota, non classico».

«Mala tempora currunt» quando persino chi fa libri s'inventa le citazioni.

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

QUI ESPERANTO

La registaraj monopoloj kaj la ŝtataj entrudiĝoj estas nesupereblaj obstakloj al la rapida kaj ĝenerala enigo de pli ekonomiaj metodoj de produktado.

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase dell'economista Maffeo Pantaleoni: «I monopoli governativi e le ingerenze statali sono ostacoli insormontabili alla introduzione rapida e generale di metodi più economici di produzione».

a cura del
Centro esperantista romano
tf. 553 824 8 222
e-mail:
esperanto.roma@esperanto.it

Eternità

Non si è mai visto su questa terra qualcosa di più vicino alla vita eterna di un dipartimento governativo.

(R. Reagan 27.10.'64)



Orecchiette al peperone

Ingredienti

Una confezione di orecchiette, un peperone giallo, un peperone verde, un peperone rosso, una cipolla, una confezione piccola di olive nere, ½ scatola di pelati (se si vuole rosa il condimento), 4/5 cucchiari d'olio, una noce di burro.

Procedimento

Far appassire la cipolla tritata finemente, mettere i peperoni tagliati a tocchetti, i pelati, alla fine le olive e portare a cottura.

Se si vuole un condimento piccante aggiungere un po' di peperoncino o tabasco. Quando la pasta è cotta saltarla nel tegame del sugo e servire. Se si desidera aggiungere grana.

Variante

Due peperoni, due melanzane, quattro acciughe, un pugnetto di capperi.

Le società democratiche

«Solo adesso che le società democratiche navigano in un mare di contenuti infiniti ci rendiamo conto che la democrazia è un animale molto più fragile, esigente e delicato di quanto pensassimo, e che certe condizioni che l'hanno resa possibile probabilmente erano caratteristiche di un'epoca in cui le informazioni erano più limitate» (*ibidem*).

Francesco Serra di Cassano

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



IDEE PER IL LIBERO MERCATO

Il vaccino italiano e la Corte dei conti: l'ennesimo fallimento dello stato imprenditore

Col semaforo rosso della Corte dei conti, si chiude la breve storia del vaccino italiano. La magistratura contabile ha deciso di negare la registrazione del contratto tra Reithera (l'azienda incaricata di sviluppare e produrre il vaccino), Invitalia e il Ministero dello Sviluppo economico con tutta probabilità sulla base di motivazioni formali: ma in questo caso, davvero, la forma è sostanza. La delibera, adottata l'11 maggio, non è ancora disponibile (sarà pubblicata entro 30 giorni dall'adunanza). Stiamo alle ragioni di fondo, che sono state anticipate dai giornali.

In pratica, l'operazione concepita dall'ex Commissario straordinario per l'emergenza Covid, Domenico Arcuri, prevedeva in una prima fase l'erogazione di sussidi (a fondo perduto e credito agevolato) da parte del Mise, e successivamente la sottoscrizione di un aumento di capitale da parte di Invitalia. L'istruttoria sarebbe stata condotta proprio da Invitalia, società della quale lo stesso Arcuri è amministratore delegato dal 2007. La Corte dei conti avrebbe chiesto al Ministero chiarimenti sulla procedura e le motivazioni che avevano indotto a individuare proprio Reithera come beneficiario delle agevolazioni. A queste richieste, il Mise non avrebbe fornito alcuna spiegazione. Perché è stata scelta quell'impresa, e non altre? Siamo sicuri che praticasse le migliori condizioni, per il contribuente? Si è verificato se esistessero altre aziende potenzialmente in grado di offrire la medesima tecnologia, o una migliore? In pratica, la Corte avrebbe richiamato l'obbligo di giustificare perché e come vengono spesi i denari dei contribuenti: avrebbe, insomma, interpretato correttamente il suo ruolo.

Imu dei coniugi, interventi dei parlamentari Ungaro, Foti e Bignami

Il Sottosegretario Maria Cecilia Guerra – all'interrogazione parlamentare presentata dall'on. Massimo Ungaro di Italia Viva che chiedeva al Ministero dell'economia e delle finanze se intendesse "adottare iniziative per dare un'interpretazione univoca circa l'esenzione dell'Imu prima casa, specie per i nuclei familiari disgiunti aventi due immobili nello stesso comune o in comuni diversi" – ha così risposto:

«Con il documento in esame l'Onorevole interrogante, nel richiamare la disciplina dettata dall'articolo 1, comma 741, della legge n. 160 del 2019 (Legge di bilancio 2020) in materia di IMU, chiede chiarimenti in merito all'applicazione dell'esenzione IMU per la prima casa con particolare riferimento ai nuclei familiari disgiunti aventi due immobili nello stesso comune o in comuni diversi.

Al riguardo, sentiti gli Uffici competenti, si rappresenta quanto segue.

Giova precisare, innanzitutto, che il citato comma 741 prevede che «Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile». Di conseguenza, in siffatta ipotesi, per espressa dizione normativa, l'agevolazione è sempre riconosciuta seppure applicabile a un solo immobile, emergendo in tal modo la volontà del Legislatore di dare alla norma un'impronta espressamente restrittiva, che costituisce l'eccezione rispetto alla regola secondo cui le agevolazioni possano essere riconosciute per tutti gli immobili, nel caso in cui siano ubicati in comuni diversi. Sennonché, tale interpretazione, che inizialmente era condivisibile anche per la Corte di cassazione, successivamente ha subito una diversa evoluzione giurisprudenziale ad opera, ad esempio, delle ordinanze n. 4166 del 2020 e n. 4170 del 2020, in cui la Corte di Cassazione statuisce che, nel caso in cui non è unico il riferimento alla residenza anagrafica e alla dimora abituale del nucleo familiare, l'esenzione non spetta in nessun caso. In particolare, la Suprema Corte ritiene che la previsione normativa di cui al comma 741 «comporta la necessità che in riferimento alla stessa unità immobiliare tanto il possessore quanto il suo nucleo familiare non solo vi dimorino stabilmente, ma vi risiedano anche anagraficamente», motivo per il quale è stato rigettato il ricorso della contribuente essendo stato accertato che «solo la ricorrente aveva la propria residenza anagrafica nel Comune ...mentre il proprio coniuge, non legalmente separato, ha residenza e dimora abituale in altro Comune».

Il Dipartimento delle Finanze non può che prendere atto dell'orientamento espresso dalla Corte di Cassazione, alla quale è affidato in ultima istanza, nel nostro ordinamento giuridico, il compito di fornire l'interpretazione della legge.

Tanto premesso, a fronte delle difformità di applicazione dell'esenzione tra i diversi comuni, alla quale si riferisce l'interrogante, gli Uffici dell'Amministrazione finanziaria sono disponibili, ove sussistesse la volontà politica, a predisporre una norma che introduca chiarezza».

Sulla stessa problematica, sempre relativa alla debenza o meno dell'Imu ex art. 15, comma 2, d.l. n. 201/2011, ed ex art. 1, commi 739 e seguenti, l. 160/2019, è stata pure presentata un'interrogazione dall'on. Tommaso Foti e dall'on. Galeazzo Bignami di Fratelli d'Italia per la quale, però, ancora non è stata fornita una risposta.

Confedilizia, su questo delicato tema, condivide la necessità che venga emanata una norma di interpretazione autentica che possa risolvere la questione.

CURIOSITÀ

La bellezza è una raccomandazione molto più efficace di qualsiasi lettera di referenze

Aristotele

(da *Capital* n. 420/15)

Decorrenza degli effetti di un accordo di riduzione del canone

Con ordinanza n. 3756 del 12.2.2021, la Cassazione ha affermato che l'accordo di riduzione di un canone di locazione assume valore, dinanzi al Fisco, solo dal momento in cui esso acquisisce data certa mediante registrazione; ne consegue che un accordo di riduzione relativo al 2010, registrato nel marzo 2011, ha effetto solo con riguardo ai canoni del 2011, ai fini del reddito da indicare in dichiarazione.

La soluzione adottata dalla Suprema Corte non sembra praticabile, come dimostra questo anno di pandemia; la richiesta di riduzione del canone non è mai preventiva, ma deriva dall'insorgere di difficoltà, a seguito delle quali si intraprende una trattativa, che può condurre ad un accordo di riduzione, anche con decorrenza retroattiva.

L'interpretazione della Cassazione non distingue tra data certa del documento e contenuto del documento stesso; invero l'Agenzia delle entrate aveva affermato, con risoluzione n. 60 del 2010, che il "nuovo corrispettivo pattuito assumerà rilevanza anche ai fini dell'Iva e delle imposte sui redditi, fermo restando l'esercizio degli ordinari poteri di accertamento da parte dell'Amministrazione finanziaria", senza alcuna preclusione all'effetto retroattivo. Inoltre, le istruzioni al Modello RLI non indicano, per il caso di rinegoziazione del canone, alcuna preclusione a tale effetto, limitandosi a precisare che, nel caso in cui la data dell'atto di rinegoziazione o di validità del nuovo canone sia antecedente di oltre un anno alla data della richiesta di registrazione, per l'adempimento è necessario rivolgersi all'Ufficio presso cui è stata effettuata la registrazione del contratto di locazione.

Codici tributo per credito di imposta sugli affitti

Con l'art. 4 del d.l. n. 75/2021, in corso di conversione in legge, il credito di imposta sugli affitti commerciali è stato esteso (cfr. *Cn* giug. '21), tra l'altro, ai canoni versati con riferimento a ciascuno dei mesi da gennaio 2021 a maggio 2021, a favore dei soggetti locatari esercenti attività economica, che abbiano subito una perdita del fatturato nei limiti ivi previsti (fatta eccezione per i soggetti che hanno iniziato l'attività a partire dall'1.1.2019, ai quali spetta il credito anche in assenza di perdita). Il credito di imposta può essere utilizzato in dichiarazione dei redditi ovvero in compensazione mediante il Modello F24, successivamente all'avvenuto pagamento del canone. Al riguardo l'Agenzia delle entrate ha ricordato (con una "faq" pubblicata sul proprio sito Internet) che, per il conduttore beneficiario, il credito di imposta è utilizzato in compensazione mediante indicazione del codice tributo 6920.

Si ricorda, peraltro, che qualora il credito di imposta sia ceduto a terzi, incluso ad esempio il locatore, il cessionario può utilizzare il credito di imposta in dichiarazione o in compensazione mediante il Modello F24, con, in questo caso, il codice tributo 6951.

Per tutti i soggetti fruitori del credito, si ricorda che il Modello F24 che contiene la compensazione deve essere presentato esclusivamente attraverso i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle entrate (quali Entratel o Fisconline), direttamente dal contribuente o tramite un intermediario.

Dichiarazione Imu per esenzioni causa Covid 19

Il Dipartimento delle finanze del Ministero delle finanze, con una "faq" pubblicata sul proprio sito, ha risposto alla domanda se i soggetti esonerati dal versamento dell'Imu nel corso del 2020, in base ai vari decreti connessi all'emergenza Covid-19, siano tenuti alla compilazione della dichiarazione Imu 2021 per l'anno 2020.

Il Ministero ha precisato che in base all'art. 1, comma 769, l. n. 160/2019, la dichiarazione Imu deve essere presentata ogniqualvolta si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta e comunque in tutti i casi in cui il Comune non è a conoscenza delle informazioni utili per verificare il corretto adempimento dell'imposta, come nelle ipotesi delle esenzioni previste in relazione all'emergenza epidemiologica da Covid-19. Pertanto, i soggetti passivi, anche in quest'ultimo caso, dovranno presentare la dichiarazione, barrando la casella "Esenzione".

Il Ministero ritiene che tale obbligo dichiarativo, al contrario, non sussista una volta che l'esenzione venga meno, dal momento che per le agevolazioni legate all'emergenza da Covid-19, essendo le stesse di carattere temporaneo per espressa previsione di legge, il periodo di durata è conosciuto dai Comuni; per cui tale circostanza fa venire meno l'obbligo dichiarativo. Alla medesima conclusione non si può invece arrivare in ordine alla dichiarazione dovuta dagli enti non commerciali (art. 1, comma 759, lett. g), l. n. 160/219), poiché il comma 770 prevede espressamente che la "dichiarazione deve essere presentata ogni anno".

Procedure di demolizione, interrogazione urgente al Senato

L'articolo 41 del d.p.r. n. 580/01 (Testo unico dell'edilizia), relativo alla demolizione di opere abusive, è stato di recente modificato dall'articolo 10-bis del decreto-legge n. 76/20. Con la modifica è stato disposto che, in caso di mancato avvio delle procedure di demolizione entro il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'abuso, si attivi il potere sostitutivo del Prefetto, che provvede egli stesso alla demolizione avvalendosi degli uffici del Comune nel cui territorio ricade l'abuso.

Sul tema la senatrice De Petris (Leu) ha depositato presso la Presidenza del Senato un'interrogazione urgente con la quale, nelle premesse, viene illustrato il contenuto di una circolare del Ministero dell'interno, inviata agli uffici territoriali, interpretativa del citato articolo 10-bis. Nella nota del Viminale viene riconosciuta la norma come applicabile soltanto alle ordinanze di demolizione emesse ma non eseguite successivamente all'approvazione del dl n. 76/20. Secondo l'interrogante tale circolare azzerava gli effetti della norma: se il Parlamento avesse voluto circoscrivere la portata della norma - rileva - lo avrebbe indicato espressamente. Sul punto la senatrice di Liberi e uguali chiede al Ministro dell'interno se sia a conoscenza di quanto esposto e se non intenda intervenire affinché la norma sia applicata nella corretta interpretazione, volta a difendere la legalità anche con riferimento alle ordinanze relative ad abusi precedenti all'approvazione della legge.

CONSIGLIO DI STATO

Affitti brevi, bocciata la banca dati nazionale



Non supera l'esame la banca dati nazionale sugli affitti brevi, quelli di massimo 30 giorni. Il Consiglio di Stato ha espresso diverse riserve sul decreto del ministero del Turismo (sezione atti normativi, parere 1051/2021). I giudici hanno chiesto di acquisire il parere del Garante della privacy, visto che nella banca dati finiranno dati di persone che non svolgono l'attività di locazione per professione. Inoltre, l'affidamento della banca dati a Sogei non è corretto. Infine, benché si rimandi a un protocollo che il Turismo dovrà sottoscrivere con le regioni sull'individuazione delle macrotipologie delle strutture ricettive da "incasellare" nella banca dati, è necessario che già il decreto individui criteri di massima.

da: *24Ore*, 20.6.'21

CINGUETTII

Vuoi vederli tutti?

CONSULTALI

NEL LORO ARCHIVIO

CLICCANDO

SUI CINGUETTII

DELL'HOME PAGE

DEL SITO CONFEDILIZIA

Capitalismo algoritmico

Lo sviluppo del "capitalismo algoritmico" pone in primo piano la questione dei poteri occulti che sono alla base di un mondo in cui "il logos umano sarà sempre più soggetto a un logos impersonale" e le macchine sempre più in grado di prendere decisioni autonome.

Francesco Serra di Cassano

INDISCRETO

"L'uomo di Altamura? Malandato e stressato"

"Altro che «logorio della vita moderna»: le analisi sui resti dell'uomo di Altamura mostrano che la vita nel Paleolitico inferiore era dura e che una persona di mezz'età – qual era il neandertaliano scoperto ad Altamura – era già malata e fortemente stressata. Un profilo che emerge da uno studio, pubblicato sulla rivista *Plos One*, condotto sui denti e sull'apparato di masticazione da un gruppo di ricercatori delle università di Firenze, Pisa e La Sapienza di Roma. L'uomo di Altamura è il più completo scheletro di uomo di Neanderthal mai ritrovato e uno fra i più antichi, risalente a circa 150mila anni fa. Rinvenuto nel 1993 in Puglia, è tutt'ora incastonato nelle concrezioni calcaree sotterranee della grotta carsica di Lamalunga in Alta Murgia (...). Gli studi sui resti ossei, complicati dal fatto che lo scheletro non è stato staccato dalla roccia che lo ingloba, sono iniziati nel 2017: il gruppo di ricerca ha condotto una serie di osservazioni e rilevamenti sul posto, calandosi all'interno della grotta. L'analisi della dentatura ha suggerito che questo individuo abbia avuto una vita alquanto dura e che non godesse di un buono stato di salute. Non è tuttavia possibile stabilire se nel pozzo carsico vi sia caduto accidentalmente o vi sia stato gettato di proposito".

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

PER NON PERDERE TEMPO

Ogni cosa al suo posto,
un posto per ogni cosa

Continuano a domandare

Il potere seduttore dell'alta tensione indica che, se anche per alcune domande non ci sono risposte, non c'è mai una buona ragione per non continuare a domandare.

Francesco Serra di Cassano

Lettere delle vittime d

Per non dimenticare tutti coloro che sono vittime alcune lettere che sono giunte a Confedilizia

Simona

È una situazione allucinante. Proroga al blocco degli sfratti!!!!

Noi non sappiamo se gli inquilini, che non pagano da agosto 2018, sono ancora a casa nostra.

La sentenza dello sfratto c'è stata a gennaio 2020 ed eravamo pronti per partire con lo sfratto esecutivo.

E poi il covid, il governo che blocca tutto e noi piccoli proprietari che ci rimettiamo.

Ci sono arrivate voci di un via vai in casa, un amico ospite e chissà quando andrà via, volture non fatte...

Roberto

Parlo a nome di mia mamma: abbiamo aiutato la nostra inquilina in tutti i modi. Già molto prima del Coronavirus, avevamo abbassato l'affitto di questo piccolo appartamento in centro città di 50 euro: vale a dire affitto mensile di 400. Abbiamo avuto un danno, l'assicurazione ha pagato e la mia inquilina ha pianto, dicendo che faceva lei e non voleva gente per casa, perciò il rimborso è andato a coprire spese condominiali da lei non pagate. A settembre 2020 è scaduto il contratto di affitto e lei ancora non paga né l'affitto né il riscaldamento e lo farà fino a giugno 2021. Noi intanto ci ritroviamo ad aver pagato 817 euro per la causa di sfratto. Il problema più grave è che nessuno tutela i proprietari, che hanno fatto sacrifici enormi e rinunciato a ferie o altro...

Mi chiedo se in Italia ci sia una giustizia, non stiamo parlando di persone colpite dal Covid... solo persone che approfittano della situazione che non pagano già da un anno prima del marzo 2020.

Katia

Da settembre 2019 il mio inquilino non ha più pagato l'affitto e nel dicembre 2019 si è tenuta la prima udienza per lo sfratto. Il moroso, oltre ad aver stabilito la sua residenza nella casa, ha anche fatto arrivare il padre. Quest'ultimo, nell'udienza per la convalida di sfratto, ha chiesto lo stato di grazia di tre mesi per malattia. Il giudice lo ha concesso e ha rinviato a fine marzo 2020. A seguito della pandemia, ovviamente, l'udienza è saltata e solo a ottobre 2020 sono riuscita ad ottenere la convalida, ad oggi non eseguita per le note leggi.

Si tenga conto che il soggetto è ritenuto pericoloso dalle forze dell'ordine, sospettato di uso di sostanze stupefacenti, se non addirittura piccolo spacciatore, riceve in casa persone nel pieno della notte non raccomandabili. Ho sollecitato assistenti sociali e forze dell'ordine ma ad oggi non ho risolto nulla, se non addirittura aver dato fastidio. I vicini non hanno il coraggio di segnalare per paura di ritorsioni.

Non voglio nemmeno pensare allo stato dell'immobile e degli arredi consegnati nuovi, ed in generale allo stato in cui ritroverò l'immobile, semmai verrà il giorno che potrò tornarne in possesso.

È una vergogna vivere in uno stato nel quale la proprietà privata non è minimamente tutelata.

Tra parentesi su detto immobile pago una rata di mutuo di € 800 mensili per cui il canone di locazione sarebbe a copertura di questa.

Pamela

Da aprile 2019 il mio inquilino ha smesso di pagare l'affitto (molto prima dell'inizio della pandemia) e, a luglio, ho iniziato una causa che ha portato a no-

vembre alla prima udienza in cui lui (l'inquilino) ha chiesto i tre mesi di grazia che gli sono stati concessi. L'altra udienza per la convalida dello sfratto era stata fissata all'inizio di marzo ma, per la chiusura causa covid dei tribunali, è stata rimandata più volte fino al 8 settembre quando finalmente abbiamo ottenuto la convalida dello sfratto che però non abbiamo potuto eseguire sempre causa blocco degli sfratti.

Io ho già pagato € 4.770 per le spese legali e sto tutt'ora pagando le tasse su soldi che non ho mai avuto e adesso dovrò pagare anche l'IMU su una casa di cui non ho assolutamente, da più di 2 anni, nessun diritto. Mi chiedo: ma lo Stato a noi che siamo affittuari non ha proprio pensato? Io ho un lavoro part-time e prendo € 1.000 al mese eppure mi sono dovuta sobbarcare da sola tutte le spese per questa scelta dello Stato senza aver avuto però nulla in cambio se non solo beffe su beffe.

Roberta

Nel 2019 abbiamo acquistato un appartamento poiché la proprietaria dell'immobile in cui attualmente abitiamo (in fitto) aveva necessità di rientrare in possesso della sua casa per farne l'abitazione principale.

Il contratto di locazione con l'inquilino che abita nel nostro nuovo appartamento scadeva a febbraio 2021. Questa persona non paga da dicembre 2020, noi ci troviamo a fare fronte mensilmente ad affitto e mutuo, abbiamo due contratti di lavoro part-time e sopravviviamo grazie all'accompagnamento che percepiamo in quanto nostro figlio è autistico e abbiamo anche un'altra bimba.

Siamo disperati...abbiamo dovuto ridurre le terapie del bambino e non sappiamo quando questa persona uscirà di casa. E ora gli sfratti sono bloccati fino al 31.12...non ce la facciamo più...questa non è vita!!! In più, ovviamente, paghiamo l'Imu sulla seconda casa poiché non abbiamo la residenza.

Armando

Sono 40 mesi, esattamente da marzo 2018, che i miei inquilini in provincia di Verbania (con residenza in Svizzera) non pagano l'affitto con una spesa di più di 5.000 euro di utenze. Per un totale di circa 35.000 euro, senza considerare le spese.

Hanno avuto lo sfratto esecutivo dal tribunale il 14 luglio

RISPETTARE LA COSTITUZIONE

Il blocco degli sfratti viola la Costituzione «sia nella parte in cui sospende i provvedimenti di rilascio anche per situazioni estranee all'emergenza sanitaria quali le situazioni di morosità relative al mancato pagamento del canone alle scadenze e che si siano verificate anteriormente al manifestarsi della pandemia, sia nella parte in cui, prevedendo ipso iure la sospensione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, impedisce al Giudice dell'Esecuzione di deliberare e valutare, mettendole a raffronto comparato, le distinte esigenze del proprietario rispetto a quelle dell'occupante ai fini del decidere se disporre la sospensione».

Tribunale di Trieste, ordinanza 24 aprile 2021

el blocco degli sfratti

del blocco sfratti, continuiamo a pubblicare (altre testimonianze sul sito confederale).

2020. Sono dei malintenzionati e dei delinquenti: hanno addirittura negato l'originalità delle firme sui contratti per allungare i tempi (un perito calligrafo ha verificato e confermato la loro autenticità e nel frattempo sono trascorsi più di 10 mesi).

Questa è una morosità che riguarda con la pandemia. Complimenti allo STATO che si impossessa delle proprietà e che difende questi furbi e a noi cittadini onesti fa pagare l'Imu.

Gioia

Io e i miei figli abbiamo ereditato un appartamento da una nostra zia, circa 7 anni fa. Abbiamo pensato di tenerlo e di non venderlo per avere un'entrata in più che ci aiutasse ad arrivare alla fine del mese con maggior tranquillità. In questi anni la mia salute è peggiorata tanto al punto che non riesco più a lavorare, ho infatti un'invalidità civile al 100% con incapacità totale e permanente lavorativa. Potrei quindi andare in pensione, ma la mia pensione sarebbe molto bassa per cui solo aggiungendo il reddito dell'affitto potrei vivere, anche se con molte ristrettezze e difficoltà. L'inquilino a cui abbiamo affittato l'appartamento (e di cui solo in seguito alla stipula del contratto, abbiamo saputo avere l'obbligo di dimora) ha smesso di pagare l'affitto, forte del fatto che gli sfratti sono stati bloccati.

Mi ha detto queste parole: "la tua casa adesso è mia". Il signore in questione viveva in un campeggio e qui in montagna non è certo bello con il freddo che fa praticamente per 10 mesi all'anno. Questo mi ha un po' preoccupata perché ovviamente mi sono chiesta il motivo, ma è prevalso il pensiero di aiutare una persona in difficoltà. Questo signore oggi mi ha messo in questa situazione e cioè di dover affittare l'appartamento dove vivo sperando che vada tutto bene e di andare a vivere io in campeggio perché davvero non posso più lavorare e non ho di che vivere. Ci ha portato via la nostra casa, non solo quella di nostra zia ma anche quella dove viviamo con l'aiuto del governo e se la ride. Noi siamo persone oneste, abbiamo sempre pagato tutto, comprese le imposte sulla casa, non aggiungo altro.

Paola

Sono la proprietaria di un appartamento, con locazione ad uso ufficio dal novembre 2015; esso, insieme ad un altro locale

invece ad uso abitativo con locazione in risoluzione nel luglio 2021, sono la mia unica fonte di reddito, essendo la sottoscritta una collaboratrice "part-time" a tempo determinato di un Ente di promozione sportiva.

Il titolare del contratto, quale locatario, che utilizza l'immobile quale sede di una testata giornalistica "online" locale, risulta moroso per il canone di affitto dal marzo del 2020 e, sempre in tal data, ho potuto verificare che risultava già moroso con il canone condominiale per un importo pari a circa € 3.000 (tremila). L'importo totale del "negativo" dei soli canoni di affitto allo stato attuale ammonta a circa € 9.915 (novemilanovecentoquindici), e la quota condominiale a più di € 4.000 (quattromila). A quanto precede andrà aggiunto a breve l'ammontare delle spese per il ripristino di parti dei locali che, privi della necessaria e dovuta manutenzione (come ho potuto verificare da una visita effettuata insieme all'amministratore di condominio), rischiano di arrecare danni agli appartamenti sottostanti. Nei colloqui avuti, pochi e non cordiali, per analizzare le inosservanze contrattuali, il locatario ha "giustificato" la propria condotta contrattuale dichiarando esplicitamente "non posso chiudere il giornale per lei", (lascio immaginare il tono e atteggiamento avuto nei miei confronti che, aldilà di ogni considerazione sull'educazione, emanava disprezzo per le clausole contrattuali e sicurezza nel poter "sguazzare" lì dove altri rischiano di annegare) come se fosse questa la mia intenzione recargli danno anziché porre in essere tutte le azioni possibili per riottenere il pieno diritto sulla mia proprietà. Inoltre la testata ha continuato a vivere senza subire interruzioni o blocchi, tutto è

andato avanti normalmente come se nulla intorno fosse cambiato, anzi, il 28 ottobre 2020 ad essa è stato affiancato anche un canale TV. L'atteggiamento del locatario, evidentemente, è improntato sul massimizzare il più possibile, a proprio favore, le circostanze venutasi a creare con l'avvento della pandemia poiché, se così non fosse, sarebbero bastati, al fine di un corretto rapporto fra locatario e locatore, le agevolazioni concesse nel tempo dalla sottoscritta come l'abbuono di qualche canone d'affitto e come il fatto di non aver mai preteso nulla per i ritardi nel pagamento del canone d'affitto.

L'amministratore di condominio ha chiesto alla sottoscritta il versamento delle quote condominiali non versate dall'inquilino, paventando un'ingiunzione a mio carico, perciò sono anche stata costretta a dover intervenire in merito (ulteriore danno al danno).

L'adozione del provvedimento di sfratto, convalidato in data 28 aprile 2021 (altra agevolazione concessa, prima di notificare lo sfratto), sembrava essere ciò che si definisce la luce in fondo al tunnel di questa amara faccenda e invece così non è. L'adozione del blocco degli sfratti e la successiva proroga ha costituito per molta gente, e io faccio parte di questa, un vero e proprio pericolo per la propria sussistenza.

Basta con il blocco degli sfratti. Le mie figlie sono disabili e questi soldi servono per le loro spese sanitarie. La mia inquilina, pur avendo un'occupazione con tanto di busta paga, da oltre un anno non paga € 350 al mese, possiedo anche la sentenza di sfratto. Il Governo se vuole aiutare i disonesti più eventuali bisognosi, lo faccia di tasca propria no sulla mia pelle in quanto io le tasse le pago.

CONFEDILIZIA

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

www.confedilizia.it

La parola

VIRUS-FREE

È la definizione, proveniente dall'inglese, con cui vengono indicate in questo periodo le aree, le città o le intere regioni in cui le autorità sanitarie non hanno registrato nuovi casi di contagio da coronavirus oppure dove il numero di pazienti positivi è minimo e considerato sotto controllo

da *Corriere della Sera*, 15.4.'20

CONTATTI

Presidente SPAZIANI TESTA

 @gspazianitesta

Presidente SFORZA FOGLIANI

 @SforzaFogliani



da *IL FATTO QUOTIDIANO*, 29.12.'18

SISTEMA CONFEDILIZIA



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

I 75 anni della Federazione

Sull'ultimo numero della pubblicazione *Nuova proprietà Fondiaria*, lo storico suo Direttore dott. Antonio Oliva celebra (a seguito, anche, di quanto fatto nell'apposita Assemblea celebrata dal Presidente prof. Biscaretti di Ruffia) i 75 anni della Federazione della Proprietà fondiaria, nata – infatti – nel 1946. Dopo la pandemia – scrive il Direttore – la nostra Federazione deve essere protagonista della ripartenza, come lo fu nell'immediato secondo dopoguerra del secolo scorso.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust e imposte sui trasferimenti

Il *Bollettino tributario d'informazioni* del 15.4.'21 pubblica un interessante articolo di Luca Sabbi sul tema "Trust e imposte sui trasferimenti: il tanto auspicato cambio di rotta dell'Agenzia delle entrate?".

Trustee privo di poteri, beni al disponente

Se dalla disamina delle clausole dell'atto istitutivo di un *trust* emerge che il *trustee* non ha l'effettivo potere di amministrare il patrimonio in esso vincolato e di disporne, e il disponente mantiene il completo controllo, fiscalmente il *trust* è da considerarsi interposto, con la conseguenza che la titolarità formale dei beni conferiti in *trust* deve intendersi appartenere al disponente al quale, in caso di successione, saranno da imputare i beni come se fossero sempre appartenuti ad esso.

In questi termini l'Agenzia delle entrate con risposta all'interpello 398/2021, avente ad oggetto la posizione di una cittadina statunitense, fiscalmente residente in Italia, beneficiaria di due *trust* istituiti in conformità alla legislazione statunitense nella forma di "grantor trust".

L'Agenzia, effettuando un'articolata disamina delle clausole contenute negli atti di *trust*, ha appurato che, nel caso concreto, ricorrevano diversi elementi indicativi del fatto che si trattava di *trust* istituiti e gestiti per realizzare una mera interposizione nel possesso di beni e di redditi: in particolare, il potere del disponente di revocare l'attribuzione dei diritti vincolati in *trust* e l'eterodirezione dell'attività del *trustee* ad opera del disponente o dei beneficiari del *trust*.

Particolarmente significativa è stata ritenuta la circostanza che il disponente si fosse autonomato sia quale *trustee* che quale beneficiario del *trust*.

L'Agenzia ha concluso pertanto che:

- per gli anni in cui era stato residente in Italia e fino al suo decesso, il disponente del *trust* era da considerare come un soggetto interponente ai fini fiscali, a cui ricondurre dunque i redditi del *trust*;
- in relazione alla disciplina sul monitoraggio fiscale, il disponente è stato ritenuto essere l'unico soggetto cui poter attribuire l'effettiva titolarità/disponibilità del patrimonio e dei redditi del *trust*, con la conseguenza che il disponente doveva ritenersi essere il soggetto gravato dagli obblighi dichiarativi (compilazione del quadro Rwf) e di versamento dell'Ivafe.
- infine, sotto il profilo dell'imposta di successione, l'Agenzia ha ritenuto che, restando in capo al disponente la titolarità sostanziale dei beni vincolati in *trust*, quando si verifica la trasmissione ereditaria del suo patrimonio, in esso si devono intendere compresi anche i beni formalmente appartenenti al *trust*.



FIAIP
FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Rinnovato il Ccnl per le agenzie immobiliari

La sottoscrizione del Contratto collettivo nazionale per le agenzie immobiliari prevede diverse innovazioni, tra cui la possibilità di concordare una retribuzione base fissa, con l'apporto di una retribuzione variabile.

I datori di lavoro potranno spalmare la quattordicesima mensilità durante tutto l'anno e l'aumento previsto in busta paga è pari a 80

euro mensili.

Il presidente della Fiaip Gian Battista Baccarini ha così commentato: "Un ringraziamento particolare a Filcams Cgil, Fisascat Cisl e Uiltuca e ai loro rappresentanti Danilo Lelli, Mirco Ceotto e Genaro Strazzullo, per aver lavorato ad un impianto contrattuale quanto mai complesso, in un periodo non certo semplice per l'intera economia. Un plauso poi per lo splendido lavoro anche alla delegazione Fiaip composta da Mario Lavarra, Aurelio Amerio e Giacomo Mazzilli, tre uomini Fiaip che da anni lavorano di concerto con la Presidenza per portare sempre più trasparenza nei rapporti di collaborazione all'interno delle agenzie immobiliari".

Il rinnovo del Ccnl si applica a tutte le agenzie immobiliari e contiene anche una nuova classificazione del mansionario, più attinente alle nuove esigenze di un mercato del lavoro in continuo mutamento.



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

Settore domestico in crescita: +7,5%

La pandemia non frena il settore domestico regolare, che cresce del 7,5% rispetto ai livelli pre-Covid, non superando tuttavia il milione di addetti. Da 848.987 colf, badanti e baby sitter regolari censite nel 2019, si passa a 920.722 del 2020. È quanto emerge dall'ultimo *report* pubblicato sul portale dell'Inps all'interno della banca dati dell'Osservatorio sui lavoratori domestici.

Secondo Assindatcolf si tratta di un incremento atteso, che interrompe un *trend* di decrescita iniziato nel 2015. Tuttavia, seppur trainato dalla procedura di regolarizzazione introdotta lo scorso anno con il decreto "Rilancio", ci si sarebbe aspettati un incremento ben maggiore e soprattutto relativo alla componente straniera. Stando ai dati dell'Inps, infatti, la componente italiana è cresciuta di più (+12,9% rispetto all'anno precedente) rispetto a quella straniera (solo +5,2% rispetto all'anno precedente), ma i numeri assoluti sono quasi identici +32 mila italiani a fronte di +31 mila stranieri.

I conti quindi non tornano: su oltre 200 mila istanze presentate nell'ambito della procedura di regolarizzazione che si è chiusa ad agosto del 2020, oltre 176 mila hanno infatti riguardato il lavoro domestico.

Permessi di soggiorno: prorogata validità al 31 luglio

Slitta al 31.7.2021 la validità dei permessi di soggiorno dei cittadini stranieri presenti sul territorio italiano e scaduti dopo il 30.4.2021. È quello che prevede il cosiddetto decreto "Riaperture", pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 22.6.2021.

Il decreto prevede, tra le altre cose, anche una serie di proroghe, tra cui quella di tutti i permessi di soggiorno in scadenza o scaduti dopo il 30.4.2021 di cittadini di Paesi terzi e di altri titoli di soggiorno in materia di immigrazione. Lo stesso provvedimento stabilisce altresì che, mentre decorrono i tempi della nuova scadenza, i diretti interessati possono presentare istanza di rinnovo dei permessi e dei titoli prorogati. Si ricorda che il d.l. n. 56/2021, aveva già esteso la validità al 31 luglio dei permessi di soggiorno scaduti fino a quella data.



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

Sfida alle occupazioni abusive

La Spagna ha di recente avviato una sfida all'illegalità e, in particolare, al fenomeno delle occupazioni abusive di immobili. Il quotidiano iberico "ABC", che sta seguendo con attenzione l'evoluzione dell'iniziativa, ha condotto un'indagine al fine di verificare quale sia la disciplina vigente sul tema nei principali Paesi europei. Dall'indagine si evince che la Spagna costituisce un'eccezione nella tutela della proprietà privata rispetto a tale fenomeno. Infatti in tutti gli ordinamenti degli Stati membri analizzati, compresa l'Italia, il

SISTEMA CONFEDILIZIA

fenomeno viene contenuto con misure ferree.

In Germania le occupazioni abusive di immobili hanno conosciuto un boom negli anni '80, quando a Berlino c'erano fino a 150 edifici occupati. Ora, però, la situazione è notevolmente mutata in quanto il fenomeno è stato sradicato, in forza delle pene detentive (fino ad un anno di reclusione) e alle sanzioni pecuniarie. Inoltre, allorché il proprietario deposita la denuncia, lo sgombero dell'immobile occupato avviene entro 24 ore.

In Portogallo, invece, il fenomeno è praticamente inesistente.

Il reporter spagnolo si sofferma, tra l'altro, su quanto accade nel nostro Paese. L'occupazione illegale di immobili è sempre più frequente in Italia, soprattutto in questo particolare momento di crisi economica. Ma il fenomeno non è diventato allarmante, secondo il cronista spagnolo, in forza della normativa che consente al proprietario di denunciare l'evento e di tornare in possesso dell'immobile. Ad ergersi ad usbergo della proprietà – prosegue il giornalista iberico – vi è una severa disciplina che punisce il reato con la reclusione da 2 a 4 anni (superiore alle previsioni disposte in Germania dove il fenomeno non esiste più) ed anche con conseguenze civili. Qui emerge, con evidenza, quanto mal riposta sia la fiducia del giornalista nell'ordinamento giuridico italiano.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia residenziale pubblica e incostituzionalità della legge regionale lombarda che penalizzano i lavoratori autonomi

È incostituzionale la legge della Regione Lombardia n. 27 del 4.12.'09 (Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica) nella parte in cui (art. 31, comma 5, ultimo capoverso, e comma 4, lettera a), non consente "di inquadrare nell'area della protezione, ai fini della determinazione del canone di locazione sopportabile, i nuclei familiari con redditi da lavoro autonomo con ISEE-ERP di valore corrispondente a tale area".

Così la Consulta, con sentenza n. del 28.5.'21, che ha ravvisato, nell'ambito della disciplina lombarda in tema di edilizia residenziale pubblica, "un'irragionevole disparità di trattamento", con riguardo alla determinazione dei canoni di locazione, "fra i nuclei familiari che dipendono da redditi da pensione, da lavoro dipendente o assimilato, e quelli sostenuti da redditi da lavoro autonomo". Per la Corte ciò non può essere giustificato in ragione del differente meccanismo impositivo cui sono sottoposti i redditi in questione né dal risalente e parziale contributo finanziario erogato, a beneficio del patrimonio dell'edilizia residenziale pubblica, dai cosiddetti fondi Gesca, alimentati con prelievi sui redditi dei lavoratori dipendenti. Tali elementi, infatti, non possono incidere, secondo la Consulta, sul "diritto inviolabile all'abitazione a persone che versano in condizioni di particolare fragilità economica".

VIAGGIARE 3.0 CON AIRBNB SI PUÒ

Airbnb è il nuovo modo di viaggiare nell'epoca dei social network e di TikTok. Si tratta di un sito internet (ma anche di un'app per smartphone e tablet) lanciato, per la prima volta, a San Francisco nel 2008 ma che sta spopolando, in questi ultimi anni, anche in Italia. Si tratta, sostanzialmente, di una community online che permette a chi viaggia di trovare una sistemazione più economica del tradizionale albergo e a chi è proprietario di un immobile – che deve però avere determinati requisiti, stabiliti da Airbnb – di offrire una stanza (o l'intero alloggio) in affitto per brevi periodi.

L'idea, come nella migliore tradizione delle più famose start-up, venne nel 2007 a tre giovani studenti californiani: Joe Gebbia e i suoi coinquilini Nathan Blecharczyk e Brian Chesky. I tre studenti decisero, per guadagnare qualche dollaro, di offrire in affitto (da qui il nome Airbnb) alcuni air-bed'n breakfast, che non sono altro che materassi gonfiabili utilizzabili come posti letto.

Le sistemazioni disponibili su Airbnb sono le più varie e disparate: si va dalla camera in condivisione in un appartamento del centro storico di una capitale a case sugli alberi, vecchie abbazie, castelli etc.

Airbnb si distingue dal couchsurfing (l'affitto di un divano per dormire) o dallo "scambio casa" (entrambi, in Italia, non diffusissimi) proprio perché non presuppone lo scambio di ospitalità e prevede il pagamento di una somma per il soggiorno.

GM

di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa La Consulta e gli sfratti

È una gragnuola di colpi quella che si abbatte, uno a settimana, contro il decreto di blocco degli sfratti rinnovato dal Parlamento con l'assenso del ministro della Giustizia Cartabia. Dopo le ordinanze dei Tribunali di Trieste e Piacenza, è stato il Tribunale di Savona (giudice dott. Eugenio Tagliasacchi) a sollevare eccezione di costituzionalità avanti la Consulta della normativa, per violazione degli articoli 3, 11, 24, 41, 42, 111 e 117 della Costituzione nonché dell'articolo 6 della Convenzione dei Diritti dell'uomo, dell'art. 1 del Protocollo addizionale 1 Cedu e dell'art. 47 della Corte dei diritti fondamentali dell'Ue. Ciò, dove le disposizioni di blocco «prevedono una sospensione automatica e generalizzata dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili locati e precludono al giudice ogni margine di prudente apprezzamento del caso concreto, sotto il profilo della valutazione comparativa delle condizioni economiche di conduttore e locatore e

della meritevolezza dei contrapposti interessi».

L'Ordinanza del Tribunale di Savona è molto interessante anche per il caso in cui l'eccezione di costituzionalità è sollevata: quello dell'Ufficiale giudiziario che oppone la proroga per non eseguire l'atto richiesto, con possibile (teorica) configurazione della responsabilità di cui all'art. 60 c.p.c. così radicandosi la competenza a giudicare, in punto, del Giudice dell'Esecuzione. Si pensi anche solo al caso in cui la questione di responsabilità si ponesse per una fattispecie in cui non si esegua uno sfratto per la mera assenza della Forza pubblica in una situazione di assoluta pace, senza alcuna minaccia o violenza all'Ufficiale procedente. Altrettanto, l'ordinanza è di interesse generale perché viene considerato il caso della situazione di una locatrice senza mezzi, tant'è che è stata ammessa al gratuito patrocinio.

*Presidente
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da: il Giornale, 14.6.'21

SENZA RIFORME
ANDIAMO A PICCO.

PRIMA
GLI ITALIANI!



da: L'Espresso, 30.5.'21

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - AGOSTO-SETTEMBRE 2021

20 Agosto - Venerdì

Imposte e contributi

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

Addizionali Irpef

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

16 Settembre - Giovedì

Imposte e contributi

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

Addizionali Irpef

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

petenze di agosto 2021, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Settembre - Giovedì

Irpef - Presentazione Modello 730

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

Presentazione Quadro K del Modello 730

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

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 annuale è presente - continuamente aggiornato e ulteriormente approfondito - sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it)

SEGNALAZIONI

Sara Garofalo, *Sbagliando non s'impara*, il Saggiatore ed., pp. 216

Perché facciamo sempre le scelte sbagliate in amore, sul lavoro e nella vita quotidiana, con un vasto esborso di casi di esperienza diretta, dall'arte ai biglietti da pagare, dai trasporti alle immagini che possono colpirci.

Legge omofobia, perché non va, a cura di Alfredo Mantovano, Cantagalli ed., pp. 252

Articolo per articolo, viene esaminata (e smontata) da svariati autori la proposta Zan, con aggiunte sulla copertura finanziaria, sulle reazioni a simile provvedimento negli Stati Uniti e alla libertà di espressione fra "pensiero unico" e "politicamente corretto".

Silvio Berardi, *Cesare Merzago*, Luni ed., pp. 304

Le molteplici facce del più duraturo presidente di palazzo Madama (dal 1953 al '67), liberale, liberista, fortemente intriso di valori europei, ma altresì finanziere, imprenditore, ministro e perfino artista: a lui si deve la maggiore supponenza del Quirinale, nel '64.

Claudio Sicolo, *Umberto Nobile e l'Italia al Polo Nord*, pref. di Luciano Zani, postf. di Gregory Alegi, Aracne ed., pp. 368

Approfondita analisi dell'esasperato vittimismo praticato da Umberto Nobile, nune tutelare dei dirigibili negli anni di prevalenza poi totale del più pesante dell'aria: l'autore tratta di politica e storia, da carte inedite risalenti al 1928, anno della spedizione polare dell'Italia, e al periodo successivo.

Angelo Rinella, *La shari'a in Occidente*, il Mulino ed., pp. 340

Sono analizzate giurisdizioni e diritto islamico in Regno Unito, Canada e Stati Uniti, ma più organicamente vengono trattati i rapporti dei singoli Stati con la pluralità delle culture e con il pluralismo giuridico, religioso e giurisdizionale dell'Islam in Europa.

Riccardo Decarli, Fabrizio Torchio, *Sherlock Holmes e il tesoro delle Dolomiti*, Mulatero ed., pp. 224

Una complicata vicenda di zaini e di personaggi in apparenza distanti, come indiani o italiani sotto il Trentino austriaco, è rievocata dal dottor Watson in questo apocrifo, che esalta le capacità investigative di Holmes perfino sulle cime delle Dolomiti.

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

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - AGOSTO-SETTEMBRE 2021

Agosto

Ferie

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

Predisposizione prospetto paga

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

Settembre

Ferie

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

Predisposizione prospetto paga

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

Lo scadenziario annuale del datore di lavoro domestico è presente - continuamente aggiornato - sul sito www.confedilizia.it

Il pericolo per la specie

«Il pericolo per la specie - scrive nel '55 Georges Duhamel - non è quello di andare dove va, ma di andarci a occhi chiusi, con le gambe impazzite e il cervello ubriaco» (G. Duhamel, *l'Humaniste et l'Automate*, Hartmann, Parigi, 1953, p. 27)

Francesco Serra di Cassano

SEGNALAZIONI

Giuseppe Parlato, Andrea Ungari, *Le destre nell'Italia del secondo dopoguerra*, Rubbettino ed., pp. 278

Una serie di accurati saggi su partiti e, in minor misura, stampa di destra in Italia dopo l'ultima guerra, per sviscerare temi quali la grande destra, le scissioni, l'esordio di Giorgio Almirante come segretario, le divisioni fra Msi, Pli e monarchici e al loro interno.

Francesco Zagami, *Storia del Movimento Sociale Italiano*, Albatros ed., pp. 476

Accurata storia, estremamente documentata, delle vicende del Msi, dai primi nuclei a guerra mondiale ancora in corso, fino a tangentopoli, specie con l'incapacità di stipulare accordi che superassero i legami con il passato, dominati da Giorgio Almirante.

Adriano Cutraro, Federico Greco, Mirko Melchiorre, *Piigs*, a cura di Federico Greco, Gingko ed., pp. 228 con ill.

Dal film *L'Europa e l'Italia da Maastricht al Coronavirus*, con voci narranti, per imparare a preoccuparsi e a combattere l'austerità.

Gioia e tristezza

Gioia e tristezza dipendono da noi, non dall'epoca in cui viviamo. Anche quando l'oscurità sembra dominare il presente, è sempre possibile rintracciare spiragli di luce assumendo, con umiltà, compiti e impegni che restituiscano senso all'esistenza.

Francesco Serra di Cassano

**CONEDILIZIA
ON LINE**

**CONSULTA
LA MAPPA DEL SITO
e ne scoprirai
tutti i preziosi contenuti**

**Cerca sul sito
le aste giudiziarie**

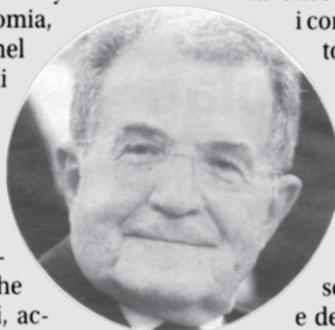
**Utilizza il sito
per farle conoscere**

il commento

**TOGLIAMO A QUESTO PAESE
LA PAURA DELLA PATRIMONIALE**

di **Francesco Forte**

Assistiamo a un paradosso. Da un lato c'è un'enorme capacità produttiva inutilizzata nel settore dei servizi, del turismo, della ristorazione, del tempo libero che, con la bella stagione e l'Italia in fascia bianca, solo in parte viene utilizzata. Sia perché il flusso degli stranieri è limitato, sia perché gli italiani non spendono come in passato. Ma dall'altro lato i depositi bancari a maggio hanno raggiunto un record assoluto di 1.774 miliardi. I consumi non ripartono, nel settore terziario, ma i conti in banca aumentano. Come si conciliano i due fatti, che sembrano in contraddizione? Lo spiega bene il teorema di Franco Modigliani, economista neo keynesiano, premio Nobel dell'economia, con la sua teoria del risparmio nel ciclo della vita. Le persone negli anni maturi accumulano risparmio per la loro vecchiaia e per il lascito a figli e nipoti, onde averlo da spendere nella vecchiaia e tenerlo per le eredità. Quando temono che ci saranno nuove imposte sui loro beni o altri eventi, che mettono a rischio i loro risparmi, crescono questa accumulazione e, nella terza età, riducono la spesa, perché debbono cautelarsi. È quel che sta accadendo, con la minaccia di tasse patrimoniali, con le cartelle esattoriali prorogate ma non rottamate, con gli sperperi del reddito di cittadinanza, con il blocco degli sfratti in proroga. Il timore delle nuove tasse, è la causa maggiore del paradosso.



La questione fiscale frena la ripresa economica, generando un altro paradosso, quello per cui nelle località turistiche, nonostante la ripresa limitata, manca la manodopera per il lavoro stagionale. In molti altri settori ci sono carenze di lavoratori, eppure molti chiedono di prorogare il

blocco dei licenziamenti per non creare ondate di disoccupazione. Abbiamo un tasso di disoccupazione attorno al 10% ma anche un tasso naturale di disoccupazione dell'8%, ossia una riserva di manodopera del 8-9% e di capacità produttiva inutilizzata perché il Jobs Act e il Decreto Dignità hanno ingessato il mercato del lavoro con regolamentazioni e tassazioni, per scoraggiare i contratti a termine, quelli decentrati regionali, quelli aziendali, di produttività, che, invece, dovrebbero essere liberalizzati e detassati.

In Germania il tasso naturale di disoccupazione è attorno al 2%, perché mentre i diritti fondamentali dei lavoratori sono tutelati, i contratti di lavoro sono deregolamentati e il regime fiscale favorisce il lavoro part time, non scoraggia i contratti a termine, favorisce i lavoratori con più figli a carico. (Va notato che questa deregolamentazione è stata fatta da un ministro socialdemocratico che aveva una diversa concezione della dignità del lavoro). Negli Stati Uniti il tasso naturale di disoccupazione è il 3% perché i contratti di lavoro sono liberi, ma il mercato del lavoro e degli impianti è sterminato. Il tasso naturale di disoccupazione (in inglese denominato NAIRU,) viene misurato con studi econometrici, con cui si vede a che livello cominciano a salire i salari, perché c'è scarsità di manodopera. E qui c'è un altro paradosso, cioè la Germania pur con un tasso naturale di disoccupazione del 2%, non ha inflazione salariale, perché importa lavoratori qualificati. Attratti dal fatto che pagano poche tasse. Noi invece esportiamo lavoratori qualificati negli stati ove essi sono tassati poco, mentre da noi hanno aliquote progressive elevate e il peso dell'IRAP inventata da Prodi (nella foto, ndr). È chiaro che la riduzione delle tasse, finalmente, li farebbe guadagnare.

da: *il Giornale*, 20.6.'21

8 MILANO FINANZA 26 Giugno 2021

COPERTINA

INCHIESTA La pandemia ha portato a un forte rialzo dei prezzi delle case in mezzo mondo, dall'America all'Europa. Tra le eccezioni c'è però l'Italia, dove le quotazioni sono rimaste al palo. Il rally è solo rimandato o il mercato resterà fermo a lungo?

Il rebus del mattone

di **Teresa Campo**

DOVE LA CASA HA CORSO DI PIÙ DURANTE LA PANDEMIA

Variazione dei prezzi nell'ultimo anno

per alimentare il mercato non manca e la ripresa vista in questi mesi potrebbe dunque non essere

empra la storia di un amore poco corrisposto

Svezia

da: *MF*, 26.6.'21

Il Messaggero Quotidiano
CRONACA di ROMA

Data 17-06-2021
Pagina 63
Foglio 1

Intervista Spaziani Testa «Scelta Pd inaccettabile Così viene legittimato chi commette un reato»

Giorgio Spaziani Testa, avvocato e presidente di Confedilizia. Cosa ne pensa del dibattito tra i candidati alle Primarie del centrosinistra in un palazzo occupato? «Il problema è che questa cosa in molti non desta scandalo. Trovo che sia un cosa inconcepibile che tutti i candidati del centrosinistra, e in particolare un ex ministro dell'Economia, svolgano il loro dibattito, per di più parlando del tema della casa, in un luogo in cui si sta consumando da alcuni anni un reato: ossia l'occupazione arbitraria di un immobile, peraltro di proprietà di una società privata».

Cosa le ha dato maggiormente fastidio?

«Trovo inaccettabile la dichiarazione, riportata dalla stampa, secondo la quale ci sono delle occupazioni buone e altre cattive».

Come si può cambiare questo stato di cose?

«Intanto evitando situazioni come quella di martedì. È vero che anche prima del dibattito quell'occupazione veniva tollerata da tempo. Ma il messaggio dato l'altro giorno aggrava la situazione, con esponenti di "Spin time labs" che gioivano, dicendo di essere stati legittimati».

Non si aspetta soluzioni efficaci dalle istituzioni?

«Intanto questo problema si risolve evitando altre occupazioni, una piaga particolarmente diffusa a Roma, che sono comunque un reato. Ammesso che ci siano anche attività a favore di persone bisognose, delle politiche sociali se ne deve occupare il Comune, con tanti immobili di cui magari neanche sa di poter disporre».

Come mai il proprietario di un immobile occupato non riesce a far valere i propri diritti?

«Ci sono tre tipi di problemi: di legislazione, di applicazione da parte dei giudici, ma anche di sicurezza».

Che tipo di problemi?

«Innanzitutto la legge andrebbe cambiata, perché adesso o si coglie la persona in flagranza o il reato non può essere bloccato.

Ma c'è anche il tema dell'utilizzo della forza pubblica, perché la politica pone dei problemi di ordine pubblico e per questo non si fanno certi sgomberi. Se poi non entriamo neanche a vedere quello che succede dentro questi immobili, è davvero difficile risolvere questa piaga».

I proprietari devono continuare a pagare le tasse sugli immobili occupati?

«Per fortuna recentemente due interventi della commissione tributaria a Roma hanno stabilito che, in caso di occupazione abusiva, non si deve pagare l'Imu. Ma, oltre al mancato guadagno, restano altre imposte da versare, più alcune spese come il condominio o altri costi per la scarsa manutenzione. All'Esquilino, come beffa aggiuntiva, i proprietari devono anche pagare l'occupazione suolo di pubblico, perché il palazzo era stato trasformato in quanto fatiscante, e si rischiava la caduta di calcinacci o pezzi di cornicione».

Fabio Rossi

© DIVULGAZIONE RISERVATA



Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia

IL PRESIDENTE DI CONFEDILIZIA: «NESSUNA TUTELA PER I PROPRIETARI, CHE PERÒ CONTINUANO A PAGARE TASSE E SPESE»

GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

Sandro Scoppa

Dopo aver conseguito la maturità classica presso l'Istituto Salesiano di Soverato (CZ), si è brillantemente laureato in Giurisprudenza presso l'Università degli Studi di Salerno con una tesi in diritto amministrativo. Avvocato casazionista, svolge la professione forense, che ha iniziato da giovanissimo. È Presidente della Fondazione Vincenzo Scoppa e della Confedilizia Calabria ed è membro del consiglio direttivo di Confedilizia.



Relatore in diversi convegni e seminari e docente a contratto presso la SSPL

dell'Università "Magna Graecia" di Catanzaro, è autore di numerosi articoli, saggi e monografie su tematiche scientifiche e delle scienze sociali. È condirettore della collana editoriale "Biblioteca della proprietà" promossa da Confedilizia (Rubbettino editore) ed ha curato per la stessa i volumi "Controllare gli affitti, distruggere l'economia. Con misure dannose per tutti, a iniziare dagli inquilini" e "In nome della proprietà". È pure autore di un contributo nel volume collettaneo "La proprietà sfrattata" (Società Europea di Edizioni S.p.a. - Il Giornale) ed è stato curatore e coautore del «Manuale del buono-scuola» (Falzea editore). Tra le altre attività, ha ideato e promosso la rivista Liber@mente, la rassegna Liber@estate e il Premio Internazionale Liber@mente, nonché la Scuola di Liberalismo "Ludwig von Mises". Spirito libero e liberale, è una bandiera per tutti coloro che, crocianamente, credono nel metodo della libertà per il governo delle cose umane.

Per il 110% basta la Cila senza verifica di conformità

L'alleggerimento. Sufficiente una comunicazione che non dovrà contenere la verifica della legittimità dei luoghi sui quali si interviene

da: 24Ore, 9.6.21

Difesa della vita

La difesa della vita, della libertà delle scelte di vita contro ogni determinismo precettivo sarà sempre di più la principale battaglia politica del nostro tempo.

Francesco Serra di Cassano

Il decoro architettonico prescinde dal pregio

Cassazione

Viene censurata l'opera che si riflette in modo disarmonico sullo stabile

Annarita D'Ambrosio

Il danno al decoro dello stabile prescinde dalle considerazioni relative al pregio artistico dello stesso e persiste anche qualora ci siano stati precedenti interventi contro i quali non sia stata sollevata la violazione. È quanto in estrema sintesi conferma la sentenza della Cassazione 14598/2021.

A rivolgersi alla Suprema corte l'affittuaria di un locale adibito a pizzeria. La donna contestava la pronuncia d'appello che le aveva intimato di rimuovere la canna fumaria che dal locale, percorrendo tutto il muro perimetrale convogliava i fumi verso il lastrico solare. Due le violazioni secondo i giudici di merito: alterazione del decoro architettonico e inutilizzabilità del lastrico solare, a causa delle emissioni.

Nel confermare la pronuncia d'appello la Suprema corte dettaglia con dovizia i casi di alterazione del

decoro dello stabile ex articolo 1102 Codice civile. Il conduttore - scrive la Corte - al pari del proprietario può servirsi della cosa comune per un migliore godimento dell'immobile in condominio, senza però alterarne la destinazione, né pregiudicarne l'uso altri (Cassazione, sentenze 6229/1986 e 3874/1997). La Ctu aveva accertato che il tubo di 27 cm di diametro che proseguiva per tutta la facciata dello stabile ne alterava il decoro, «per la sua sagoma, per la sua forma e per il materiale e la posizione che occupava sul prospetto».

Il danno al decoro, precisa la Suprema corte, «non si verifica quando si mutano le originali linee architettoniche, ma quando la nuova opera si riflette negativamente sull'insieme armonico dello stabile, a prescindere dal pregio artistico che possa avere l'edificio». Nessuna influenza può attribuirsi poi alla scarsa visibilità dell'innovazione oppure alla presenza di altre pregresse modifiche non autorizzate (Cassazione, sentenze 851/2007, 25790/2020, 14455/2009, 27551/2005 e 17398/2004). Tra l'altro, ricorda la Corte, il danno al decoro porta con sé un pregiudizio economico, costituendo il decoro una qualità del fabbricato. Canna fumaria, quindi, da rimuovere.

da: 24Ore, 2.6.'21

LA PROROGA

Estate senza cartelle

Congelate le cartelle esattoriali. Il governo Draghi ha deciso di prorogare la scadenza della cartelle esattoriali al 1° settembre. L'esecutivo estende così di due mesi il blocco dell'invio delle cartelle esattoriali e dei pignoramenti, che oggi li vedeva in scadenza il 30 giugno, così come previsto dal decreto "Sostegni 2" (dalla precedente scadenza del 30 aprile). Scadendo le cartelle al 1° settembre, il termine del versamento sarà così al 1° ottobre. La proroga sarà collegata anche a quella del 2 agosto relativa ai versamenti (in 16 rate) di chi ha già ricevuto le cartelle, ha accettato di pagare e che dal marzo 2020 ha beneficiato del blocco



da: ItaliaOggi, 10.6.'21

La casa del coniuge e di un terzo: no al diritto di abitazione al superstite

Eredità

Occorre che l'immobile sia solo del deceduto o in comune alla coppia

In passato la Cassazione ha interpretato diversamente l'articolo 540 del Codice civile

Angelo Busani

Il diritto di abitazione del coniuge superstite si origina solo se la casa adibita a residenza familiare era di proprietà del coniuge defunto o di proprietà comune tra i coniugi; non si origina, invece, se la proprietà appar-

teneva in comunione al coniuge defunto e a un altro soggetto, diverso dal coniuge superstite.

È questa la decisione della Cassazione nella sentenza 15000/2021, importante perché compone un orientamento non univoco nella giurisprudenza sull'articolo 540, comma 2, del Codice civile, per il quale al coniuge superstite, anche quando concorra all'eredità con altri chiamati, «sono riservati i diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e di uso sui mobili che la corredano, se di proprietà del defunto o comuni». Si tratta di stabilire se l'espressione «di proprietà del defunto o comuni» si intenda riferita a qualsiasi caso di comunione oppure solo alla comunione che intercorra tra il coniuge defunto e quello superstite.

La Cassazione decide, dunque, in quest'ultimo senso, richiamando

due suoi precedenti (8171/1991 e 6691/2000), ove è stata negata la configurabilità del diritto di abitazione nell'ipotesi in cui la casa familiare sia in comunione tra il coniuge defunto e un terzo diverso dal coniuge superstite, «non potendo estendersi» il diritto di abitazione «a carico di quote di soggetti estranei all'eredità nel caso di comunione degli stessi beni tra il coniuge defunto e tali altri soggetti». Questo orientamento giurisprudenziale non è stato univoco, in quanto nella decisione 2474/1987 venne sancito che, nel caso in cui la residenza familiare del deceduto fosse stabilita in un immobile in comproprietà tra il defunto e un terzo, «il diritto di abitazione del coniuge superstite trova limite ed attuazione in ragione della quota di proprietà del coniuge defunto».

Da come si decide il caso in que-

stione dipende la soluzione del problema se, nell'ipotesi di casa in comproprietà tra il defunto e un soggetto diverso dal coniuge superstite, a quest'ultimo spetti la monetizzazione del diritto di abitazione.

Resta comunque fermo che, qualora il diritto di abitazione si origini (per essere la residenza familiare di proprietà del defunto o comune tra i coniugi), il valore della quota di legittima del coniuge superstite è composto anche dal valore del diritto di abitazione. Con la conseguenza che, ad esempio, se il defunto ha lasciato il coniuge e due figli e ha attribuito al coniuge la sola legittima, nella successiva divisione della massa ereditaria il coniuge si presenta con una quota di valore pari a un quarto della massa più il valore del diritto di abitazione sulla casa.

da: 24Ore, 9.6.'21

CORBEILLE

“La NASA smetterà di usare nomi astronomici «razzisti»”

“L’Agenzia spaziale statunitense, la NASA, cesserà di utilizzare alcuni soprannomi storici usati per dei corpi celesti perché considerati «razzisti» (...) come parte del suo impegno per la diversità, l’equità e l’inclusione (...). Si inizierà con la nebulosa planetaria NGC 2392 chiamata «Nebulosa Eschimese». «Eschimese» è considerato infatti «un termine colonialista con una storia razzista» (...). Si cesserà anche di chiamare «gemelle siamesi» le galassie accoppiate NGC 4567 e NGC 4568 nella costellazione della Vergine. Il nome sarebbe «offensivo» perché riguarda un’invalidità”.

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

Messico, “si autodichiarano donne” per sfruttare la legge sulle quote rosa

“Nello Stato di Tlaxcala, il più piccolo del Messico, 18 esponenti maschi del partito *Fuerza por México* si sono autodichiarati donne in blocco per potere candidarsi alle lezioni comunali dell’omonima capitale. Inizialmente esclusi dalla competizione, i finti trans hanno aggirato le regole delle quote rosa in base a una legge che permette di autodeterminarsi come donne, con cambio di nome e sesso sui documenti: la norma era stata approvata nel 2019 a larga maggioranza e salutata come una vittoria del movimento Lgbt. Gli attivisti di genere hanno condannato l’accaduto come un «grave attacco al diritto elettorale delle donne che getta discredito anche sul movimento Lgbt»”.

Così *La Verità* dell’1.6.21.

ATTENZIONE

La Confedilizia ha istituito il REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI. Chi avesse necessità di trovare un Amministratore nella propria città o in altre può chiedere INFORMAZIONI alla SEGRETERIA GENERALE

Dichiarazione Imu per contratti “concordati” e per comodati

In relazione alla precedente disciplina Imu era stato soppresso l’obbligo di dichiarazione per le abitazioni locate a canone “concordato” ex l. n. 431/1998 e per gli immobili concessi in comodato gratuito a parenti (alle condizioni previste dalla norma). Successivamente, le disposizioni della vecchia Imu (art. 13, d.l. n. 201/2011) sono state abrogate e la nuova disciplina dell’Imu (art. 1, commi da 758 a 782, l. n. 160/2019) non ha recepito le semplificazioni anzidette (valevoli, quindi, solo per le situazioni sorte nel corso del 2019).

Il comma 769, infatti, dispone che i soggetti passivi devono presentare o trasmettere la dichiarazione entro il 30 giugno dell’anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell’imposta. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell’imposta dovuta. Il comma 769, poi, rimanda a un apposito decreto del Ministero dell’economia e delle finanze il compito di disciplinare, tra l’altro, i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione Imu.

Quindi, in attesa dell’emanazione di tale decreto, per i comodati a favore di parenti e per i contratti a canone “concordato” stipulati nel corso del 2020 risulta dovuta la dichiarazione entro il 30 giugno 2021 (o altro termine stabilito dal Comune); per i contratti stipulati nel corso del 2019 (e ancora in essere nel 2020), che in base alla precedente disciplina, non erano soggetti a dichiarazione, si pone il dubbio se l’esonero valga anche ai fini della nuova Imu. Un’interpretazione prudente suggerisce di presentare la dichiarazione, in quanto manca una precedente dichiarazione i cui effetti si riflettano anche per gli anni successivi.



Massimo Fracaro

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

TRA CONIUGI

Residenze distinte, rebus irrisolto

Se due coniugi hanno dimora abituale e residenza anagrafica in immobili situati in comuni diversi, possono godere dell’esenzione Imu su uno o su entrambi gli immobili?

Lettera firmata — via email

La questione è controversa. Ai fini Imu per abitazione principale s’intende l’immobile nel quale il contribuente e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e hanno la residenza anagrafica. Per fruire dell’esenzione, è necessario quindi che l’abitazione principale sia la dimora abituale non solo del contribuente, ma anche dei suoi familiari (nucleo familiare). Il trasferimento della residenza di uno dei coniugi in altro immobile di proprietà in un Comune diverso non crea la possibilità per il medesimo nucleo familiare di godere due volte dei benefici per l’abitazione principale. Secondo il ministero (circolare 3 del 18/5/2012) l’esenzione Imu sull’abitazione della famiglia permane anche se uno dei coniugi si trasferisce per motivi di lavoro. Per la Cassazione, l’esenzione può sussistere in favore del coniuge che risiede e dimora nell’abitazione con il residuo nucleo familiare convivente, anche non più casa coniugale (sentenza 15439 del 2019). Se si verifica la frattura del rapporto di convivenza tra i coniugi, anche come separazione di fatto, ciò comporta una disgregazione del nucleo familiare e ciascuno di essi dovrebbe poter fruire dell’esenzione sulla propria abitazione principale e dimora abituale anche se si trovano in comuni diversi (sentenza 24295 del 3/11/2020). Molti Comuni sostengono, invece, che l’abitazione principale può essere una soltanto e che, in caso di fittizia assunzione della dimora o della residenza in altra abitazione in un Comune diverso da parte di uno dei coniugi, l’agevolazione non spetta su nessun immobile (come confermato più volte dalla Cassazione 28534 del 15/12/2020 e 2194 del 1/2/2021). Sarebbe opportuno che si intervenisse con un chiarimento normativo per risolvere la questione.

Con la consulenza di Stefano Poggi Longostrevi

da: *Corriere della Sera*, 14.6.21

Acquisto tramite provvedimento giudiziale (e quindi anche in asta)

La risoluzione dell’Agenzia delle entrate n. 58/E del 28.5.2021 (consultabile nella sezione “Banca dati” del sito Internet confederale) tratta il tema relativo alla possibilità di accedere al bonus “prima casa” in caso di acquisto tramite provvedimento giudiziale, e quindi, anche in caso di immobile acquistato all’asta.

L’Agenzia chiarisce gli adempimenti previsti per l’applicazione della suddetta agevolazione e, precisamente, del momento in cui risulta necessario sottoscrivere e presentare la dichiarazione sul possesso dei requisiti di cui alla Nota II-bis) all’art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al d.p.r. n. 131/1986. Il rispetto di tali requisiti consentirà al contribuente di beneficiare dell’imposta di registro al 2% e della riduzione dell’Iva se dovuta. L’Agenzia, precisa inoltre che qualora il trasferimento immobiliare avvenga mediante provvedimento giudiziale, le dichiarazioni relative al Comune in cui è sito l’immobile e alla pre-possidenza devono essere rese nelle more del giudizio, di modo che risultino nel provvedimento. Nel caso in cui l’acquisto avvenga mediante asta o atto giudiziario, risulta possibile presentare la dichiarazione anche successivamente, ma comunque prima della registrazione dell’atto. Infine, la risoluzione interviene anche sulla forma delle dichiarazioni da rendere, richiamando una sentenza della Cassazione (n. 5349 del 27.2.2020) con la quale è stata data la possibilità di presentare una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. Tale regola, però, non risulta applicabile ai contribuenti che devono dichiarare la volontà di trasferire la residenza nel Comune in cui è sito l’immobile entro 18 mesi dall’acquisto. In tal caso, specificano le Entrate, è necessario che l’impegno sia assunto mediante “dichiarazione autenticata nelle firme, da autorità anche diversa da quella che aveva redatto il provvedimento giudiziario, stilata ed allegata al provvedimento stesso”.

Case popolari in malora, ma blocco degli sfratti per i privati

ANSA 17:17 22-06-21

Casa: Riccardo Novacco nuovo presidente nazionale Federcasa

'Necessario dialogo con Stato, manca riferimento settore in Pnrr' (ANSA) - TRIESTE, 22 GIU - Riccardo Novacco è stato eletto nuovo presidente di Federcasa, il sodalizio che in Italia associa gli enti che realizzano e gestiscono alloggi sociali, per un patrimonio complessivo di oltre 850 mila alloggi. Novacco, attualmente presidente dell'Ater di Trieste, resterà in carica per i prossimi tre anni.

Tra le priorità, esposte oggi, un rapporto diretto "necessario e urgente" tra Aziende e Stato. "I problemi relativi all'edilizia residenziale pubblica (Erp) in Italia sono ben noti - afferma Novacco - ma pochi ne conoscono la reale portata. Morosità, abusivismo, mancata manutenzione, incremento degli alloggi sfitti e supporto sociale inadeguato, aumentati a causa della pandemia".

"L'ultima prova tangibile di questa mancanza di contatto diretto - spiega - evidente e preoccupante, è testimoniata dal fatto che nelle linee guida del Governo per la stesura del Pnrr ci sia l'assenza di ogni riferimento al settore dell'Erp, al suo miglioramento e potenziamento nonché l'esclusione delle nostre Aziende dall'accesso diretto ai fondi previsti dal piano". Nonostante la pandemia abbia "visto allargare ulteriormente il disagio socio-economico", conclude, "nel Pnrr la parola 'edilizia residenziale pubblica' ricorre solamente sette volte e non vi è traccia di alcun organico obiettivo per il settore né in termini di investimenti né di riforme". (ANSA).

Lo Stato non fa quel che dovrebbe (gestire dignitosamente le case popolari) e massacrare i privati che suppliscono (blocco sfratti, Imu etc.).

CORBEILLE

Risparmiatrice estrema rinuncia anche alla carta igienica per vivere a New York

"Kate Hashimoto vive a New York e ha trovato un modo per vivere senza spendere quasi nulla in cose che non siano strettamente necessarie. Parlando a *Extreme Cheapskates*, una serie televisiva di TLC ideata sulle storie di risparmiatori estremi che usano metodi davvero bizzarri per mettere da parte qualche centesimo, ha raccontato: «Vivo a New York da tre anni, e nonostante sia la città più costosa in cui vivere, ho trovato il modo di arrangiarmi (...)». Con un budget di soli 200 dollari al mese per le spese di mantenimento, Kate deve trovare il modo di riutilizzare tutto ciò che può per far sì che questa minuscola somma le consenta di sbarcare il lunario. «Ad esempio (...) se mi sto asciugando le mani in un bagno pubblico, dopo essermi lavate, conservo le salviette di carta e così le posso riutilizzare». Kate non ha mai speso nulla nemmeno per i mobili, e anziché andare all'Ikea, si procura la sua roba dai cassonetti e dalla strada (...). Il suo letto è composto da vecchi materassi da yoga che ha sovrapposto per fare un materasso e usa le riviste come tavolo da pranzo (...). Ma forse il metodo più anticonvenzionale che Kate ha adottato per risparmiare denaro è di non utilizzare la carta igienica. «Non uso carta igienica, uso solo acqua e sapone (...)»

È quanto riporta *Today.it* (www.today.it) in un articolo del 23.3.'21.

"A Berna inaugurata la bici funebre al posto del carro per un addio «green»"

"Addio al carro funebre a Berna, capitale della Svizzera: chi vuole essere più ecologico anche nel suo ultimo viaggio potrà ora ricorrere a una «bicicletta funebre» adattata per il trasporto di una bara. Sarà la famiglia del defunto a decidere se la bara rimarrà visibile durante il trasporto sulla *cargo bike* o se dovrà essere coperta con un telone. I parenti in lutto potranno accompagnare in sella alle loro due ruote il trasferimento del caro estinto".

Così *La Verità* dell'11.5.'21.

IL CAFFÈ

di Massimo Gramellini

Azelio e la povera Itaglia

Gentile dipendente dell'Ufficio Gestione Appalti di Installazione e Manutenzione Targhe Toponomastiche del Comune di Roma (per gli amici UGAIMTTCR), vorrei esprimerle la solidarietà che meritano i capri espiatori. Come nessuno sa meglio di Lei, ieri era in programma l'inaugurazione di largo Carlo Azeglio Ciampi. C'erano tutti: la banda, l'inno e il Presidente, che avrebbe dovuto scoprire una targa. Dico «avrebbe», perché in realtà l'unica scoperta è stata che sulla targa ad Azeglio mancava la «g», e Sergio Mattarella è tornato al Quirinale prima che la togliessero anche a lui, facendolo diventare ancora più Serio di quanto non sia. Per nascondere la gigantesca figura di palta, il Comune di Roma annunciava *urbi et orbi* (soprattutto orbi) che la



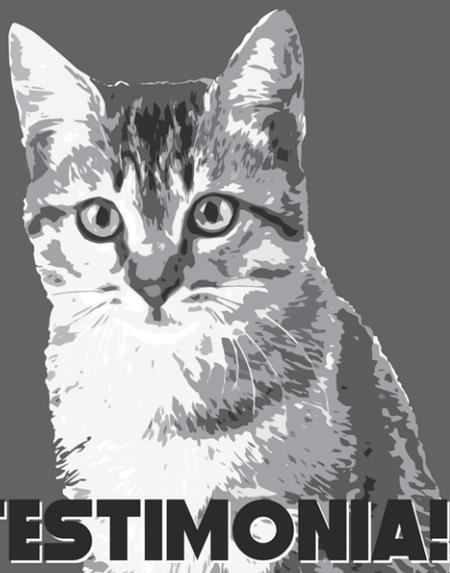
targa si era scheggiata. E mentre, in uno slancio di originalità, un collaboratore della Raggi insinuava la tesi del complotto per screditare la sindaca, ordito di sicuro dalla Crusca, un'indagine interna individuava il colpevole dello sfondone: Lei, che adesso rischia sanzioni disciplinari e il trasferimento ad altri uffici dove non sia richiesta la conoscenza di tutte le consonanti.

Gentile dipendente, mi rifiuto di credere che abbia agito da solo. Dietro quell'Azelio ci sono almeno dieci passaggi burocratici con relativi timbri e non è giusto che uno paghi per tutti. Si penta, denunci i suoi complici, li rimandi in prima elementare. Riceverà un premio, gliel'assicuro. A Brucsa lo hanno dato, e per cose ben più gravi.



da: *Corriere della Sera*, 2.6.'21

ABBANDONARMI È UN REATO.



TESTIMONIA!

ABBANDONARE UN ANIMALE NON È SOLO UNA CRUELTA', MA UN REATO PUNIBILE ANCHE CON L'ARRESTO. SE VEDI COMMITTERLO, CHIAMA I SOCCORSI, SEGNALE E TESTIMONIA. SARAI LA COSCIENZA DI CHI NON CE L'HA.



www.enpa.it

TRA UN PO' SI POTRA' TORNARE A FARE TUTTO QUELLO CHE FACEVAMO PRIMA. DI NUOVO?



da: L'Espresso, 6.6.'21



REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI

DALLA PARTE DELLA PROPRIETÀ

L'ISCRIZIONE AL REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI

- CHE AVVIENE A RICHIESTA DEI SINGOLI ISCRITTI AI REGISTRI LOCALI -

DÀ DIRITTO, SENZA ALCUNA SPESA

A CARICO DEGLI INTERESSATI:

- ad avvalersi del Servizio quesiti predisposto da Confedilizia, ottenendo le risposte anche via e-mail
- ad avvalersi del servizio di informazioni tramite sms
- a ricevere il periodico mensile "Confedilizia notizie"
- ad ottenere il rilascio di un diploma attestante l'avvenuta ammissione al Registro nazionale amministratori firmato in originale dal Presidente di Confedilizia e dal Presidente del Coram
- a partecipare alle iniziative del Centro Studi del Coram
- a specificare richiesta dell'interessato, a vedere inserito il proprio nome e recapito nello spazio del sito Internet di Confedilizia (www.confedilizia.it) con l'elenco degli iscritti al Registro nazionale amministratori
- ad ottenere dalla Sede centrale di Confedilizia la "password" per l'accesso del sito Internet della Confederazione
- all'invio, a richiesta, delle pubblicazioni curate da Confedilizia edizioni
- a ricevere mensilmente il numero di Italia Oggi contenente la pagina riservata a Confedilizia
- ad avvalersi della possibilità di apporre sulla propria carta intestata la dizione "Iscritto al n. ... del Registro nazionale amministratori Confedilizia"
- a dotarsi di timbro, da utilizzarsi nella corrispondenza ed altro, con la dizione "Iscritto al n. ... del Registro nazionale amministratori Confedilizia"
- ad avvalersi dei servizi delle Giunte di conciliazione costituite presso le Associazioni territoriali di Confedilizia
- a partecipare ai lavori del Coordinamento condominiale Confedilizia
- a partecipare ai lavori del Coordinamento legali Confedilizia

BREVI

“Con la pandemia 1,2 milioni di fumatori in più in Italia”

“La pandemia ha fatto aumentare di 1,2 milioni di unità i fumatori in Italia, sia di sigarette «tradizionali» che dei prodotti «alternativi». Se ad aprile 2020 erano il 21,9% della popolazione, a novembre erano diventati il 24%, cresciuto poi al 26,2% a maggio 2021, corrispondente a 5,5 milioni di uomini e 5,8 milioni di donne. Lo dicono i dati di uno studio dell’Iss in collaborazione con l’Istituto Mario Negri (...) presentato (...) in occasione della Giornata mondiale senza tabacco”.

Così l’Ansa del 31.5.’21.

“L’esercizio fisico prima arma contro pressione e colesterolo alti”

“I medici dovrebbero incoraggiare gli adulti sani, ma con pressione sanguigna o colesterolo leggermente elevati, ad una vita meno sedentaria e a muoversi di più, con l’obiettivo di migliorare la salute del cuore. Lo suggerisce un nuovo studio, diffuso dall’American Heart Association (AHA) e pubblicato sulla rivista scientifica *Hypertension*, che incoraggia i medici a vere e proprie «prescrizioni» di esercizi, destinate a tutti quei pazienti che soffrono di pressione sanguigna e colesterolo da lievemente a moderatamente alti. Secondo gli esperti l’aumento dell’attività fisica può abbassare la pressione sanguigna sistolica e diastolica in media di 3-4 mmHg e può ridurre il colesterolo LDL di 5-6 mg/dL. Inoltre, la ricerca diffusa dall’AHA dimostra che le persone fisicamente attive corrono un rischio inferiore del 21% di sviluppare malattie cardiovascolari ed un rischio inferiore del 36% di morte per malattie cardiovascolari, rispetto alle persone inattive (...). I cambiamenti dello stile di vita evidenziati nelle linee guida per la pressione sanguigna e il colesterolo includono poi, oltre ad un aumento dell’attività fisica, anche la perdita di peso, il miglioramento della dieta, l’interruzione del fumo e la moderazione nell’assunzione di alcolici”.

Così Sky tg24 in un articolo del 7.6.’21, pubblicato sul suo sito internet (www.tg24.sky.it).

“Nonnina centenaria si scola fino a 20 birre ogni sera: «È la mia medicina!»

“Robertine Houbrechts del villaggio belga di Muizen è prossima ai cento anni, ma ogni sera si scola ancora dalle 12 alle 20 birre nel suo pub preferito (...). «Fanny, fammi un fischietto, perché ho molta sete», ride Robertine Houbrechts quando entra nel bar *Floreal* a Muizen, vicino a Mechelen. Un «fischietto», per la cronaca, è una birra servita in un bicchiere alto e stretto (...). Quando le viene chiesto quante birre si fa in media in una serata, risponde tenendosi un po’ sul vago. «Più o meno 5, forse 4 ...», ma il suo sorriso malizioso lascia trasparire che questa non è proprio tutta la verità. Fanny Waegemans, che gestisce il bar, invece non ha peli sulla lingua: «No, in media, in una sera si beve tranquillamente una dozzina di birre. Ma se la serata è particolarmente movimentata può tranquillamente arrivare a venti». Eppure, Robertine dice di non essersi mai veramente ubriacata. «Al massimo mi gira un po’ la testa, ma è certamente a causa della vecchiaia. Il dottore dice che finché ce la faccio, posso continuare a venire al bar (...). Bevo birra ormai da una vita e sono ancora viva (...) direi che funziona come una buona medicina”.

È quanto scrive Today.it (www.today.it) in un articolo del 29.1.’21.

In costruzione “super pista ciclabile che unirà Capo Nord a Malta”

“È in costruzione una super pista ciclabile che unirà Capo Nord a Malta attraversando Norvegia, Svezia, Danimarca Germania, Repubblica Ceca, Austria e Italia. La *Eurovelo 7* toccherà città come Berlino, Dresda, Praga, Salisburgo; entrerà in Italia a San Candido e scenderà lungo la direttrice delle autostrade del Brennero e del Sole. La lunghezza complessiva è di 7.000 chilometri, di cui 1.970 in Italia dove è già stato realizzato il tratto tra la Val Pusteria e Verona, mentre i 392 chilometri tra Verona e Firenze saranno inaugurati nel 2023 con un costo di 21 milioni di euro”.

Così La Verità del 25.4.’21.

TUTTOCONDOMINIO

**Ultimissime
di giurisprudenza***Edificio condominiale e decoro architettonico*

Ai fini della tutela del decoro architettonico dell'edificio condominiale, non occorre che il fabbricato abbia un particolare pregio artistico, né rileva che tale fisionomia sia stata già gravemente ed evidentemente compromessa da precedenti interventi sull'immobile. Neppure è decisiva la diminuzione di valore economico correlata alla modifica, in quanto, ove sia accertata un'alterazione della fisionomia architettonica dell'edificio condominiale, il pregiudizio economico risulta conseguenza normalmente insita nella menomazione del decoro architettonico, che, costituendo una qualità del fabbricato, è tutelato – in quanto di per sé meritevole di salvaguardia – dalle norme che ne vietano l'alterazione.

Cass. ord. n. 14598
del 26.5.'21

Controversie condominiali e diritto dei condòmini di agire e resistere in giudizio

Nelle controversie condominiali che investono i diritti dei singoli condòmini sulle parti comuni, ciascun condòmino ha, in considerazione della natura dei diritti contesi, un autonomo potere individuale – concorrente, in mancanza di personalità giuridica del condominio, con quello dell'amministratore – di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario *pro quota*.

Cass. ord. n. 12626
del 12.5.'21

Revoca dell'amministratore e ricorso per Cassazione

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

Cass. ord. n. 11871
del 6.5.'21

CONDOMINIO IN PILLOLE**Amministratori
e ferie**

La Confedilizia ha espresso numerosi consigli agli amministratori di condominio per svolgere al meglio le ferie. Principale accortezza è garantire la reperibilità. Importante è indicare i riferimenti dei fornitori del condominio (manutentori, idraulico, elettricista ecc.), ai quali i condòmini possano rivolgersi direttamente in caso di necessità. La soluzione più semplice è lasciare tali informazioni nella bacheca condominiale o, meglio, al portiere, se presente. Si stanno diffondendo aziende di servizi che si sostituiscono all'amministratore durante la sua assenza, ricevendo le telefonate per suo conto e contattando, se del caso, i fornitori abituali del condominio per richiedere un intervento.

**Edifici,
deco
e divieti**

Gli esperti di Confedilizia rispondono ai quesiti dei lettori di Metro

Si domanda in cosa consista il divieto di alterare il decoro architettonico di un edificio previsto dall'art. 1120, secondo comma, cod. civ.

Secondo la giurisprudenza il divieto di cui trattasi riguarda "quei mutamenti che siano sufficienti ad apportare una disarmonia nell'insieme e si risolvano in un deterioramento" del carattere "estetico o dell'aspetto decorativo" di un edificio, "senza assurgere alla deturpazione, che rappresenta un quid pluris rispetto all'alterazione, perché deturpare significa deformare, rendere brutto, o addirittura ripugnante" (Cass. sent. n. 1800 del 28.7.1965).

IL PUNTO SU...**NOMINA DI UN AMMINISTRATORE CHE NON ABBA SVOLTO ATTIVITÀ DI FORMAZIONE**

Un aspetto da chiarire, con riguardo ai requisiti prescritti dall'art. 71-bis disp. att. c.c. per svolgere l'attività di amministratore, è il seguente: quali siano le conseguenze per il caso in cui venga nominato un amministratore che non abbia frequentato un corso di formazione iniziale ovvero che non svolga, durante il mandato, attività di formazione periodica.

Una parte della giurisprudenza, in relazione alla questione di interesse, ha sostenuto – senza però fornire particolari motivazioni – che una delibera con la quale venga nominato un amministratore sprovvisto dei prescritti requisiti sia da ritenersi nulla (cfr. Trib. Padova sent. n. 818 del 24.3.2017). E nello stesso senso si è espressa anche una parte della dottrina sul presupposto che una delibera del genere sarebbe contraria all'ordine pubblico.

In verità, una decisione con cui si nomini un amministratore privo dei prescritti requisiti – non incidendo, all'evidenza, sugli interessi (generali) della collettività ma solo su quelli (particolari) della compagine condominiale – non sembra essere contraria all'ordine pubblico. Più in generale, poi, si può affermare che, ove il legislatore della riforma avesse voluto dare particolare rilievo all'art. 71-bis avrebbe senz'altro inserito questa previsione tra quelle definite inderogabili dal successivo art. 72. Deve concludersi, pertanto, che una decisione siffatta sia più semplicemente annullabile (e quindi impugnabile entro il breve termine di 30 giorni, decorrente dalla data della deliberazione per i dissenzienti e gli astenuti; dalla data di comunicazione della deliberazione stessa per gli assenti).

In questa direzione vanno, del resto, anche talune decisioni in punto (cfr. Trib. Verona sent. n. 2515 del 13.11.2018, e Trib. Milano sent. n. 3145 del 27.5.2019). Il che non toglie, comunque, che ciascun condòmino – ai sensi dell'art. 1129, undicesimo comma, c.c. – possa ricorrere all'autorità giudiziaria per la revoca di un amministratore così nominato (cfr., ancora, la citata pronuncia del Trib. Milano n. 3145/2019).

Le stesse considerazioni possono ripetersi per l'ipotesi della mancata osservanza dell'obbligo di formazione periodica. Anche in questo caso, dunque, deve ritenersi che ciascun condòmino possa chiedere la revoca dell'amministratore inadempiente rivolgendosi all'autorità giudiziaria.

Naturalmente, alla revoca potrà provvedere anche l'assemblea. E, per le ragioni appena riferite, potrà considerarsi senz'altro una revoca per giusta causa.

di: CORRADO SFORZA FOGLIANI,
Codice del condominio negli edifici (27ª edizione)
ed. LA TRIBUNA

LA RIFORMA VALORIZZA GLI AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO

**La Confedilizia
è vicina per ogni
necessità agli
amministratori
del proprio
condominio**

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



TUTTOCONDOMINIO

Partecipazione all'assemblea in videoconferenza

Come già segnalato su queste colonne (cfr. *Cn* nov. '20), la l. n. 126 del 15.10.'20, di conversione del d.l. n. 104 del 14.8.'20 (noto come "decreto Agosto") ha modificato l'art. 66 disp. att. cod. civ. aggiungendo la seguente previsione: "Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso di tutti i condòmini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condòmini con le medesime formalità previste per la convocazione". In linea con quanto precede, lo stesso provvedimento, intervenendo sul contenuto dell'avviso di convocazione, sempre disciplinato dal citato art. 66 disp. att. cod. civ., ha altresì disposto che detto avviso debba contenere "l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa".

Successivamente il d.l. n. 125 del 7.10.'20 (come convertito nella l. n. 159 del 27.11.'20) ha modificato nuovamente la materia prevedendo, per la partecipazione a distanza, in luogo del consenso "di tutti i condòmini", il solo consenso preventivo "della maggioranza dei condòmini" (cfr. *Cn* dic. '20).

Prima degli indicati interventi normativi nessuna disposizione disciplinava la partecipazione all'assemblea condominiale in videoconferenza. Tuttavia, in analogia a quanto previsto in tema di società di capitali dall'art. 2370 cod. civ. ("Lo statuto può consentire l'intervento all'assemblea mediante mezzi di telecomunicazione"), la partecipazione di uno o più condòmini era stata ritenuta possibile ove previsto nel regolamento di condominio e sempreché fosse garantita agli interessati la possibilità di intervenire nel corso della discussione (cfr., fra gli altri, D. Longhi, *L'assemblea di condominio può anche svolgersi in videoconferenza*, in *quotidianocondominio.ilsole24ore.com*). Era assai dubbio, invece, lo svolgimento della riunione di condominio esclusivamente tramite questo mezzo. In senso negativo deponeva un indirizzo giurisprudenziale secondo cui l'assemblea doveva essere sempre convocata in luogo "fisicamente" idoneo a consentire a tutti i condòmini di parteciparvi (Cass. sent. n. 14461 del 22.12.'99).

Ora le intervenute modifiche legislative superano questo pro-

blema, purché si verifichino due condizioni: l'indicazione, nell'avviso di convocazione, della piattaforma elettronica sulla quale si svolgerà la riunione; il preliminare consenso, da parte "della maggioranza dei condòmini", al ricorso a tale modalità alternativa di riunione.

Con riguardo alla prima condizione è agevole osservare come il relativo verbale, dovendo essere trasmesso "all'amministratore e a tutti i condòmini con le medesime formalità previste per la convocazione", sia necessariamente da inviarsi a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano.

Con riguardo alla seconda condizione occorre sottolineare, invece, come essa sia di più difficile lettura: secondo alcuni, con l'indicato consenso sarebbe possibile rinunciare anche a tempo indeterminato all'applicazione di un regolamento che non preveda, per le assemblee, la modalità elettronica; secondo altri, invece, tale consenso andrebbe manifestato per ogni singola assemblea (non potendosi spiegare in altro modo - secondo questa tesi - il riferimento in via alternativa, nella novella, al regolamento di condominio, che è un atto di carattere generale). Ciò che non è revocabile in dubbio, comunque, è che il presupposto per il ricorso alla videoconferenza è il consenso della maggioranza dei partecipanti al

condominio: la formulazione della norma, infatti, ("maggioranza dei condòmini") non dà alcun rilievo né all'eventuale consenso espresso dalla maggioranza dei presenti in una data assemblea né, più in generale, al valore millesimale rappresentato dagli interessati (cfr., fra gli altri, A. Scarpa, *Il consenso per partecipare a distanza viene abbassato al cinquanta per cento*, in *Guida al diritto* n. 50/2020 ed. *Il Sole 24Ore*, 43).

Sul tema è, infine, da rilevare come dubbi siano sorti anche con riferimento alle modalità di svolgimento della stessa assemblea: se cioè, allo stato, siano consentite, accanto alle riunioni in presenza ed esclusivamente da remoto, anche le assemblee "miste" (cioè svolte contemporaneamente a distanza e in presenza). Tuttavia il tenore letterale dell'art. 66 disp. att. cod. civ. (si noti la congiunzione disgiuntiva "o" con riguardo alla convocazione della riunione *on-line* che pone tale riunione come unica alternativa all'assemblea in presenza, così come la procedura prevista per la trasmissione del verbale in caso di videoconferenza, procedura che - imponendo tale trasmissione all'amministratore e a tutti i condòmini - mal si concilia con l'ipotesi in cui lo stesso amministratore e parte dei condòmini siano fisicamente presenti alla riunione) portano ad escludere l'eventualità di una terza opzione.

Impianti centralizzati e spese

Gli esperti di Confedilizia rispondono ai quesiti dei lettori di Metro

Si domanda se un condòmino possa rifiutarsi di pagare le spese di riscaldamento nel caso in cui l'impianto centralizzato non eroghi sufficiente calore alla sua abitazione.

No, non può rifiutarsi di pagare le spese di riscaldamento, ma può chiedere all'autorità giudiziaria il risarcimento degli eventuali danni subiti in relazione. "da un lato, ai contribuiti pagati - a questo scopo - al condominio e, da un altro lato, alle spese affrontate per supplire - con i propri mezzi - alla carenza erogazione del servizio centralizzato". (Cass. sentenza numero 12596 del 28.8.'02).

da: *METRO*, 15.10.'20

Canna fumaria condominiale e ripartizione delle spese

Un problema che spesso si pone riguarda il criterio da adottare per ripartire le spese relative alla manutenzione della canna fumaria condominiale.

Occorre allora aver presente che la questione è stata affrontata e risolta dalla dottrina precisando che - in assenza di un regolamento di condominio di origine contrattuale che disciplini la materia - le spese di cui trattasi devono essere ripartite secondo i criteri stabiliti per il bene principale. Deriva da tanto che, nel caso di canna fumaria posta al servizio di una caldaia centralizzata, gli oneri relativi alla manutenzione straordinaria devono essere ripartiti secondo il valore della proprietà individuale di ciascun condòmino servito dalla caldaia (art. 1125, primo comma, cod. civ.), mentre le spese afferenti la manutenzione ordinaria (per assicurare, in ipotesi, un adeguato tiraggio dei fumi) devono essere suddivise in base al medesimo criterio adottato, in concreto, per suddividere le spese di riscaldamento (cfr. M. De Giorgi, *Il condominio - Profili di tutela sostanziale e processuale*, ed. *Cedam*, 2009, 545, e F. Tamborrino, *Come si amministra un condominio*, ed. *Il Sole 24Ore*, 2004, 619).

Quanto sopra sempreché - ben inteso - un regolamento di origine contrattuale non preveda diversamente in punto.

Esecuzioni immobiliari, bocciate le proroghe dei rilasci

Esecuzioni immediate

seguenti: "fino al 30 giugno 2021". L'articolo 54 ter richiamato, infatti, disponeva il blocco di ogni procedu-

to, e non già con una serie di proroghe, che superino un ragionevole limite di tollerabilità». E ancora «da

che per questa tipologia è pendente una rimessione alla Consulta dal Tribunale di Trieste (si veda il Sole 24 Ore

da: *24Ore*, 23.6.'21

CASI CLINICI
DI CONDOMINIO

27

a cura di Flavio Saltarelli

Sottotetto pertinenza - Vendita appartamento e oneri condominiali - Revoca ingiustificata dell'amministratore - Infiltrazioni dal terrazzo di copertura - Suddivisione spese manutenzione canna fumaria

Il sottotetto è pertinenza dell'appartamento dell'ultimo piano?

Qualora il sottotetto assolva all'esclusiva funzione d'isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità l'appartamento dell'ultimo piano e non abbia dimensioni e caratteristiche tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, va considerato pertinenza di tale appartamento (cfr. in punto anche Cassazione civile sez. VI, 01/04/2021, n. 9060).

Trasferimento proprietà dell'appartamento: chi paga gli oneri condominiali?

In ipotesi di vendita di appartamento sito in condominio l'imputazione, al vecchio o al nuovo proprietario, dei contributi condominiali pendenti è questione controversa. Se, infatti, nei rapporti tra condominio e acquirente opera il disposto dell'art. 65, quarto comma, disp. att. c.c. secondo il quale "chi subentra nei diritti di un condòmino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente" (e l'anno è da ritenersi "anno di gestione", non "anno solare"), nei rapporti interni tra acquirente ed alienante possono configurarsi fattispecie di non agevole interpretazione. In argomento la riforma del condominio si è limitata ad aggiungere, all'ultimo comma del già citato art. 65, che "chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto" senza però risolvere la *vezata quaestio* dell'imputazione, al vecchio o al nuovo proprietario, dei contributi condominiali pendenti.

L'amministratore di condominio revocato senza giusta causa ha diritto al risarcimento?

L'amministratore revocato dall'assemblea senza giustificato motivo prima della scadenza del termine previsto nell'atto di nomina, ha diritto, oltre che al soddisfacimento dei propri eventuali crediti, altresì al risarcimento dei danni, in applicazione di quanto stabilito dall'art. 1725 c.c., comma 1; norma che statuisce:

"la revoca del mandato oneroso conferito per un tempo determinato o per un determinato affare obbliga il mandante a risarcire i danni se è fatta prima della scadenza del termine o del compimento dell'affare, salvo ricorra una giusta causa".

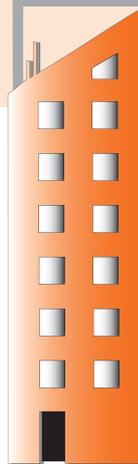
La giusta causa è indicativamente ravvisabile tra quelle che possono comportare la revoca giudiziale dello stesso incarico di amministratore (cfr. in argomento anche Cassazione civile sez. II, 19/05/2021, n. 7874).

Infiltrazioni provenienti dal terrazzo di copertura del condominio, chi ne risponde?

L'omissione di atti conservativi dalla quale conseguono infiltrazioni dal terrazzo di copertura del condominio integra una violazione sia per il condominio (per mancata conservazione delle parti comuni nel caso il lastrico solare funga da copertura per l'edificio) che del condòmino ai sensi del disposto dell'art. 2051 c.c., in quanto unico soggetto custode del bene e con una cognizione diretta del suo stato di conservazione. L'art. 2051 c.c., infatti stabilisce che ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo sia in grado di provare il caso fortuito.

Chi paga i costi di manutenzione della canna fumaria?

In mancanza di un regolamento di condominio di origine contrattuale che disciplini la spettanza della spesa, il costo di manutenzione della canna fumaria va ripartito secondo i criteri stabiliti per il bene principale: qualora, pertanto, si tratti di manufatto al servizio di una caldaia centralizzata, gli oneri relativi alla manutenzione straordinaria devono essere ripartiti secondo il valore della proprietà individuale di ciascun condòmino servito dalla caldaia medesima (art. 1125, primo comma, c.c.); le spese afferenti, invece, la manutenzione ordinaria devono essere ripartite in virtù del medesimo criterio adottato, in concreto, per suddividere le spese di riscaldamento.



» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa Condòmini «pro quota»

Il sistema della solidarietà condominiale è stato totalmente innovato in via giurisprudenziale dalla sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione 9148/2008, che ha stabilito la parziarietà delle obbligazioni condominiali, così risolvendo un problema che in materia si poneva precedentemente. La sentenza in parola ha stabilito che «conseguita nel processo la condanna dell'amministratore, quale rappresentante dei condòmini, il creditore può procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli, secondo la quota di ciascuno». Ancor più chiara nel senso della non esistenza della solidarietà condominiale è questo passo: «Nessuna norma di legge espressamente dispone che il criterio della solidarietà si applichi alle obbligazioni dei condòmini».

La materia è ora regolata dal nuovo articolo 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile il quale stabilisce che i creditori del condominio non solo non possono agire contro uno qualsiasi dei condòmini, ma neppure possono agire - per la quota di debito ad essi spettante in ragione dei millesimi di proprietà - nei confronti degli obbligati in regola coi pagamenti, «se non dopo l'escussione degli altri condòmini». I creditori esterni del condominio devono quindi agire, anzitutto, nei confronti dei condòmini morosi e, conseguentemente, dimostrare di non aver potuto soddisfare - a mezzo di un'esecuzione - il proprio credito. La nuova normativa fa obbligo all'amministratore di «comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condòmini morosi».

La circostanza, a ben vedere, indebolisce la situazione di chi deve eseguire lavori per conto di un condominio. Per cui, è già prassi che ci si fornisca, da parte degli interessati, di fidejussioni bancarie che aggrino il dettato legislativo.

*presidente Centro studi
Confedilizia

@SforzaFogliani

GIURISPRUDENZA CONDOMINIALE

Ripartizione spese e delibera assembleare

Cass. Civ., Sez. Unite, Sent. n. 9839 del 14/04/2021

In tema di condominio degli edifici, l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1157 c.c., come modificato dall'art. 15 della l. n. 220 del 2012, mentre la categoria della nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico - quest'ultima da valutarsi in relazione al "difetto assoluto di attribuzioni" -, contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'"ordine pubblico" o al "buon costume". Pertanto, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1155, nn. 2) e 3), c.c., mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condòmini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1157, comma 2, c.c. .

TUTTOCONDOMINIO

Condominio e installazione di un condizionatore

Con l'arrivo del caldo è bene tornare a fare il punto sulle regole da rispettare per l'installazione di un condizionatore in ambito condominiale.

Se è vero, infatti, che alla luce dei principi del codice civile, ciascun condomino ha diritto di servirsi della cosa comune, è anche vero, però, che, in considerazione di questi stessi principi – la cui validità permane anche dopo la legge di riforma dell'istituto condominiale (l. n. 220/12) – l'esercizio di tale diritto non deve alterare la destinazione del bene comune, né impedirne l'altrui paritario uso, né tantomeno recare pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. E proprio a quest'ultimo aspetto, il decoro dell'edificio, bisogna fare più attenzione allorché si voglia installare un condizionatore.

Occorre, allora, ricordare che la giurisprudenza ha ritenuto il legittimo la collocazione di un voluminoso condizionatore sulla facciata condominiale, turbando tale installazione "l'equilibrio estetico complessivo dell'edificio"; e ciò, anche quando tale facciata "non sia esposta al pubblico, ma solo ai condòmini" (Trib. Milano sent. 9.1.'04). Sempre la giurisprudenza ha anche osservato che non rileva la circostanza che la facciata dell'edificio risulti già deturpata da altri interventi, giacché tale circostanza "non autorizza" comunque a deturpare ancora di più (Cass. sent. n. 1286 del 25.1.'10). Inoltre, che il fatto che l'edificio non sia di particolare pregio "non esclude, di per sé, che possa sussistere un'alterazione apprezzabile del decoro architettonico" (si veda, ancora, Cass. sent. n. 1286/10). Irrilevante – secondo la magistratura – è pure un'eventuale autorizzazione concessa dall'autorità amministrativa, giacché "il rapporto tra la pubblica autorità e il condòmino esecutore dell'opera non può incidere negativamente sulle posizioni soggettive degli altri condòmini" (Cass. sent. n. 20985 del 6.10.'14).

Quanto sopra con l'ovvia precisazione che, ove il condominio sia dotato di un regolamento di origine contrattuale (cioè, approvato da tutti i condòmini o da tutti espressamente accettato) che disponga in tema di decoro architettonico, bisogna senz'altro attenersi, nel collocare il condizionatore sulla facciata comune, a quanto tale regolamento prevede. Uguale attenzione occorre prestare, naturalmente, a ciò che stabilisce, in punto, il regolamento edilizio locale.

Oltre alla questione del decoro, va poi tenuto presente – per completezza – che l'installazione in questione non deve recare pregiudizio ai vicini. Il che può avvenire, ad esempio, allorché dal condizionatore derivino rumori molesti.

Tali rumori, infatti, sono uno dei motivi di maggior contenzioso in ambito condominiale.

La materia trova la sua regolamentazione nell'art. 844 cod. civ., secondo cui il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni ove queste non superino il limite della normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi.

In proposito la Cassazione ha precisato che tale disposizione "è applicabile anche negli edifici in condominio" (sent. n. 3090 del 15.3.'95) e che detto limite "non è mai assoluto, ma relativo alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti, e non può prescindere dalla rumorosità di fondo, ossia dalla fascia rumorosa costante, sulla quale vengono ad innestarsi i rumori denunciati come immissioni abnormi" (sent. n. 5157 del 27.7.'85). Più di recente la Cassazione, tornando sul tema, ha anche chiarito, per un verso, che, quand'anche le immissioni sonore non superino i limiti fissati dalle norme di interesse generale di cui alla l. 26.1.'95, n. 477, sull'inquinamento acustico, il giudizio in ordine alla loro tollerabilità va "compiuto secondo il prudente apprezzamento del giudice", tenuto conto delle particolarità della situazione concreta (sent. n. 1151 del 27.1.'05). Per altro verso, che, comunque, "non è errato misurare la soglia di accettabilità facendo leva" sulla predetta normativa speciale. A parere dei giudici, infatti, "se l'immissione acustica è tale da pregiudicare la quiete pubblica, a maggior ragione essa, ove si risolva in una emissione sonora nell'ambito della proprietà del vicino – ancor più esposto degli altri, in ragione della contiguità dei fondi, al suo effetto dannoso – deve, per ciò solo, considerarsi intollerabile, ex art. 844 cod. civ. e, pertanto, illecita anche sotto il profilo civilistico" (ord. n. 32945 del 20.12.'18).

Interessante in tema di rumori molesti è anche la precisazione, operata sempre dalla Suprema Corte, secondo cui, laddove un regolamento condominiale di origine contrattuale contenga determinate disposizioni a tutela della tranquillità di chi vive nello stabile, è a queste disposizioni, e non all'art. 844 cod. civ., cui necessariamente occorre far riferimento per accertare se l'attività posta in essere da uno dei condòmini costituisca o meno immissione vietata (sent. n. 4965 del 4.4.'01).

Si tratta di un quadro che deve ritenersi confermato, d'altra parte, anche a seguito della recente modifica recata, dalla legge di bilancio per il 2019 (l. n. 145/18), all'art. 6-ter, d.l. n. 208 del 30.12.'08 (come convertito in legge), in tema di normale tollerabilità delle immissioni acustiche (cfr. *Cn mar.*'19).

Da tener presente, infine, è la circostanza che l'installazione di condizionatori particolarmente rumorosi può integrare – sempre secondo i giudici di legittimità – la contravvenzione di disturbo delle occupazioni e del riposo delle persone (Cass. pen. sent. n. 28874 del 28.5.'13).

Manutenere la piscina Le spese

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

Il proprietario di un appartamento sito in un edificio dotato di piscina condominiale domanda come vadano ripartite le spese di manutenzione di tale impianto.

Secondo la giurisprudenza le spese per la manutenzione della piscina condominiale devono essere ripartite tra tutti i condòmini in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà.

Ciò sempreché un regolamento di condominio di origine contrattuale non preveda diversamente oppure per ragioni strutturali obbiettive di conformazione dell'edificio l'impianto sia destinato a servire solo alcune e non tutte le unità immobiliari (in tal senso, Cass. sent. n. 5179 del 29.4.'92).

da: *METRO*, 15.10.'20

Terrore o libertà

Ci si chiede se l'uomo, per amore della sua tranquillità psichica e metafisica, non preferisca il terrore alla libertà.

Francesco Serra di Cassano

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

I numeri topici del condominio

8	oltre 8 condòmini è obbligatoria la nomina dell'amministratore
10	oltre 10 condòmini è obbligatoria la formazione del regolamento di condominio
20	oltre 20 condòmini il delegato a partecipare all'assemblea non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale
60	oltre 60 partecipanti al supercondominio è obbligatoria la designazione, da parte di ciascun condòmino, del proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore

SEGNALAZIONI

Pierre Charmoz, Jean-Louis Lejonc, *Sherlock Holmes e il mistero del Monte Bianco*, Mulatiero ed., pp. 224

Opera fra i tantissimi apocrifi di Sherlock Holmes, in parte immaginata come scritta in prima persona dall'investigatore, si districa fra il tardo Settecento e il primo Novecento, alternando sul Monte Bianco personaggi di varia nazionalità e non sempre avvicinabili.

Giuseppe Parlato, *La Nazione dei nazionalisti*, Fallone ed., pp. 220

L'autore raccoglie saggi, quasi tutti inediti, dedicati a liberalismo, conservatorismo e fascismo, incentrati sulla storia del nazionalismo o, se si vuole, dei nazionalismi lungo il primo Novecento italiano, dominati dalle figure di Luigi Federzoni e Alfredo Rocco.

Luigi Mascheroni, *Libri*, Oligo ed., pp. 56

Un libro scritto contro la sacralità dei libri, incapaci di dare la felicità (tanto meno, avverte il caparbio autore, a chi non li legge), troppo spesso inutili, orgogliosi di numeri di vendita che non migliorano certo i lettori, incapaci sovente d'insegnamenti veri.

Filippo Facci, *30 aprile 1993*, Marsilio ed., pp. 224

In quel giorno Bettino Craxi fu colpito da monete e oggetti uscendo dal romano albergo Raphaël: per l'autore l'evento significò l'ultimo giorno di una Repubblica e la fine della politica, che cedette facilmente il passo allo strapotere della magistratura.

Ermanno Bencivenga, *La grande paura*, Gingko ed., pp. 128

Riflessioni nel corso dell'anno di pandemia, dedicate a svariati temi fondamentali nella vita (passioni, morte, politica, scienza, etica ...) e arricchite di molte citazioni provenienti dalle più varie letterature.

Corrado Ocone, *Salute o libertà*, Rubbettino ed., pp. 132

Nei drammatici momenti della pandemia, che cassava l'espressione di diritti umani, l'autore si dedica a fondamentali vicende del pensiero politico, liberale ma non solo, perché l'insegnamento del passato sia di aiuto nell'edificare un futuro di libertà.

Memento Pratico. Lavoro, Memento Giuffrè Francis Lefebvre ed., pp. 1.504

Tanto imponente nelle dimensioni quanto pratica nelle indicazioni, questa ricca guida permette di districarsi con celerità nel vastissimo e complesso mondo del lavoro, fornendo strumenti di estrema utilità per la comprensione dei fenomeni.

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e petizioni di nostro interesse

Alcuni senatori del Gruppo parlamentare di Forza Italia, primo firmatario Mallegni, propongono in un disegno di legge modifiche al codice penale e al codice di procedura penale in materia di tutela del diritto di proprietà sulla casa.

Disposizioni per sostenere l'accesso alla locazione di immobili abitativi e il pagamento dei canoni nei casi di morosità incolpevole è il tema di una proposta di legge a prima firma della deputata D'Orso (M5S).

Il deputato Di Maio (Iv), con riferimento al "bonus facciate" (legge n. 160/19) che dispone una detrazione d'imposta per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici ubicati nelle zone A o B ai sensi del dm n. 1444/68, chiede, con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'economia ed al Ministro delle infrastrutture, quali iniziative intenda porre in essere il Governo al fine di estendere la detrazione a tutti gli edifici indipendentemente dalla loro ubicazione.

Mariarluisa Ferro ha depositato in Senato una petizione con la quale chiede disposizioni volte a tutelare i proprietari di immobili che abbiano avuto un documento dalla sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo.

Sul superbonus 110% il deputato Silvestroni (FidI) interroga il Ministro dello sviluppo economico, il Ministro della transizione ecologica e il Ministro delle infrastrutture per sapere se l'Esecutivo intenda adottare iniziative per snellire il procedimento amministrativo attualmente previsto, al fine di considerare, come requisito indispensabile, la sola dimostrazione dell'esistenza dell'idoneo titolo edilizio per legittimare un immobile ad essere oggetto degli interventi previsti dalla misura sopra indicata.

Sempre sul superbonus il Ministro dell'economia viene sollecitato da un'interrogazione depositata da alcuni deputati del Gruppo Misto, primo firmatario Rospi, con la quale si chiede se il Governo assumerà iniziative per prorogare la scadenza della misura.

La deputata Torto (M5S) denuncia, con un atto di sindacato ispettivo rivolto al Ministro delle infrastrutture, al Ministro dello sviluppo economico e al Ministro dell'economia, la preoccupazione di molte imprese a seguito dell'incremento dei costi per l'acquisto di alcune materie prime e chiede se l'Esecutivo intenda assumere iniziative per fronteggiare tale situazione al fine di salvaguardare il comparto dell'edilizia legato agli interventi sugli immobili che beneficiano dei bonus statali.

Il deputato Vallasca (Misto), con un'interpellanza indirizzata al Governo, chiede quali siano gli orientamenti del Ministro dell'economia e del Ministro dello sviluppo economico in merito alla necessità di ampliare i termini temporali degli incentivi per l'efficientamento energetico in edilizia, con particolare riguardo al superbonus 110% e invita a promuovere un processo di revisione delle agevolazioni, al fine di dare alle stesse stabilità, per avviare un più incisivo e diffuso processo di riqualificazione energetica su larga scala che coinvolga gli edifici condominiali.

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT			75%
Variazione dicembre 2019 - dicembre 2020	- 0,2 %	- 0,150%		
Variazione gennaio 2020 - gennaio 2021	0,2 %	0,150%		
Variazione febbraio 2020 - febbraio 2021	0,5 %	0,375%		
Variazione marzo 2020 - marzo 2021	0,7 %	0,525%		
Variazione aprile 2020 - aprile 2021	1,2 %	0,900%		
Variazione maggio 2020 - maggio 2021	1,3 %	0,975%		

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		
Variazione dicembre 2019 - dicembre 2020	- 0,3 %		
Variazione gennaio 2020 - gennaio 2021	0,7 %		
Variazione febbraio 2020 - febbraio 2021	1 %		
Variazione marzo 2020 - marzo 2021	0,6 %		
Variazione aprile 2020 - aprile 2021	1 %		
Variazione maggio 2020 - maggio 2021	1,2 %		

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 *R-ESISTERE - Dal pathos della Kultur al paradigma immunitario. Thomas Mann e le tensioni della modernità* a cura di FRANCESCO SERRA DI CASSANO, edito da BIBLIOPOLIS.

Algoritmi strumenti di potere

Gli algoritmi non sono neutri, sono strumenti di potere che, come dice Bodei, "perseguono interessi, ideologie e fini programmati da chi li scrive", anche se esulano "dal tipo di regime politico".

Francesco Serra di Cassano

CONFEDILIZIA notizie

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

Anno 31 Numero 7

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 6 luglio 2021

Il numero di giugno 2021 è stato postalizzato il 15.6.2021