Anno 31 - maggio 2021 - n. 5

CONFEDILIZIA notizie

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

All'interno

EDITORIALE

- Blocco sfratti tra Governo, Parlamento e Consulta (pag. 2)
- **LOCAZIONI** Cosa succede nel mondo civile... (3)
- LA MORTE DELLO STATO DI DIRITTO LIBERALE (3)
- Incontro con i ministri Garavaglia e Gelmini (4)
- Il blocco sfratti alla Consulta ma il Governo lo proroga (5)
- Prevenzione incendi, ulteriore proroga (6)
- Blocco sfratti, diminuirà il benessere (7)
- SUPERBONUS 110% (9-11)
- Recovery Fund e Recovery Plan (11)
- GLI ULTIMI 23 CINGUETTII (12)
- Ultimissima dal Parlamento e il percorso condiviso (13)
- Affitti commerciali, necessità sostegni (13)
- Trattamento immobili, ripristino legalità (14)
- Lettere delle vittime del blocco sfratti (16-17)
- SISTEMA CONFEDILIZIA (18-19)
- CONFEDILIZIA PIACENZA contro Consorzio bonifica (20-21)
- ASSOCIAZIONE AMICI VERI (26)
  - La stagione degli amori Ecco i rischi

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 28-31)

Norme inderogabili - Distacco impianto centralizzato - Condominio occupato da venti anni - Contributi e conduttore - Opposizione a decreto ingiuntivo - Installazione tende da sole - Durata incarico amministratore e disdetta - Condominii con IVA al 10%

IL BLOCCO DEGLI SFRATTI ALLA CORTE COSTITUZIONALE

C'è un Giudice a Trieste

EDITORIALE

Blocco sfratti tra Governo, Parlamento e Consulta

La copertina di questo numero di *Confedilizia notizie* fa riferimento all'ordinanza del Tribunale di Trieste – illustrata all'interno e comunque disponibile sul nostro sito Internet – che ha sollevato la questione di legittimità costituzionale del "blocco sfratti" per violazione di ben sei articoli della nostra Carta fondamentale: 3, 24, 42, 47, 77 e 117, comma 1.

Negli stessi giorni in cui è stato diffuso il provvedimento, in sede di conversione in legge del "decreto sostegni", è stato approvato un emendamento che interviene ulteriormente sul blocco degli sfratti per morosità. L'emendamento dispone che la sospensione dell'esecuzione sia prorogata: 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. Il 30 giugno 2021, di conseguenza, terminerebbe il blocco per i casi rimanenti.

La posizione di Confedilizia sul tema è nota (e scontata): consideriamo il blocco degli sfratti, in sé, un abuso, perché priva i proprietari di un diritto sancito da un giudice, quello di tornare in possesso del proprio immobile, spesso dopo anni di mancate entrate, di spese e di tasse. Lo ha spiegato bene la professoressa Ginevra Cerrina Feroni, ordinario di diritto costituzionale, in un articolo pubblicato il 6 maggio sul *Messaggero* e sul *Mattino*, e lo ha affermato con nettezza il Tribunale di Trieste nella citata ordinanza, nella quale parla di "una fattispecie illegittima di esproprio in senso sostanziale senza indennizzo".

A nostro avviso, quindi, al 30 giugno 2021, dopo ben 16 mesi di disapplicazione dei provvedimenti giudiziari, il blocco dovrebbe cessare per sempre e per tutti e ai proprietari dovrebbe essere riconosciuta una congrua erogazione di denaro a titolo risarcitorio.

Tuttavia, l'approvazione di questo emendamento ci ha imposto di entrare nel merito dello stesso.

Se l'intento era di disporre lo sblocco, per intanto, degli sfratti riguardanti le morosità *pre* Covid, come il Governo si era impegnato a fare in Parlamento il 23 febbraio scorso, le osservazioni da fare sono due.

La prima è che, visto che si è deciso di intervenire a due mesi dalla scadenza del 30 giugno, non si vede perché non si sia fissata la fine del blocco, per tali situazioni, in una data antecedente a quella del 30 giugno: ad oggi, siamo già arrivati a 14 mesi e la maggioranza – va ricordato – aveva proposto di sbloccare i vecchi casi il 31 marzo.

La seconda è che, al fine di sbloccare realmente le situazioni precedenti alla pandemia, occorrerebbe modificare il testo della norma, spostando in avanti la data del 28 febbraio 2020 ovvero prendendo a riferimento la fase di avvio del procedimento, posto che il provvedimento di rilascio giunge al termine di un iter giudiziario che dura diversi mesi e considerato che tale iter non viene certo iniziato dal locatore al primo mancato pagamento. Di conseguenza, ad essere coinvolte nella proroga appena disposta sono anche morosità che nulla hanno a che vedere con la pandemia, in tal modo prolungandosi l'agonia di tutte quelle famiglie di piccoli risparmiatori che stanno attendendo con ansia di rientrare in possesso del loro immobile e di ritrarne un reddito (spesso indispensabile alla sopravvivenza) o di andarci a vivere dopo averlo acquistato e avere magari acceso un mutuo.

La Corte costituzionale, ora, è chiamata ad esprimersi, ma Governo e Parlamento avrebbero tutto il tempo per intervenire prima, anche modificando quanto appena disposto in occasione della conversione in legge del decreto sostegni.

Lo faranno?

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	29 maggio,	ore 15	Treviso
Venerdì	11 giugno,	ore 15	Palermo
Sabato	26 giugno,	ore 15	Lanciano
Sabato	11 settembre,	ore 15	Vicenza
Sabato	25 settembre,	ore 15	Messina
Sabato	2 ottobre,	ore 9.30	Piacenza
Sabato	30 ottobre,	ore 15	Fermo
Mercoledì	24 novembre,	ore 15	Napoli
Sabato	11 dicembre,	ore 15	Trieste

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

Superato l'esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.

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

Il libro

"I dannati della gogna - Cosa significa essere vittima del circo mediatico-giudiziario" (Liberilibri, 137 pagg., 12,35 euro), di Ermes Antonucci, è disponibile nelle librerie e negli store online.

Non esiste vento favorevole
per il marinaio
che non sa dove andare

Seneca
Epistulae ad Lucilium,
Liber VIII – Epistula LXXI

La parola

IMMUNITÀ DI GREGGE

È la protezione indiretta che scatta quando la vaccinazione di larga parte della popolazione finisce col tutelare anche chi non ha sviluppato l'immunità. Si raggiunge quando riceve le due dosi almeno il 70% della popolazione

da: *Corriere della Sera*

Che Cei sarà

Il ricambio dei vescovi italiani inciderà parecchio sul futuro Sinodo voluto dal Papa

Alla fine il Sinodo per l'Italia si farà. Con molta calma, con idee al momento poco chiare, con punti all'ordine del giorno ancora oscuri. Se ne saprà di più a fine mese, quando i vescovi si riuniranno per l'annuale assemblea. Le tempistiche indicate dal cardinale presidente Gualtiero Bassetti non sono strette. C'è tempo ed è probabile che non sarà lui a guidare la Cei quando il Sinodo si terrà. Se ne parla da un po', l'idea fu lanciata dalla Civiltà Cattolica e subito diversi vescovi si dichiararono favorevoli alla prospettiva, anche per lavorare sul "programma" che il Papa aveva presentato nel 2015 a Firenze in occasione del Convegno nazionale ecclesiale. Tanti applausi, pacche sulle spalle, congratulazioni al Pontefice e poco altro. Ma Francesco non aveva parlato per caso e due anni fa ha recuperato il progetto, non suscitando – a quanto è dato sapere – particolari entusiasmi. In ogni caso, il Sinodo si farà ed è destinato a lasciare un segno di rilievo (probabilmente archiviando e/o superando la svolta di Loreto del 1985), anche perché procede con forza il ricambio dei vescovi nelle oltre duecento diocesi italiane, a capo delle quali ci sono sempre più pastori "con l'odore delle pecore". *(mat.mat)*

SPINA DI BORGO

da *IL FOGLIO*, 6.5.'21

SCIOGLILINGUA

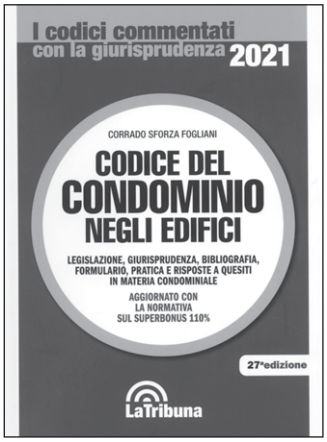
Non è amaro
morire
per amore
Amaro
è non amare
e poi morire

Le funzioni della proprietà

Controllare e paralizzare le funzioni della proprietà, fino a vanificarla o a farla "evaporare" (ma in realtà trasferendola nelle mani dei controllori) , ha consentito ai detentori del potere di travolgere tutti gli ostacoli allo sviluppo di un controllo totale e integrale della società e quelli che all'espansione del potere avrebbero potuto frapporsi.

Alessandro Vitale

NUOVO CODICE DEL CONDOMINIO



L'Opera è aggiornata con:

- le norme sul **superbonus 110%**;
- le norme di interesse della legge di bilancio 2021 (**L. 30 dicembre 2020, n. 178**);
- tutte le ultime novità giurisprudenziali.

Argomenti affrontati:

Abitabilità e agibilità; Accessi; Acquirenti di immobili da costruire; Amministratore; Anagrafe condominiale; Animali; Antenne (e radiotelecomunicazioni); Appalto; Ascensore; Assemblea; Autorimesse e posti-auto; Azioni giudiziarie; Balconi; Barriere architettoniche; Bonifica; Canne fumarie; Cassette postali; Catasto edilizio urbano; Codice del consumatore; Condhotel; Condono edilizio; Cooperative edilizie; Cortili; Cosa comune (uso); Danni; Distanze legali; Finestre e vedute; Fisco; Fognature e scarichi; Formazione; Immissioni; Impianti; Incendi; Infortuni domestici; Innovazioni; Lastrici solari e terrazze a livello; Locazioni; Mandato; Mediazione; Multiproprietà; Muri; Parti comuni in genere; Perimetro dell'edificio; Portierato, custodia e pulizia; Privacy; Procedure concorsuali; Professioni non regolamentate; Proprietà esclusiva (Uso); Regolamento; Rendiconto; Rent to buy; Riscaldamento; Scale; Scioglimento del condominio; Serbatoi interrati; Servitù; Servizio idrico; Soffitti, volte e solai; Sopraelevazione; Sottotetto, soffitta e mansarda; Spese in genere; Strada e viali; Suolo e sottosuolo; Supercondominio; Tabelle millesimali; Testo unico dell'edilizia; Tetto.

Questo volume si rivolge a:

avvocati, amministratori immobiliari, condòmini, operatori del settore.

PERSONALITÀ

Guido Bertolaso nome eccellente della Protezione civile

Se c'è un personaggio che la stragrande maggioranza dei connazionali non soltanto conosce, ma altresì associa all'emergenza e dunque alla Protezione civile, è Guido Bertolaso.

Romano, 71 anni, laureato in medicina a Roma, specializzato a Liverpool, dotato di alcuni titoli *honoris causa*, Bertolaso è esperto soprattutto in malattie tropicali: da pensionato agisce sovente in Africa. Coordina dapprima i progetti per i Paesi in via di sviluppo e occupa posti di rilievo all'Unicef e nel giubileo del 2000. Dirige la Protezione civile, prima col governo Prodi I, poi per un decennio (2001-'10) con i governi Berlusconi II, III e IV e Prodi II, detenendo altresì per un biennio l'incarico di sottosegretario all'Emergenza in Campania. È ripetute volte commissario straordinario: al terremoto dell'Aquila, ai rifiuti campani, ai problemi di diverse isole, a eventi internazionali, ad aree archeologiche. Nel 2010 si dimette, collocandosi in pensione.

Nel 2020 è consulente di diverse regioni per il covid, a titolo gratuito. Impegnato in continuazione in Lombardia, collegato con Letizia Moratti, lascia infine la postazione per tornare a Roma. Proposto come candidato a sindaco della capitale nel 2016, si ritira per ripulse e fratture interne al centro-destra, che quest'anno torna a proporlo (segnatamente Forza Italia). Subisce ripetuti attacchi, anche strettamente personali, da ultimo accentuati per aver realizzato un grande ospedale alla Fiera di Milano. Insieme, gode una forte popolarità, non sminuita da procedimenti giudiziari aperti senza però che giungano a condanne.

LOCAZIONI

Cosa succede nel mondo civile…

La Corte costituzionale tedesca (che già nel 1995 bocciò una legge tributaria espropriatrice, stabilendo che le tasse non possono colpire un bene – una casa, nello specifico – più del reddito che lo stesso produce: pena, appunto, un esproprio surrettizio e senza indennizzo, oltretutto) ha bocciato in aprile un provvedimento, approvato solo 1 anno e 2 mesi prima!, che imponeva un tetto legale ai canoni di locazione di Berlino città. La decisione relativa era stata assunta dalla Giunta del borgomastro socialdemocratico Michael Muller, a capo di una coalizione coi socialcomunisti della Linke e il partito ecologista.

La legge posta nel nulla dalla Corte di Karlsruhe prevedeva che un canone, nella capitale, dovesse rientrare in una forcella da 3.92 euro a 9.80 euro al metro quadro per mese, stabilito secondo criteri predeterminati dalla Giunta rosso-verde. La cura, però, era già risultata peggiore del male: l'offerta di immobili in affitto era infatti pressoché scomparsa. Anche in Parlamento il provvedimento aveva creato una chiara e profonda rottura, con i liberali ed i parlamentari di Angela Merkel (per un complesso di 284 deputati, quasi la metà del Bundestag) che – in totale rottura con i restanti – avevano appoggiato senza remore la locale organizzazione dei proprietari di casa (aderente per la Germania – come la Confedilizia per l'Italia – all'UIPI-Unione internazionale della Proprietà immobiliare).

Un mondo e una difesa dello Stato di diritto – insomma – che ci paiono distanti anni luce, e addirittura neppure concepibili, visto quanto succede in Italia. Dove persino un Governo di "tecnici" (ed una ministra fino a poco tempo fa addirittura presidente della Corte costituzionale) non sa sottrarsi alla sirena della demagogia (e al noto sport italiano di fare beneficenza coi soldi, e i patrimoni e i sacrifici, degli altri). E neppure sa considerare che la cancellazione del blocco dei fitti e degli sfratti (avvenuta 5 anni fa, ministro Lupi, blocco oggi ripristinato) non aveva causato alcun guaio, nessuno quasi se n'era accorto. Ma la "mania vincolatrice" dei politici (e dei tecnici) – per dirla con Einaudi – è subito ritornata, dopo 5 fausti anni di libertà.

E il bello è, poi, che si meravigliano che in Germania l'economia marci, e stranieri e tedeschi abbiano fiducia nel futuro ed investano nella rinascita. Là, il mondo è civile (e alle eventuali necessità sociali provvede lo Stato con la fiscalità generale; non, una categoria, la solita!).

c.s.f.

LA MORTE DELLO STATO DI DIRITTO LIBERALE

PARERE APPROVATO DALLA COMMISSIONE SUL DISEGNO DI LEGGE N. 2144

La Commissione, esaminato il disegno di legge in titolo,

esprime, per quanto di competenza parere favorevole con le seguenti osservazioni:

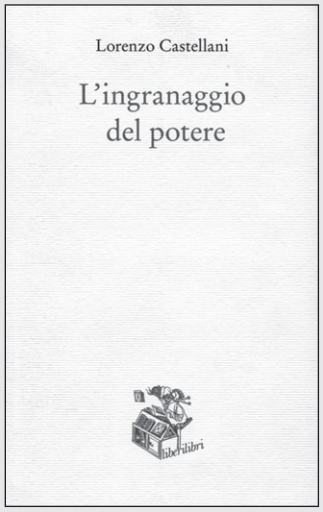
a) in considerazione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 e del relativo impatto sul sistema universitario, si segnala l'esigenza che i collegi universitari di merito, riconosciuti e accreditati ai sensi, rispettivamente, degli articoli 16 e 17 del decreto legislativo n. 68 del 2012, mantengano il proprio *status* con riferimento al monitoraggio dei requisiti di riconoscimento e dei requisiti di accreditamento basato sui dati relativi all'anno accademico 2020/2021, a prescindere dal loro rispetto;

b) si invitano le Commissioni di merito a prevedere una riduzione dei canoni di locazione degli immobili di proprietà di soggetti privati che ospitano attività di rilevanza pubblica di natura culturale, spettacolo dal vivo, arti creative e teatri privati, nonchè di palestre, piscine e ogni altro impianto sportivo e di scuole di danza

La settima Commissione del Senato (Istruzione) invita le Commissioni che esaminano nel merito il decreto Sostegni "a prevedere una riduzione dei canoni di locazione di proprietà di soggetti privati".

Non sanno che esistono il diritto, i contratti, la Costituzione?

8.4.'21



Il principio di competenza ha eroso gli spazi e le responsabilità recati dal principio democratico; la tecnica e la politica si sono progressivamente sovrapposte; le comunità sono state spodestate da istituzioni lontane e burocratiche.

Questi cambiamenti hanno intaccato i fondamentali del liberalismo politico, alla base della politica occidentale, aprendo la strada alla tecnodemocrazia in cui si fronteggiano competenza e rappresentanza. Nonostante il rilievo di tale transizione, la storia della tecnocrazia è rimasta sottotraccia, quasi inesplorata, come ogni *arcanum imperii* che si rispetti. Oggi, però, si aprono crepe profonde nella legittimità della grande macchina del potere: *élites* irresponsabili e politiche demagogiche entrano, infatti, in fatale collisione.

La sicurezza della proprietà

I viaggiatori dotati di maggior spirito di osservazione si erano, nell'antichità, accorti da tempo che l'elemento cruciale che distingueva la libera, pluricentrica e creativa Europa dalle altre stagnanti civiltà "asiatiche" era la sicurezza della proprietà, perché nei dispotici imperi orientali (assiro-babilonese, egizio, cinese, indiano, persiano, tardo-romano, arabo-ottomano, incas, atzeco) l'autorità centrale riduceva i sudditi alla assoluta soggezione controllando tutta la terra e concentrando nelle proprie mani ogni risorsa.

Guglielmo Piombini

Blocco sfratti, maggioranza ed opposizione pressano il Governo

Esponenti della maggioranza (Bianchi e Cavandoli della Lega) e dell'opposizione (Foti e Butti di FdI), hanno indirizzato, al Presidente del consiglio dei ministri, al Ministro della giustizia, al Ministro delle infrastrutture ed al Ministro dell'economia, delle interrogazioni per sapere – in considerazione dei pesanti danni economici subiti dai locatori a seguito della sospensione delle procedure di rilascio degli immobili – quali misure intenda assumere l'Esecutivo per risarcire economicamente o agevolare fiscalmente i proprietari degli immobili interessati dalla sospensione del rilascio per morosità e per porre rimedio ad una misura iniqua che ha portato a quasi un anno e mezzo il periodo di requisizione di fatto dei beni che i giudici avevano ordinato di restituire ai proprietari.

Incontro con il ministro Gelmini (Affari regionali e autonomie)

Il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, è stato ricevuto dall'on. Mariastella Gelmini, ministro per gli affari regionali e le autonomie e capo delegazione di Forza Italia nel Governo Draghi.

Al centro del colloquio i temi di maggiore attualità per la proprietà immobiliare, fra i quali gli affitti, il blocco sfratti, la rigenerazione urbana, il superbonus del 110 per cento, il *recovery plan*, la riforma fiscale.

In particolare, il presidente Spaziani Testa ha espresso al ministro Gelmini l'auspicio che il prossimo decreto sostegni reintroduca – come richiesto anche dalle organizzazioni degli esercenti – il credito d'imposta per le locazioni commerciali, coprendo un numero di mensilità tale da garantire un reale supporto per le attività economiche e i rapporti contrattuali sottostanti.

Quanto agli sfratti, il presidente di Confedilizia ha portato al ministro il grido di dolore dei tanti proprietari, in prevalenza piccolissimi risparmiatori, che attendono di vedere applicati i provvedimenti dei giudici che hanno sancito – ben prima della pandemia – il loro diritto di tornare in possesso di immobili, spesso gravati da mutui, che garantivano un reddito indispensabile. D'altro lato, Spaziani Testa ha manifestato la necessità che il Governo disponga misure di concreto aiuto, a carico dello Stato, in favore degli inquilini che, invece, stanno subendo le conseguenze della crisi in corso.

Il presidente Spaziani Testa ha infine illustrato all'on. Gelmini l'esigenza di prolungare, semplificare e migliorare il superbonus per gli interventi di miglioramento sismico ed efficientamento energetico degli immobili e ha offerto la disponibilità di Confedilizia a fornire al Governo il proprio supporto tecnico e di idee sia in relazione all'attuazione degli obiettivi del *recovery plan* di specifico interesse per l'immobiliare (edilizia residenziale pubblica, rigenerazione urbana ecc.) sia con riferimento alla prevista riforma dell'Irpef.

CONFEDILIZIA: INCONTRO CON IL MINISTRO GARAVAGLIA

Il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, è stato ricevuto dal ministro del Turismo, Massimo Garavaglia.

Al centro del colloquio, in particolare, i temi dell'ospitalità turistica garantita dalla proprietà immobiliare diffusa – le cui difficoltà, da un anno a questa parte, sono comuni a quelle di tutto il settore – e delle formidabili potenzialità dei borghi, la cui rigenerazione costituisce uno dei punti qualificanti della proposta di Piano nazionale di ripresa e resilienza che è all'attenzione del Parlamento.

La strada da seguire – a parere di Confedilizia – è quella della semplificazione e dell'incentivazione, elementi chiave per consentire all'Italia, nel non lontano momento di ripartenza del turismo, di sfruttare appieno le risorse di un Paese dall'attrattività ineguagliabile anche nelle aree finora meno sfruttate.

Il presidente di Confedilizia ha colto l'occasione per rappresentare al ministro Garavaglia anche le più urgenti istanze di ordine generale del settore immobiliare, a cominciare dalla necessità di sostenere gli affitti, abitativi e commerciali, e di porre termine al blocco degli sfratti.

Roma, 11 marzo 2021

Libero
Quotidiano
Data 27-04-2021
Pagina 15
Foglio 1

Blocco degli sfratti

Il fisco ci fa pagare le tasse pure sugli affitti non riscossi

Il proprietario di un capannone ha dovuto sostenere due gradi di giudizio per sottrarsi alle imposte per i canoni che l'inquilino moroso non ha mai versato

Norme incivili alle quali la giustizia tributaria comincia a ribellarsi

IL GOVERNO PROLUNGA IL BLOCCO SFRATTI

In sede di conversione in legge del "decreto sostegni", è stato approvato un emendamento che interviene ulteriormente sul blocco degli sfratti per morosità. L'emendamento dispone che la sospensione dell'esecuzione sia prorogata: 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. Il 30 giugno 2021, di conseguenza, terminerebbe il blocco per i casi rimanenti.

La posizione di Confedilizia sul tema è conosciuta: consideriamo il blocco degli sfratti, in sé, un abuso, perché priva i proprietari di un diritto sancito da un giudice, quello di tornare in possesso del proprio immobile, spesso dopo anni di mancate entrate, di spese e di tasse. A nostro avviso, quindi, al 30 giugno 2021, dopo ben 16 mesi di disapplicazione dei provvedimenti giudiziari, il blocco dovrebbe cessare per sempre e per tutti e ai proprietari interessati dovrebbe essere riconosciuta una congrua erogazione di denaro a titolo risarcitorio.

Tuttavia, l'approvazione di questo emendamento impone di entrare nel merito dello stesso.

Se l'intento era di disporre lo sblocco, per intanto, degli sfratti riguardanti le morosità *pre* Covid, le osservazioni da fare sono due. La prima è che, visto che si è deciso di intervenire a due mesi dalla scadenza del 30 giugno, non si vede perché non si sia fissata la fine del blocco, per tali situazioni, in una data antecedente a quella del 30 giugno (ad oggi, siamo già arrivati a 14 mesi). La seconda è che, al fine di sbloccare realmente le situazioni precedenti alla pandemia, occorrerebbe modificare il testo approvato in Commissione, spostando in avanti la data del 28 febbraio 2020 ovvero prendendo a riferimento la fase di avvio del procedimento, posto che il provvedimento di rilascio giunge al termine di un *iter* giudiziario che dura diversi mesi e considerato che tale *iter* non viene certo avviato dal locatore al primo mancato pagamento. Di conseguenza, ad essere coinvolte nella proroga al 30 settembre 2021, così come prevista, sono anche morosità che nulla hanno a che vedere con la pandemia, in tal modo prolungandosi l'agonia di tutte quelle famiglie di piccoli rispar-

Segue in ultima pagina

Blocco prolungato degli sfratti all'esame della Consulta

Immobili

Irragionevole lo stop anche nei casi di morosità precedente al Covid

Corrado Sforza Fogliani

Il Tribunale di Trieste ha sollevato questione di costituzionalità del blocco delle esecuzioni di rilascio. La questione viene sollevata in relazione agli articoli 3 (eguaglianza dei cittadini avanti la legge), 24 (possibilità di tutti di agire in giudizio), 42 (riconoscimento della proprietà privata), 47 (tutela del risparmio), 77 (emanazione di decreti da parte del Governo) e 117, comma 1 (potestà legislativa).

I temi sotto la lente

In particolare, nell'ordinanza di rimessione alla Corte costituzionale, è messa in discussione la costituzionalità dell'articolo 103, comma 6 del Dl 17 marzo 2020, n.18, come convertito e modificato, «con cui – scrive David Di Paoli Paulovich, giudice dell'esecuzione pendente e interessata al caso – fu disposta la «sospensione» dell'esecuzione dei «provvedimenti di rilascio degli immobili», nonché dell'articolo 13, comma 13, del Dl 31 dicembre 2020, n. 183, come convertito, «sia nella parte in cui – scrive sempre il giudice dell'esecuzione – sospende i provvedimenti di rilascio anche per situazioni estranee all'emergenza sanitaria quali le situazioni di morosità relativa 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 delibare e valutare, mettendole a raffronto comparato, le distinte esigenze del proprietario rispetto a quelle dell'occupante ai fini del decidere se disporre la sospensione».

Paulovich ha anche disposto la trasmissione dell'ordinanza «senza indugio» al presidente del Consiglio dei ministri, al presidente della Camera dei deputati e al presidente del Senato.

Disparità di trattamento

L'ordinanza del Tribunale di Trieste è particolarmente completa, sia nei suoi richiami normativi che nella sua elaborazione concettuale e dottrinale.

A parte il dubbio sulla carenza dei presupposti di necessità ed urgenza richiesti, si fa in essa notare che «non può giustificarsi ed è palesemente irragionevole» la sospensione dei rilasci per morosità preesistenti alla pandemia e l'aggravamento della posizione del proprietario «quasi che egli non dovesse subire i contraccolpi della pandemia allo stesso modo, o anche maggiormente, in confronto all'occupante».

Davanti all'abusività dell'occupazione dell'immobile «non si comprende la ragione – è detto sempre nell'ordinanza – per cui non debba prevalere il ripristino della legalità violata».

«La mancata considerazione delle rispettive, concrete situazioni, del proprietario e dell'occupante abusivo – sottolinea ancora il giudice – non è più costituzionalmente tollerabile».

La misura disposta non deve potersi tramutare – dice ancora il Tribunale – «in una fattispecie illegittima di esproprio in senso sostanziale senza indennizzo, con penalizzazione di un «legittimo investimento», addirittura invece da incentivare «allorché si tratti – secondo il dettato costituzionale – di impiego del risparmio nel settore immobiliare».

Le critiche Cedu

Da ultimo il Tribunale fa notare che la Corte europea dei diritti dell'uomo ha già avuto modo di censurare, fin dal 2002, i ritardi e la dilazione dell'esecuzione del rilascio degli immobili in Italia e che «appare dunque illegittimo il disporre con legge la ritardata dilazione dell'esecuzione di provvedimenti giurisdizionali di rilascio degli immobili (anche) per situazioni estranee all'emergenza sanitaria e senza tenere nel minimo conto i legittimi diritti del proprietario pur se incisi dall'emergenza medesima».

Anche nel diritto interno, del resto (sentenza 3/4/1984, presidente Elia), la Corte costituzionale, nel soprassedere alla dichiarazione di incostituzionalità di norme di proroga delle locazioni, aveva fatto presente di ritenere che quelle norme sarebbero state «l'ultimo e definitivo anello di congiunzione della graduale attuazione della nuova disciplina locatizia (legge 392/78), senza che possa consentirsi un ulteriore analogo intervento legislativo».

E questo, 37 anni fa.

da *24Ore*, 7.5.'21

Su affitti, Imu e sfratti servono interventi adeguati

Dichiarazione del presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa:

Le anticipazioni sui contenuti del secondo decreto 'Sostegni', e di previste correzioni parlamentari al primo, aprono qualche spiraglio di fiducia ma lasciano irrisolti alcuni nodi cruciali.

Positiva è la conferma dell'acquisita consapevolezza, da parte del Governo, di quanto da tempo vanno dicendo sia Confedilizia sia le associazioni del commercio, dell'artigianato e della ristorazione: e cioè che per gli affitti commerciali sono necessari sostegni e incentivi. Bene, quindi, che si pensi a rinnovare il credito d'imposta del 60 per cento, ad eliminare la tassazione dei canoni non riscossi e a introdurre la cedolare secca.

Positivo è anche che si miri a ridurre il peso dell'Imu per alcuni soggetti, ma si tratta di un intervento da fare in modo adeguato. Da un lato, occorre superare l'assurda regola della coincidenza fra proprietario ed esercente, dall'altro vanno considerati i tanti proprietari dimenticati finora, a partire da quelli che stanno subendo da più di un anno il blocco degli sfratti.

A proposito di blocco sfratti, infine, occorre finalmente interrompere questa inaccettabile violazione dei diritti proprietari, che sta esasperando migliaia di famiglie in estrema difficoltà economica, non più in grado di sostituirsi allo Stato, sostenendo per giunta spese e tasse per immobili che il Governo ha sottratto alla loro disponibilità facendo carta straccia di sentenze ottenute dopo anni di mancati pagamenti e costosi contenziosi".

La società umana evolve. Il cambiamento nella morale, nella tecnologia, nel linguaggio è graduale, inesorabile e spontaneo. Non viene pilotato dall'esterno, non ha uno scopo specifico proprio, avviene per tentativi ed errori: è una forma di selezione naturale. Gran parte del nostro mondo è il risultato dell'azione umana, nono di un qualche disegno calato dall'lato: esso emerge dalla libera interazione di milioni di persone, non dalla pianificazione di pochi.

In un ampio *excursus* tra scienza, economia, storia, politica e filosofia, Matt Ridley demolisce le convinzioni ormai radicate che i grandi eventi e le linee di tendenza seguite dalle nostre società siano determinati da coloro che stanno più in alto: nei governi, nella finanza, nelle università, nelle religioni organizzate. Al contrario, tutti i nostri traguardi più importanti si sono sviluppati dal basso. Un testo ambizioso, ricco di rimandi scientifici e letterari, che ci invita a guardare con occhi nuovi il mondo e il suo funzionamento.

IN G.U.

Assegno unico e universale per i figli

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 6.4.2021, n. 82, la legge 1° aprile 2021, n. 46 contenente la delega al Governo per riordinare, semplificare e potenziare le misure a sostegno dei figli a carico attraverso l'assegno unico e universale.

La CONFEDILIZIA *è forte di oltre 200 sedi territoriali*

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

De profundis per la rigenerazione urbana?

Prosegue, presso le Commissioni riunite Agricoltura ed Ambiente del Senato, l'esame del testo unificato dei disegni di legge sulla rigenerazione urbana. Forti perplessità sull'articolato, oltre alle osservazioni critiche svolte da Confedilizia (cfr. *Cn* apr. '21), sono state manifestate dall'Anci (l'associazione nazionale dei Comuni italiani), dell'Inu (l'istituto nazionale di urbanistica), dai rappresentanti delle imprese e da Legambiente.

I duemila emendamenti presentati al testo e le perplessità espresse, in sede istruttoria, sulle coperture e sull'assenza di una relazione tecnica, dalla Commissione bilancio, non lasciano presagire un grande futuro per il provvedimento.

Si darà conto sulle pagine di questo notiziario del prosieguo dei lavori per il provvedimento.

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

Appropriazione indebita dell'amministratore

"Integra il delitto di appropriazione indebita e non quello di esercizio arbitrario delle proprie ragioni, il prelievo da parte dell'amministratore di condominio di somme di denaro depositate sui conti correnti dei singoli condomìni, dei quali egli abbia piena disponibilità per ragioni professionali, con la coscienza e volontà di farle proprie a pretesa compensazione con un credito preesistente non certo, né liquido né esigibile". Lo ha stabilito la Cassazione nella sentenza n. 12618/'20, inedita.

Crediti del vecchio amministratore

Con la sentenza n. 5062/'20 (inedita) la Cassazione ha fatto luce su una problematica che non ci risulta mai affrontata in precedenza. Ecco la massima dell'importante decisione: "In tema di condominio, l'accettazione da parte del nuovo amministratore della documentazione condominiale consegnatagli dal precedente così come un pagamento parziale, a titolo di acconto di una maggiore somma, non costituiscono prove idonee del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condòmini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando pur sempre all'assemblea di approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore. La sottoscrizione del verbale di consegna della documentazione, apposta dal nuovo amministratore, non integra, pertanto, una ricognizione di debito fatta dal condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata".

Conduttore e miglioramenti

Significativa decisione (n. 5968/'20, inedita) della Suprema Corte di Cassazione. "La clausola del contratto di locazione che esclude la corresponsione al conduttore di un'indennità per i miglioramenti non è da considerarsi clausola limitativa della responsabilità del locatore ai sensi dell'art. 1229 cod. civ, perché non incide sulle conseguenze della colpa o dell'eventuale inadempimento di quest'ultimo, bensì sul diritto sostanziale all'indennità prevista, con norma derogabile dall'art. 1592 cod. civ.".

Parte comune (caldaia) e unanimità

"La deliberazione condominiale con la quale vengono assegnate parti comuni (nella specie, una caldaia) in proprietà esclusiva ad alcuni condòmini richiede l'unanimità degli stessi, incidendo sulla pregressa comproprietà originaria «ex lege» di parti comuni e comportando l'esclusione dal vincolo reale di alcuni dei condòmini". Sentenza della Cassazione n. 6090/'20, inedita.

Mediazione e decreto ingiuntivo

Nelle controversie soggette a mediazione obbligatoria ai sensi dell'art. 5, comma *1-bis*, del d.lgs. n. 28 del 2010, i cui giudizi vengano introdotti con un decreto ingiuntivo, una volta instaurato il relativo giudizio di opposizione e decise le istanze di concessione o sospensione della provvisoria esecuzione del decreto, l'onere di promuovere la procedura di mediazione è a carico della parte opposta; ne consegue che, ove essa non si attivi, alla pronuncia di improcedibilità di cui al citato comma *1-bis* conseguirà la revoca del decreto ingiuntivo.

Cass. Sez. Un. n. 19596/'20.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Prevenzione incendi, ulteriore proroga degli adempimenti

La delibera del Consiglio dei Ministri del 21.4.'21 ha prorogato al 31.7.'21 lo stato di emergenza in conseguenza della pandemia in atto. Tra gli effetti che questa previsione reca vi è anche l'ulteriore differimento del termine di cui all'art. 3, comma 1, lett. b), del decreto del Ministro dell'interno 25.1.'19 in tema di sicurezza antincendi per le abitazioni.

Ricordiamo, infatti, che la l. n. 126 del 13.10.'20, di conversione del cosiddetto "decreto agosto" (d.l. n. 104 del 14.8.'20), ha disposto il rinvio di 6 mesi – dalla fine dello stato di emergenza deliberato dal Consiglio dei ministri – del termine per gli adempimenti ed adeguamenti antincendi previsti dal predetto decreto ministeriale per lo scorso 6.5.'20. Deriva da quanto precede che la nuova data entro cui provvedere è, allo stato e salvo ulteriori proroghe, il prossimo 31.1.'22 (6 mesi dal 31.7.'21, data della fine dello stato di emergenza).

Per un approfondimento dell'argomento si rinvia a *Confedilizia notizie* di febbraio 2021.

Il governo Conte ha introdotto il blocco degli sfratti e poi l'ha esteso sino al 30 giugno. È probabile che l'attuale esecutivo lo confermi, in nome del principio per cui la parte debole, l'inquilino, merita una tutela maggiore rispetto alla parte forte, il proprietario.

«È una scelta sbagliata. Prima di tutto perché il conduttore non è sempre la parte debole: pensi al caso di un commerciante in pensione che affitta all'agenzia di una banca i locali di quello che era il suo negozio. In secondo luogo perché l'incertezza del diritto farà sì che le case o non verranno più affittate, oppure lo saranno solo ai benestanti o a chi può dare garanzie. Insomma, la conseguenza di questo provvedimento sarà una diminuzione del benessere generale».

Da *Libero* del 19.4.2021, intervista ad Alessandro De Nicola

Credito d'imposta affitti, pagamento canone 2021

L'Agenzia delle entrate, con la risposta ad interpello n. 263 del 19.4.2021, dopo aver ricostruito la disciplina sul credito d'imposta sugli affitti, ha chiarito che, ferma restando la sussistenza degli ulteriori requisiti previsti dalla norma, versando i canoni relativi al 2020 nel 2021 (anche nella misura ridotta del 40% in caso di successiva cessione del credito al locatore), il conduttore maturerà il diritto alla fruizione del credito d'imposta di cui all'articolo 28 del decreto-legge n. 34 del 2020 e quello di cui all'articolo 8 del decreto legge 28 ottobre 2020, n. 137. E quindi potrà poi procedere alla cessione del credito d'imposta a terzi o al locatore (in questo caso nella quota non versata pari al 60% del canone).

PAGINA MENSILE *ItaliaOggi*

ItaliaOggi — PROPRIETÀ EDILIZIA — Mercoledì 5 Maggio 2021 — 39

Audizione del presidente di Confedilizia al senato anche su locazioni abitative

Affitti dei negozi nell'oblio

Rinnovare e estendere il credito di imposta

Il decreto Sostegni ha dimenticato del tutto la questione degli affitti, abitativi e commerciali e, più in generale, i problemi dei proprietari di immobili. È quanto ha evidenziato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ascoltato in audizione dalle commissioni bilancio e finanze del senato.

La Confederazione della proprietà immobiliare ha rilevato, in particolare, l'assenza nel provvedimento del governo del credito d'imposta per gli affitti commerciali: una misura che, pur se non perfetta, aveva dato prova di rappresentare un valido supporto per le attività economiche oggetto di restrizioni, intervenendo in modo concreto su uno dei loro costi fissi. Al minimo, ad avviso di Confedilizia, è necessario ripristinare il credito d'imposta per i primi quattro mesi del 2021, come attualmente previsto per le sole imprese turistiche.

Sempre in tema di locazioni non abitative, il presidente di Confedilizia ha messo in evidenza la mancata soppressione di una regola, quella che impone la tassazione persino dei canoni non percepiti, la cui iniquità era palese già prima della crisi in atto, ma che da un anno a questa parte dimostra in modo ancora più eclatante la sua portata persecutoria.

In prospettiva, poi, gli affitti commerciali potranno avere qualche speranza di ripresa, secondo l'associazione dei proprietari, solo se saranno varate due riforme ormai ineludibili: la tassazione dei relativi redditi attraverso la cedolare secca, che per il comparto residenziale ha dimostrato di funzionare, e lo snellimento delle ipervincolistiche regole contrattuali (risalenti a oltre quarant'anni fa) che ingessano i rapporti in modo irreparabile.

Anche gli affitti abitativi, ha rilevato Spaziani Testa in audizione, necessitano di aiuto. Sul punto, paradossalmente, il decreto Sostegni peggiora una disposizione varata con la legge di bilancio, peraltro ancora non operativa per l'assenza del previsto provvedimento attuativo dell'Agenzia delle entrate. Si tratta della previsione di un contributo in favore del locatore di un'abitazione situata in un comune ad alta tensione abitativa, per il quale il decreto Sostegni conferma lo stanziamento di soli 100 milioni di euro e di cui limita l'applicabilità ai contratti che erano in essere il 29 ottobre 2020. Si tratta, ad avviso di Confedilizia, di una misura che richiede ben maggiori risorse e un ambito di operatività più esteso.

Un problema, invece, comune sia agli affitti abitativi sia agli affitti commerciali, è quello del blocco degli sfratti, previsto fino al 30 giugno. Si tratta, ha detto il presidente di Confedilizia, di una misura, ripetuta, che ha messo in ginocchio migliaia di famiglie, private da oltre un anno della disponibilità dei loro beni, senza redditi, senza risarcimenti, costrette a pagare le spese di gestione e neppure esentate dall'Imu. In sede di conversione del decreto Milleproroghe, la maggioranza aveva chiesto di sbloccare il 31 marzo almeno gli sfratti relativi a morosità pre-Covid, che riguardano proprietari in attesa da anni di riavere il loro immobile. Il governo, però, si è inspiegabilmente opposto. Occorre interrompere questo vero e proprio sopruso di Stato.

MINISTRO GELMINI

Le richieste per il decreto Sostegni bis

Il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, è stato ricevuto dall'onorevole Mariastella Gelmini, ministro per gli affari regionali e le autonomie e capo delegazione di Forza Italia nel governo Draghi. Al centro del colloquio i temi di maggiore attualità per la proprietà immobiliare, fra i quali gli affitti, il blocco sfratti, la rigenerazione urbana, il superbonus del 110%, il recovery plan, la riforma fiscale.

In particolare, il presidente Spaziani Testa ha espresso al ministro Gelmini l'auspicio che il prossimo decreto Sostegni reintroduca, come richiesto anche dalle organizzazioni degli esercenti, il credito d'imposta per le locazioni commerciali, coprendo un numero di mensilità tale da garantire un reale supporto per le attività economiche e i rapporti contrattuali sottostanti.

Quanto agli sfratti, il presidente di Confedilizia ha portato al ministro il grido di dolore dei tanti proprietari, in prevalenza piccolissimi risparmiatori, che attendono di vedere applicati i provvedimenti dei giudici che hanno sancito, ben prima della pandemia, il loro diritto di tornare in possesso di immobili, spesso gravati da mutui, che garantivano un reddito indispensabile. D'altro lato, Spaziani Testa ha manifestato la necessità che il governo disponga misure di concreto aiuto, a carico dello Stato, in favore degli inquilini che, invece, stanno subendo le conseguenze della crisi in corso.

Il presidente Spaziani Testa ha infine illustrato all'onorevole Gelmini l'esigenza di prolungare, semplificare e migliorare il superbonus per gli interventi di miglioramento sismico ed efficientamento energetico degli immobili e ha offerto la disponibilità di Confedilizia a fornire al governo il proprio supporto tecnico e di idee sia in relazione all'attuazione degli obiettivi del recovery plan di specifico interesse per l'immobiliare (edilizia residenziale pubblica, rigenerazione urbana ecc.) sia con riferimento alla prevista riforma dell'Irpef.

Turismo, cosa serve per non perdere il treno

Il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, è stato ricevuto dal ministro del turismo, Massimo Garavaglia. Al centro del colloquio, in particolare, i temi dell'ospitalità turistica garantita dalla proprietà immobiliare diffusa, le cui difficoltà, da un anno a questa parte, sono comuni a quelle di tutto il settore, e delle formidabili potenzialità dei borghi, la cui rigenerazione costituisce uno dei punti qualificanti della proposta di Piano nazionale di ripresa e resilienza (Pnrr). La strada da seguire, a parere di Confedilizia, è quella della semplificazione e dell'incentivazione, elementi chiave per consentire all'Italia, nel non lontano momento di ripartenza del turismo, di sfruttare appieno le risorse di un paese dall'attrattività inegualiabile anche nelle aree finora meno sfruttate.

Il presidente di Confedilizia ha colto l'occasione per rappresentare al ministro Garavaglia anche le più urgenti istanze di ordine generale del settore immobiliare, a cominciare dalla necessità di sostenere gli affitti, abitativi e commerciali, e di porre termine al blocco degli sfratti.

ALIQUOTA RIDOTTA PER LE PARTI COMUNI

Condominii di soli alloggi Iva al 10% per l'energia

L'aliquota Iva ridotta al 10% è applicabile alle forniture di energia elettrica dei condominii composti «esclusivamente» da unità immobiliari residenziali, ossia da abitazioni private che utilizzano l'energia esclusivamente a «uso domestico» per il consumo finale. Lo ha segnalato Confedilizia, precisando che l'Agenzia delle entrate è tornata sul tema dell'aliquota Iva applicabile alla fornitura di energia elettrica per il funzionamento delle parti comuni di condominii, modificando con la risposta ad interpello n. 142 quanto dalla stessa sostenuto nel 2018 (con risposta ad interpello n. 3).

Ora, quindi, almeno per i condominii esclusivamente residenziali, è possibile l'applicazione dell'Iva al 10% (che precedentemente era stata negata con la risposta del 2018). Restano esclusi dal regime agevolato i condominii costituiti anche da unità immobiliari con destinazione diversa da quella abitativa (quali uffici, studi professionali, negozi, e cioè i condominii che l'Agenzia definisce «prevalentemente residenziali»).

Confedilizia ha già dato istruzioni alle sue associazioni territoriali, che sono a disposizione dei condòmini e degli amministratori per fornire ogni assistenza. È stata predisposta anche una specifica modulistica per richiedere alle società fornitrici di energia l'applicazione dell'aliquota del 10% nonché (sulla base di un primo esame della questione) il rimborso di quanto eventualmente corrisposto in eccesso nel passato. Per informazioni sulle sedi territoriali di Confedilizia visitare il sito www.confedilizia.it oppure contattare il numero 06.679.34.89.

Spaziani Testa per i diritti dei proprietari

Blocco sfratti da eliminare ora

«Le anticipazioni sui contenuti del decreto Sostegni, e di previste correzioni parlamentari al primo, aprono qualche spiraglio di fiducia ma lasciano irrisolti alcuni nodi cruciali», ha dichiarato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. «Positiva è la conferma dell'acquisita consapevolezza, da parte del governo, di quanto da tempo vanno dicendo sia Confedilizia sia le associazioni del commercio, dell'artigianato e della ristorazione: e cioè che per gli affitti commerciali sono necessari sostegni e incentivi. Bene, quindi, che si pensi a rinnovare il credito d'imposta del 60%, ad eliminare la tassazione dei canoni non riscossi e a introdurre la cedolare secca. Positivo è anche che si miri a ridurre il peso dell'Imu per alcuni soggetti, ma si tratta di un intervento da fare in modo adeguato. Da un lato, occorre superare l'assurda regola della coincidenza fra proprietario ed esercente, dall'altro vanno considerati i tanti proprietari dimenticati finora, a partire da quelli che stanno subendo da più di un anno il blocco degli sfratti.

A proposito di blocco sfratti, infine, occorre finalmente interrompere questa inaccettabile violazione dei diritti proprietari, che sta esasperando migliaia di famiglie in estrema difficoltà economica, non più in grado di sostituirsi allo Stato, sostenendo per giunta spese e tasse per immobili che il governo ha sottratto alla loro disponibilità facendo carta straccia di sentenze ottenute dopo anni di mancati pagamenti e costosi contenziosi».

Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall' UFFICIO STAMPA *della* CONFEDILIZIA
L'ORGANIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE
www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu

Agevolazione "prima casa", successioni e donazioni

Con la risposta ad interpello n. 228 del 2.4.2021, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che in caso di acquisto con agevolazione "prima casa" di un immobile (il 50% a titolo gratuito, per donazione, e il restante 50%, a titolo oneroso) l'acquirente, rivendendo solo la parte acquisita a titolo oneroso, può comprare un altro immobile sempre usufruendo delle agevolazioni "prima casa".

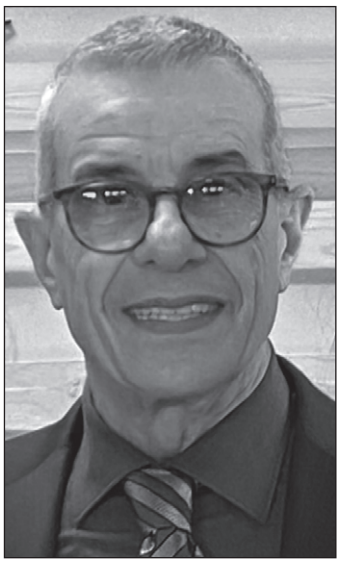
Le Entrate – dopo aver ricordato che le agevolazioni per l'acquisto della "prima casa" sono disciplinate dalla Nota II-bis, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al TUR, che prevede l'applicazione dell'imposta di registro nella misura del 2% per i trasferimenti e la costituzione di diritti reali di godimento che hanno per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, ove ricorrano le condizioni previste sempre dalla Nota II-bis – hanno chiarito che anche nell'ipotesi in esame (caso di precedente acquisto di immobile abitativo agevolato, avvenuto parzialmente per donazione) possa valere il principio, già espresso con la circolare n. 44 del 7.5.2001, per il quale "la titolarità di un diritto acquistato con l'agevolazione di cui all'art. 69, commi 3 e 4, della l. n. 342 del 2000 (e cioè con le agevolazioni previste in materia di imposta sulle successioni e sulle donazioni) non esclude la possibilità di fruire del regime di favore 'prima casa' nell'ipotesi di successivo acquisto a titolo oneroso di altra abitazione". Questo, a condizione che venga alienata la quota acquistata a titolo oneroso, entro 1 anno dall'acquisto.

Con la stessa risposta, infine, l'Agenzia ha ritenuto che la suddetta alienazione possa essere realizzata sia con atto a titolo gratuito sia con atto a titolo oneroso.

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

GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

Orazio Saracino



Economista e cooperatore, formatosi presso la Facoltà di economia e commercio dell'Università degli studi di Bari e poi in quella dell'Università degli studi di Salerno nonché alla Scuola nazionale della cooperazione di Roma. Ha ricoperto l'incarico di direttore della Coldiretti presso le Federazioni di Potenza e Campobasso e di docente di economia e gestione di impresa presso l'Ifts di Potenza e l'Ipsia di Campobasso. Successivamente è stato direttore regionale dell'Unione molisana della cooperazione svolgendo la propria attività in particolare nel settore delle cooperative edilizie e di abitazione maturando una notevole esperienza e realizzando significative iniziative immobiliari tra Campobasso e Termoli. Contemporaneamente ha svolto l'attività di docente di diritto cooperativo ed economia sociale presso il Fidet Coop Molise. Ha assunto l'incarico di ceo e direttore generale dapprima del Csi – Centro servizi di impresa e successivamente del Csi Sea – Centro servizi internazionali per le attività marittime ed attualmente del Csi Group, realizzando numerose attività internazionali anche di partnership soprattutto nell'Africa Sub-Sahariana (Costa d'Avorio, Camerun, Senegal, Angola, Mozambico e Madagascar). Ha conseguito il diploma di diritto internazionale umanitario presso l'Università degli studi di Roma Tre. Ha ricoperto nell'ambito dell'Unci l'incarico di presidente nazionale della Capcoop e dell'Unicoop l'incarico di vicepresidente nazionale del settore pesca. Attualmente è presidente regionale dell'Unci Molise e dell'Unimpresa Molise oltre che membro dei rispettivi Consigli direttivi nazionali ed è anche presidente nazionale della federazione Unimpresa pesca e blue economy. Nell'ambito di Confedilizia è consigliere nonché presidente della Federazione regionale del Molise, della sede territoriale di Campobasso e del locale Coram, componente del partenariato sociale istituito dalla Regione Molise, membro del Coordinamento condominiale confederale, svolgendo da decenni una proficua attività di assistenza e consulenza nel settore immobiliare. In virtù della vasta attività svolta in più settori dell'economia ha ricevuto la laurea H.C. in Economics dall'Universitas internationalis studiorum superiorum di New York ed è stato insignito del titolo di Cavaliere ufficiale dell'Ordine di San Giorgio in Carinzia. Ha conseguito il diploma in Dottrina sociale della Chiesa presso la Pontificia Università Lateranense di Roma ed è stato nominato referente della Fondazione Centesimus Annus con sede nella Città del Vaticano. È membro del Gruppo operatori culturali dell'Associazione amici dell'Università cattolica del Sacro Cuore e componente della Pastorale sociale e del lavoro dell'Arcidiocesi di Campobasso-Boiano. Ha pubblicato lavori e ricerche su l'agriturismo, l'imprenditorialità cooperativa, la cooperazione sociale abitativa, l'etica e l'economia di mercato, la dottrina sociale della Chiesa ed il mercato sociale del lavoro.

Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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

UN PO' DI TRIBUTARIO

I controlli sulla dichiarazione

La dichiarazione dei redditi e la dichiarazione IVA sono soggette ai poteri di controllo conferito all'amministrazione finanziaria per verificarne la correttezza e la veridicità. Questi poteri vengono esercitati in progressione temporale e in modi diversi.

Un primo controllo è effettuato a distanza ravvicinata dalla presentazione della dichiarazione e riguarda i suoi aspetti contenutistici e l'esattezza aritmetica dei conteggi in essa compiuti. Esso è eseguito con procedure automatizzate entro l'inizio del periodo di presentazione delle dichiarazioni riguardanti l'anno successivo. L'art. 36 bis D.P.R. 600/1973 indica questo controllo come "liquidazione" dell'imposta, espressione che va intesa nel senso che si accerta la corrispondenza dell'ammontare dell'imposta versata con i dati esposti dal contribuente e l'utilizzo corretto delle varie componenti del computo di determinazione finale dell'importo dovuto. Nell'esecuzione di questo controllo l'amministrazione corregge gli errori materiali e di calcolo che riscontra, elimina o riduce le detrazioni di imposta, le deduzioni dal reddito e i crediti di imposta in quanto non spettanti o eccedenti la misura consentita e controlla che i versamenti dovuti siano tempestivi e nell'esatto ammontare. Si veda, nello stesso senso, per l'IVA l'art. 54-bis D.P.R. 633/1972. Se risulta che è stata versata una imposta inferiore al dovuto, l'amministrazione provvede a darne comunicazione al contribuente, con invito al pagamento entro 30 gg.; se il contribuente non versa la somma omessa, si procede direttamente alla riscossione, con iscrizione a ruolo di quanto non pagato e delle relative sanzioni. Se la somma è versata, le sanzioni sono ridotte a un terzo delle sanzioni ordinarie.

Un secondo controllo è affidato alla scelta degli uffici finanziari, da effettuare secondo criteri selettivi fissati dal Ministero. Esso non è affidato a procedure automatizzate, e deve essere eseguito entro il 31 dicembre del secondo anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione. Si tratta di un controllo denominato «formale» per far intendere che esso avviene seguendo forme prefissate: il contribuente o il sostituto di imposta destinatari del controllo sono invitati (con raccomandata, telematicamente, telefonicamente) a fornire chiarimenti in ordine a voci ben precise della dichiarazione e a giustificarle esibendo i documenti che ad esse si riferiscono (ad esempio, sulle spese indicate come elementi negativi del reddito). Questo tipo di controllo si svolge, dunque, non soltanto sulla dichiarazione, di per sé, ma anche sulla documentazione della quale la dichiarazione ha tenuto conto. Sulla base del risultato del controllo l'ufficio adotta i provvedimenti che risultano dovuti, quali l'esclusione di ritenute d'acconto non documentate o l'esclusione di deduzioni di imposta non dovute. Detto risultato è comunicato al soggetto sottoposto a controllo. Se sono dovute somme, queste sono iscritte a ruolo ove non vengano pagate.

Nell'effettuazione del controllo formale l'amministrazione si avvale di mezzi di accertamento e di informazione che si iscrivono in ben più ampi poteri di indagine conferiti alle Agenzie e alla Guardia di finanza. Per consentire l'esercizio di questi poteri è stata organizzata una complessa anagrafe tributaria dei contribuenti e sono previste dalla legge metodiche sintetiche, analitiche e presuntive di determinazione dei redditi.

In seguito al controllo automatizzato è emessa una comunicazione, che correntemente viene denominata «avviso bonario», con la quale si dà atto al contribuente della correttezza della sua dichiarazione (comunicazione di regolarità) oppure, come sopra accennato, si dà notizia dell'errore riscontrato (comunicazione di irregolarità). In questo caso, se la conseguente pretesa dell'amministrazione finanziaria è considerata fondata, il contribuente ha termine di 30 gg. per provvedere al pagamento. Questo pagamento può essere rateizzato: il debito di importo fino a 5 mila euro, in un massimo di sei rate mensili; quello di importo superiore fino a un massimo di 20 rate mensili. Si perde il beneficio della dilazione se la prima rata non è pagata entro 30 gg. dal ricevimento della comunicazione ovvero una delle altre non è pagata entro il termine di scadenza della rata successiva. Il debito non pagato è iscritto a ruolo ed è emessa cartella di pagamento per la riscossione.

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

La Lente

di **Fabrizio Massaro**

Banche, il freno dei sindacati: le fusioni non servono

Non è la necessità del contenimento dei costi o la mancanza di redditività a spingere le banche alle aggregazioni. «L'andamento del primo trimestre del 2021 mostra chiaramente che la smania di maxifusioni non ha giustificazioni reali». Lo sostiene l'ufficio studi di First Cisl sui conti di Intesa Sanpaolo, Mps, Unicredit, Banco Bpm, Bper. I dati mostrano commissioni in crescita, produttività più alta, cost/income molto al di sotto della media dei maggiori gruppi Ue. Il risultato di gestione è salito del 54,9% per il calo delle svalutazioni sui crediti (-48,5%) e il taglio dei dipendenti e sportelli. Per altri tagli e aumenti di commissioni spazi non ci sono, dice il segretario Riccardo Colombani. «Saranno i clienti a pagare gli effetti delle fusioni, e i bancari per l'aumento delle commissioni, spinte da pressioni commerciali insopportabili».

da: *Corriere della Sera*, 9.5.'21

Giolitti: un modello

Massimo studioso della vita, delle opere, dei discorsi, degli scritti, dell'intera attività politica di Giovanni Giolitti, Aldo A. Mola dirige l'Associazione di studi storici "Giovanni Giolitti" ed ha all'attivo una vastissima produzione di testi, di articoli e di curatele su molteplici temi, fra cui la massoneria, la monarchia e, appunto, Giolitti. Autore di una classica biografia giolittiana, Mola ha offerto il meglio sul grande esponente della nuova Italia nel volume *Giolitti. Il senso dello Stato*, apparso da Rusconi Libri ed. (pp. XXII + 620, 16 tavv. f. t.).

Accorgimenti operativi in tema di Superbonus 110% dopo le Risposte 254 e 261 del 2021 dell'AdE

di Pier Paolo Bosso *
@PierPaoloBosso

Uscito il decreto legge Rilancio 34 del 2020, che ha introdotto agli artt. 119 e 121 la detraibilità fiscale al 110 % delle spese sostenute per gli interventi volti a efficienza energetica, consolidamento statico o riduzione del rischio sismico degli edifici (cd. *Superbonus*) molte società hanno iniziato a operare in qualità di "contraente generale" (cd. GC o General Contractor). Vengono offerti progettazione, fornitura e posa in opera, anche (o solo) ricorrendo a subappalti, di materiali e impiantistica per ottenere la riqualificazione e l'efficientamento energetico degli edifici, villette unifamiliari o condomìni piccoli o grandi trattando, in quest'ultimo caso, con gli amministratori di condominio, partecipando – anche tramite loro tecnici interni o liberi professionisti convenzionati – alle assemblee condominiali per presentare il pacchetto "chiavi in mano" ai condòmini. Dopo le recentissime Risposte ad interpello 254 e 261 del 2021 dell'Agenzia delle Entrate (d'ora in poi AdE) e la 904-334 del 2021 della Direzione Regionale Entrate Lombardia, committenti ed operatori si interrogano sulle possibili conseguenze e sulle modalità operative da seguire. Le questioni non sono di poco conto, stante che l'AdE ha ribadito che, per quanto riguarda gli oneri ribaltati e oggetto di "rifatturazione" al committente, in ogni caso, non può essere applicato ed incluso alcun margine per remunerare l'attività di mero coordinamento posta in essere dal GC, in quanto costituirebbe un costo non incluso tra quelli detraibili al 110 % espressamente menzionati dalla normativa. L'AdE ha anche richiamato, a sostegno di tale principio, la propria circolare n. 30/E dell'8.8.2020. Si ricorda che, qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'AdE provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante (in tutto od in parte) nei confronti del contribuente, importo maggiorato degli interessi e delle sanzioni (art. 121 decreto Rilancio). Solo in caso di concorso nella violazione (ipotesi difficilmente ipotizzabile) concorre la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto in fattura e dei cessionari del credito e, si ritiene, del professionista (commercialista, consulente del lavoro, Caf) che ha apposto il visto di conformità inviato all'AdE. Per chi deve iniziare la procedura del *Superbonus* si consiglia di incaricare direttamente tutti i professionisti (per verifica della regolarità urbanistica, studio di fattibilità, progettazione, redazione attestazioni da inviare ad Enea, responsabile sicurezza e commercialista, consulente del lavoro o Caf per visto di conformità da inviare all'AdE) e, nell'affidamento lavori, di distinguere tra chi fa solo attività di coordinamento o fa lavorazioni effettive. Verificando che non vengano comunque applicati ricarichi sulle fatturazioni di professionisti e subappaltatori, che sarebbero a rischio di revoca come detrazioni fiscali e che potrebbero venire richiesti ai committenti. Salvo che il committente metta in conto di tenere a proprio carico i costi di tale servizio di coordinamento, ritenuto comodo.

Fondo speciale dell'art. 1135 del codice civile in rapporto ai lavori del Superbonus 110 %

Ogni lavoro straordinario va deliberato dall'assemblea condominiale, lo prevede l'art. 1135 del codice civile. L'eventuale commissione di condòmini (sia o meno il consiglio di condominio) può fare attività consultiva a favore dell'amministratore, ma ogni decisione va presa, con le maggioranze prescritte, dall'assemblea, le cui funzioni non sono suscettibili di delega (Cassazione, ordinanza 33057/2018; sent. 10865/2016). **Gli interventi ed i lavori del Superbonus 110 % sono sicuramente straordinari**, per l'entità della spesa e per la natura degli stessi, diretti a riqualificare energeticamente l'edificio, alla migliore utilizzazione delle cose comuni. Occorre quindi che l'assemblea li deliberi e, soprattutto che costituisca obbligatoriamente un **fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori**, introdotto dalla riforma del condominio del 2012. Una modifica ha poi previsto che, se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, **il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti**. Ora, se i condòmini, o anche solo alcuni di essi, decidessero di pagare i lavori del Superbonus 110 % e di farsi poi le detrazioni fiscali in proprio (scelta redditizia, peraltro, per chi ha disponibilità economica) è evidente che i condòmini, o almeno quelli che intendono detrarre in proprio, dovrebbero versare quanto da loro dovuto, per la loro quota, sul fondo speciale e l'amministratore dovrebbe pagare professionisti ed imprese, a stato di avanzamento lavori, attingendo da tale fondo. Si consiglia di creare il fondo speciale su un conto diverso da quello della gestione ordinaria condominiale, per evitare una commistione coi fondi della stessa e per avere una contabilità separata. Se invece i condòmini si orientano (come nella prassi avviene maggiormente) per la cessione del credito a banche etc.. oppure per chiedere lo sconto in fattura a imprese e professionisti, con la prospettiva di non pagare nulla per i lavori, **si ritiene che il fondo speciale vada comunque costituito** perché, innanzitutto, potrebbe esservi qualche spesa e/o acconto da versare ai tecnici che verificano la regolarità urbanistica e potrebbero esservi spese per lavori su parti comuni non rientranti nel superbonus e che, quindi andrebbero pagate dai condòmini a millesimi di proprietà ed i flussi monetari, anche in tal caso, devono transitare, in entrata e uscita dal fondo speciale. Poi, nel caso di cessione del credito, con eventuali prefinanziamenti bancari al condominio corrispondenti ai tre S.A.L. (stati avanzamento lavori del 30%, 30% e 40%) **i flussi monetari devono pure avvenire sul fondo speciale, sia in entrata che in uscita**. Se il fondo speciale non venisse costituito, l'amministratore potrebbe trovarsi con problemi di difficile gestione contabile e con possibili responsabilità nei controlli dell'agenzia Entrate. La costituzione del fondo speciale va deliberata in assemblea.

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

SUPERBONUS 110%

6.500 interpelli

Nell'ambito delle audizioni informali che si stanno svolgendo presso la VIII e la X Commissione della Camera in merito all'applicazione del «superbonus 110%», il dott. Antonio Dorrello, Direttore Centrale persone fisiche, lavoratori autonomi ed enti non commerciali dell'Agenzia delle entrate, tra le altre questioni, ha anche evidenziato l'intensa attività interpretativa e di consulenza che l'Agenzia è stata chiamata a fare nei confronti della nuova misura potenziata. Lo stesso ha spiegato che, oltre all'emanazione di 2 poderose circolari (e ne è prevista una terza), sono state fornite risposte a 4.200 interpelli nel corso del 2020 e a 2.300 nei primi mesi del 2021, così da arrivare a 6.500 risposte.

Questi dati sono da soli sufficienti a spiegare le ragioni per cui Confedilizia sta chiedendo, non solo la proroga del superbonus, ma pure una semplificazione della relativa normativa.

Piccolo edificio di unico proprietario: si considerano le pertinenze?

Con modifica alla lettera a) dell'art. 119, comma 9, decreto "Rilancio", il superbonus è stato esteso, a decorrere dal 1° gennaio 2021, agli "interventi effettuati dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche".

Al riguardo è sorto il dubbio se, ai fini del calcolo delle unità immobiliari (fino a 4), si debba o meno tener conto anche delle pertinenze di unità abitative.

Nell'ambito di una risposta ad un interpello n. 242 del 13 aprile 2021 (che riguarda altra fattispecie e che è scaricabile al sito *www.superbonus110percento.info*), l'Agenzia delle entrate ha chiarito due aspetti essenziali della nuova disposizione, precisando che: "in assenza di specifiche indicazioni nella norma, ai fini del computo delle unità immobiliari, le pertinenze non vanno considerate autonomamente anche se distintamente accatastate. Si applica, anche in tale ipotesi (*efficientamento energetico*, n.d.r.), il limite delle due unità immobiliari previsto dal comma 10, dell'articolo 119, che riguarda la possibilità di effettuare interventi trainati sulle singole unità dell'edificio. Ai fini del calcolo dei limiti di spesa ammessi dall'articolo 119, comma 1, comma 2, comma 4 e commi 5 e 6, al pari degli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio, occorre tener conto del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, incluse le pertinenze".

In altri termini, le pertinenze non vanno calcolate per verificare se l'edificio sia composto da almeno o più di 4 unità. Tuttavia, se l'edificio rientra tra quelli ammessi (fino a 4 unità), il calcolo del plafond di spesa va fatto tenendo conto anche delle pertinenze.

È una interpretazione di notevole importanza che permette di beneficiare del superbonus ad un'ampia platea di edifici non costituiti in condominio, in quanto posseduti da un unico proprietario (o da comproprietari).

Guida delle entrate e risoluzione sugli incentivi per eventi sismici

L'Agenzia delle entrate e il Commissario straordinario alla ricostruzione hanno realizzato una Guida sull'utilizzo del superbonus per la ricostruzione delle abitazioni danneggiate dal sisma del 2016-2017 in Centro Italia, che fornisce strumenti operativi e chiarimenti per l'utilizzo combinato del superbonus e degli altri incentivi fiscali vigenti con il contributo per la riparazione degli edifici, al fine di dare un'accelerazione al processo di ricostruzione.

Nel contempo l'Agenzia delle entrate ha emanato anche la risoluzione n. 28 relativa a tutti i vari eventi sismici, nella quale viene precisato che le agevolazioni fiscali (tra cui il superbonus nella formula potenziata dalla legge di bilancio 2021) si applicano nel caso di interventi di riparazione o ricostruzione degli edifici danneggiati da eventi sismici già effettuati e finanziati con contributi pubblici, con riferimento alle spese agevolabili sostenute per le opere di ulteriore consolidamento dei medesimi edifici (anche a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione degli stessi, riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380). Ciò comporta che è possibile fruire del sismabonus o del superbonus anche nel caso di interventi su immobili oggetto nel passato di contributi pubblici per la ricostruzione successiva ad eventi sismici.

La guida e la risoluzione sono scaricabili, assieme ad altro utile materiale, al sito *www.superbonus110percento.info*

Il superbonus va semplificato e migliorato, non solo prolungato

A un anno dall'introduzione del superbonus del 110 per cento, troppi ostacoli e complicazioni bloccano ancora l'avvio dei lavori nella stragrande maggioranza dei condominii. È quanto denuncia Confedilizia sulla base delle segnalazioni ricevute dalle sue oltre 200 sedi territoriali presenti in tutta Italia, a loro volta in contatto quotidiano con proprietari di casa e amministratori di condominio.

Proprietari e amministratori lamentano, anzitutto, i problemi che comporta l'obbligo di attestare la doppia conformità urbanistico/edilizia (al momento della costruzione e al momento dell'effettuazione dei lavori) dell'immobile oggetto degli interventi: per avere accesso alla documentazione depositata presso gli uffici comunali occorrono mesi, specie nelle grandi città (situazione aggravata dal lavoro a distanza), e le volte in cui si riesce ad ottenerla, spesso è frammentaria e comunque non sufficiente.

C'è poi il noto problema delle verande sui balconi di proprietà privata: interventi di chiusura eseguiti, nel corso del tempo, da singoli condòmini che, nonostante insistano su parti esclusive, possono pregiudicare l'accesso al superbonus a tutto il condominio perché comunque incidenti sulla facciata condominiale, che è parte comune. Sarebbe necessario precisare che tali strutture realizzate su spazi privati, anche quando interessino la facciata, non precludono l'utilizzo del superbonus all'intero condominio.

Serie difficoltà vengono anche registrate per la cessione del credito, a causa, per lo più, di richieste ultronee di documentazione.

Per Confedilizia occorre dunque intervenire con importanti semplificazioni. Così come imprescindibile è prevedere una durata che agevoli la fruizione del superbonus da parte di chi finora, anche per le ragioni esposte, non ha potuto avervi accesso.

D'altro lato, un legislatore avvertito si preoccuperebbe di apportare a questo strumento anche alcuni miglioramenti e razionalizzazioni, come – a titolo di esempio – l'eliminazione della discriminazione di una parte degli immobili (quelli delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, quelli delle società, quelli non residenziali), l'estensione del superbonus ai compensi degli amministratori condominiali e di alcuni professionisti, l'attribuzione al beneficiario della detrazione della possibilità di trasformarla per sé stesso in credito d'imposta.

"Il problema del superbonus non è solo quello della sua durata, anche se Confedilizia, conoscendo da vicino la realtà del condominio, rilevò già nel maggio del 2020 che sarebbe stato necessario prevederlo almeno fino a tutto il 2022 (obiettivo ancora non raggiunto). Il superbonus funzionerà se saranno superate le complicazioni e le limitazioni che lo caratterizzano e se sarà migliorato. Solo così potrà essere ottenuto lo scopo principale che una misura del genere deve avere, che è quello di rendere il nostro patrimonio immobiliare più sicuro sul piano antisismico (elemento troppo spesso dimenticato) e più efficiente dal punto di vista energetico". Così il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa.

Superbonus nello 0,1% dei condominii

"Il superbonus è stato attivato nello 0,1% dei condominii.

Forse, se si smettesse di descriverlo come la Salvezza, si lavorerebbe più proficuamente al suo miglioramento, per garantire al patrimonio immobiliare italiano maggiore sicurezza e maggiore efficienza energetica".

Così, su Twitter, il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa.

LA CONFEDILIZIA
NON È SOLTANTO UN SINDACATO

NON È SOLTANTO
UN'ORGANIZZAZIONE DI CATEGORIA

NON È SOLTANTO
UN'ASSOCIAZIONE DI CITTADINI

MA È QUESTO TUTT'INSIEME

ANSA 10:23 28-04-21

Superbonus: Confedilizia, estenderlo alle societa'

Superare forzature Agenzia entrate. Potra' avere notevoli effetti

(ANSA) - ROMA, 28 APR - Estendere il superbonus alle societa' e superare alcune "interpretazioni forzate" dell'Agenzia delle entrate. Cosi' il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa in un convegno on-line dedicato alla gestione del patrimonio immobiliare italiano. Oltre a difficolta' legate alla durata e alla burocrazia del superbonus, Spaziani Testa rileva che "ci vorrebbe l'estensione di questo incentivo alle societa', una piu' ampia estensione" per "gli immobili di un unico proprietario, e il superamento di certe interpretazioni forzate dell'Agenzia delle entrate in tema di immobili residenziali". Con le modifiche potra' avere "effetti notevoli". (ANSA).

ANSA 10:37 28-04-21

Superbonus: Confedilizia, estenderlo alle societa' (2)

(ANSA) - ROMA, 28 APR - "Stiamo denunciando le difficolta' che ci sono soprattutto nella gestione del condominio del superbonus al 110% - dice Spaziani Testa - e' evidente che tutto questo se partira' nel modo giusto avra' effetti anche sulle scelte di investimento di famiglie e imprese".

"Noi stiamo segnalando che non c'e' solo il problema della durata dell'incentivo, che e' sacrosanto - dice - ci sono altri temi", e il governo se ne "sta rendendo conto; saranno probabilmente previsti i correttivi, alcuni di quelli che noi stessi invocavamo", come "il superamento del tema della doppia conformita' urbanistico edilizia, il problema degli abusi in tante zone, la forte burocrazia. Se tutto questo o parte di questo avverra' in termini di modifiche, aggiustamenti, e miglioramenti questo incentivo, insieme agli altri tradizionali che esistono e che vanno avanti, avra' anch'esso effetti notevoli sulle scelte di investimento delle famiglie e delle imprese".

"E' evidente - conclude Spaziani Testa - che in prospettiva l'immobile piu' sicuro e piu' efficiente dal punto di vista energetico avra' un maggiore appeal sul mercato, e potra' anche consentire" di far "tornare un po' di piu' a farsi sentire a quella fetta di mercato di acquisto destinata all'investimento sia nell'abitativo che nel non abitativo". (ANSA).

Recovery Fund e *Recovery Plan*, c'è differenza?

Sui giornali e nei dibattiti televisivi i termini *Recovery Fund* e *Recovery Plan* sono spesso usati come sinonimi. Ma è davvero così? A voler sottilizzare, in realtà i due termini indicano cose diverse, pur nell'ambito dello stesso tema: far ripartire l'Europa dopo la pandemia da virus Corona.

Per raggiungere l'obiettivo lo scorso luglio l'UE ha approvato il "Next generation EU", noto in Italia come *Recovery Fund* (Fondo per la ripresa), volto a finanziare appunto la ripresa economica del Vecchio Continente nel triennio 2021-2023. Un Piano da 750 miliardi di euro così suddivisi: 390 miliardi di sovvenzioni e 360 miliardi di prestiti. I soldi saranno reperiti grazie all'emissione di debito garantito dall'UE (titoli di Stato europei, i *Recovery bond*).

Per ottenere le risorse del *Recovery Fund*, i singoli Stati membri dovranno presentare alla Commissione europea i propri *Recovery Plan*. Quello italiano è stato battezzato "Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza-PNRR" e ha tra i principali focus la riforma fiscale, la digitalizzazione e la transizione verde. Il Piano, presentato da Draghi, ha avuto il via libera a fine aprile da Camera e Senato ed è stato subito dopo inviato a Bruxelles.

Gli interventi sugli affitti

Gli interventi sugli affitti, al pari di quanto è dato assumere in genere per i controlli sui prezzi di qualsiasi altro prodotto o servizio, oltre ad averli sottratti, in modo più o meno marcato nel corso del tempo, al mercato e alla libertà e autonomia contrattuale delle parti, *non hanno mai fornito gli esiti attesi*. Al contrario, essi hanno addirittura prodotto, come esiti inintenzionali, risultati contrari a quelli che si proponevano i fautori, *peggiorando le condizioni anziché migliorarle*.

Sandro Scoppa

TORNIAMO AL LATINO

Vacatio legis

"È il termine di 15 giorni che normalmente (in quanto, cioè, non si sia previsto espressamente altro) intercorre in Italia tra la pubblicazione di una legge in *Gazzetta ufficiale* e la sua effettiva applicazione. Così Antonio Basso nel suo *Dizionario di cultura politica*, che è però del 1946, quando – nella ritrovata democrazia – un po' di rispetto per i cittadini (così che potessero informarsi o essere informati) c'era ancora. Oggi, invece, il più delle leggi hanno delle *vacationes* stabilite volta per volta, o prevedono addirittura l'entrata in vigore lo stesso giorno della pubblicazione (quindi, quando vengono stampate o messe a disposizione – alle 18, a Roma, perché nelle ore precedenti potesse cent'anni fa arrivare in tutto il Paese, a mezzo ferrovia – sono già in vigore da ore ed ore, dalla mezzanotte). In argomento è poi entrata in vigore la legge 23.8.1988 n. 400 che, per il vero, ha recato un po' d'ordine, stabilendo anche quando entrino in vigore i decreti ministeriali, i decreti legislativi e – financo – le modifiche dei decreti legge. Un po' d'ordine nel disordine, insomma, nell'ambito della "legislazione alluvionale" di cui ha parlato il Manzoni a proposito del '600 ma che vale benissimo anche per la legislazione dei giorni nostri.

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.

APRILE

MERCOLEDÌ 7
1-2) L'accusa dei Pm. «La Ong della sinistra pagata per trasportare i clandestini in Sicilia». Per i giudici lo scorso settembre la nave Mare Jonio avrebbe accolto a bordo 27 profughi da un cargo danese solo dopo aver percepito «un'ingente somma». Tra gli indagati Luca Casarini (Libero 2.3.'21)

GIOVEDÌ 8
1-2) Direttore non «direttrice» e il maestro Beatrice bacchetta le femministe. La Venezi rivendica con orgoglio il ruolo e i sacrifici. Scatenando l'ira di Boldrini & C (il Giornale 7.3.'21)

VENERDÌ 9
1-2) Le priorità della giustizia italiana. Due indagati per una torta con la faccia di Mussolini. Un consigliere municipale di Napoli e un impiegato sono stati accusati di apologia di fascismo per un dolce "nostalgico". Perquisite le loro case (Libero 10.3.'21)

LUNEDÌ 12
1-2) L'intervista Marina Lalli. «I soldi dei ristori ci servono solo per pagare le tasse». La presidente di Federturismo: «Per riprenderci da questa crisi dobbiamo essere percepiti da chi viaggia come un Paese sicuro» (La Verità 29.3.'21)

MARTEDÌ 13
1-2) I preti tedeschi si ribellano al Papa e benedicono le coppie omosessuali. A maggio iniziativa pubblica in aperto contrasto con l'indicazione dell'ex Sant'Uffizio (La Verità 3.4.'21)

MERCOLEDÌ 14
1-2) Come chiudere i conti col Covid. Se fai la vacanza a Dubai ti fanno anche il vaccino. In Florida immunizzano tutti gli over-65. Negli Emirati basta aprire una società con 5mila euro per ottenere residenza e puntura. A Cuba produrranno 100 milioni di antivirus per attrarre turisti. In Israele puntano prezzi modici: 4900 euro per l'intero soggiorno (Libero 3.3.'21)

GIOVEDÌ 15
1-2) Soldi pure dalle Diocesi. Così la Ong si arricchiva col traffico dei migranti. Inchiesta di Ragusa: riunioni anche con dei vescovi per l'acquisto di navi (il Giornale 4.4.'21)

VENERDÌ 16
1-2) La strage degli innocenti. In 30mila sono finiti in galera senza motivo. Scandalosi i dati sulle ingiuste detenzioni in Italia: oltre mille all'anno. E lo Stato ha sborsato 795 milioni in risarcimenti (Libero 9.4.'21)

LUNEDÌ 19
1-2) Un oggetto tornato di moda. Sono tornati i ladri di biciclette. Ne rubano novecento al giorno. Colpaccio a Milano: trafugate 20 due ruote (ma accade ogni giorno in tutta Italia). Le assicurazioni offrono ormai polizze ad hoc. Ed è in arrivo il microchip antifurto (Libero 21.2.'21)

MARTEDÌ 20
1-2) La giurisprudenza matrimoniale al tempo dei social. Ti dicevi single su Facebook? Il divorzio è colpa tua. Il giudice addebita la separazione al marito: «Lesa la dignità del partner». Lo stesso se il coniuge visita siti d'incontri (Libero 21.2.'21)

MERCOLEDÌ 21
1-2) Unione a perdere. Dai farmaci anti Covid alle banche il «gigante» Europa si rivela un nano. Sulle immunizzazioni, il Vecchio Continente è stato surclassato persino dal Marocco. E ormai è assodato che l'Italia aveva diritto di salvare i suoi istituti di credito dal crac: se Bruxelles sbaglia, ci rimettono i cittadini (La Verità 3.3.'21)

GIOVEDÌ 22
1-2) L'intervista Alessandro Morelli. «Il ristoro più urgente è dare la possibilità di tornare ad aprire» Il viceministro dei Trasporti: «La Lega è al governo per bloccare derive anti imprese. Se non fosse così, ora parleremmo di *ius soli*» (La Verità 29.3.'21)

VENERDÌ 23
1-2) Lo spreco di Milano. Nel palazzone Inps del centro case in affitto a 91 euro al mese. Nel capoluogo l'istituto di previdenza dispone di 297 immobili in zone di pregio. Ma nonostante il canone irrisorio, circa la metà del patrimonio risulta inutilizzato (Libero 14.4.'21)

LUNEDÌ 26
Relatori e ospiti di convegni a Padova dovranno essere per metà donne (La Verità 4.2.'21)

MARTEDÌ 27
A Roma il 90% delle case popolari è occupato da inquilini abusivi (La Verità 14.2.'21)

MERCOLEDÌ 28
1-2) Chi occupa l'abitazione vince. Sfratti bloccati: avere casa è una disgrazia. I proprietari chiedono al governo di poter cacciare gli inquilini morosi (Libero 22.4.'21)

GIOVEDÌ 29
1-2) Zavorra sul mattone. Ogni anno paghiamo 50 miliardi di tasse. L'Imu voluta da Monti ci costa ancora 22 miliardi. Altri 9 li versiamo come imposta di registro per le compravendite. E poi c'è la locazione… (Libero 22.4.'21)

VENERDÌ 30
1-2) Lo sfogo di chi se l'è vista occupare. Avere casa è una disgrazia. Ecco le lettere dei proprietari che non riescono a cacciare gli inquilini abusivi. Manifestazione di protesta contro il blocco degli sfratti. Mario Giordano a *Libero*: «Perché nessuno interviene?» (Libero 22.4.'21)

MAGGIO

LUNEDÌ 3
Le lettere di chi si è visto togliere l'immobile. «Mio padre è invalido e non ha più la sua dimora» (Libero 22.4.'21)

MARTEDÌ 4
1-2) Con lo stop agli sfratti prendere possesso di un immobile è una lotteria. Proprietari beffati: c'è chi non ha mai visto casa. Sono migliaia gli appartamenti rilevati all'asta ma occupati. E i nuovi intestatari devono pagare lo stesso il mutuo alla banca (Libero 24.4.'21)

MERCOLEDÌ 5
1-2) Sfratti bloccati: avere casa è una disgrazia. Ristori a tutti tranne che ai proprietari traditi. Lo Stato ha elargito bonus e rimborsi dimenticandosi di chi non incassa il canone da mesi ed è privato del suo immobile (Libero 23.4.'21)

GIOVEDÌ 6
1-2) Tanta retorica, poca memoria. Il lato oscuro della nostra Liberazione. La festa è diventata un monolite ideologico, un evento senza macchie. Ma bisogna avere il coraggio di ricordare pure attentati e violenze dei partigiani, le marocchinate e lo scempio di piazzale Loreto (Libero 25.4.'21)

VENERDÌ 7
1-2) Vergogna a Roma. «Mio figlio morto da 2 mesi. La Raggi vieta la sepoltura». Lo sfogo di Andrea Romano, deputato Pd, contro la pessima gestione dei cimiteri capitolini: «Dario aveva solo 24 anni».

CHI (NON) L'HA DETTO

Il sesso: la posizione ridicola, il piacere passeggero, la spesa eccessiva

CHESTERFIELD, PHILIP DORMER STANHOPE, CONTE DI (Londra, 1694 – ivi, 1773)

La citazione è di norma ascritta a lord Chesterfield, benché non manchino altre attribuzioni (fra gli altri, David Herbert Lawrence, Benjamin Franklin, Hilaire Belloc, George Bernard Shaw, Somerset Maugham, Samuel Hopkins Adams, Elliot Paul).

Essa ha però tutta l'aria di essere un adattamento da un dialogo del libro *Alciphron, or the Minute Philosopher*, pubblicato nel 1732 dal filosofo irlandese George Berkeley, con un'aggiunta riferita al sesso mercenario: «"I nostri desideri e appetiti non sono inquieti?" "Lo sono". "Il piacere sensuale non consiste nel soddisfarli?" "Lo fa". "Ma le voglie sono noiose, la soddisfazione momentanea. Non è così?"» Un libro uscito nel 1894 (*Pensieri per lo sport* di Harry R. Sargent) completò il quadro con la posizione ridicola.

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

ULTIMISSIMA DAL PARLAMENTO

(RESOCONTO UFFICIALE)

6.0.142 (testo 2)

DE PETRIS, ERRANI, LAFORGIA, GRASSO, RUOTOLO

*Dopo l'**articolo**, inserire il seguente:*

«Art. 6-bis.

(Percorso condiviso per la ricontrattazione delle locazioni commerciali)

1. Le disposizioni del presente articolo sono volte a consentire un percorso regolato di condivisione dell'impatto economico derivante dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, a tutela delle imprese e delle controparti locatrici, nei casi in cui il locatario abbia subito una significativa diminuzione del volume d'affari del fatturato o dei corrispettivi, derivanti dalle restrizioni sanitarie, nonché dalla crisi economica di taluni comparti e dalla riduzione dei flussi turistici legati della crisi pandemica in atto. Locatario e locatore sono tenuti a collaborare tra di loro per rideterminare il canone di locazione».

A PARTE GLI ERRORI DI BATTITURA (dell'emergenza, della crisi pandemica) CHI CI DICE QUALE SIA E DOVE SIA PREVISTO IL FANTOMATICO "PERCORSO CONDIVISO"?

ItaliaOggi — PRIMO PIANO — Mercoledì 14 Aprile 2021 — 5

IL SECONDO DECRETO «SOSTEGNI» SEMBRA TENER PIÙ CONTO DEI PROBLEMI APERTI

Per gli affitti commerciali sono necessari sostegni per neutralizzare i mancati redditi da pandemia

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA *

Gutta cavat lapidem, almeno in parte. Le anticipazioni sui contenuti del secondo decreto «Sostegni», nonché su previste correzioni parlamentari al primo, aprono qualche spiraglio di fiducia ma lasciano irrisolti alcuni nodi cruciali.

Positiva è la conferma dell'acquisita consapevolezza, da parte del Governo, di quanto da tempo vanno dicendo sia Confedilizia sia le associazioni del commercio, dell'artigianato e della ristorazione: e cioè che per gli affitti commerciali sono necessari sostegni per la perdurante fase di limitazioni e incentivi per favorire la ripartenza.

Bene, quindi, che si pensi a rinnovare il credito d'imposta del 60% (che sarebbe da potenziare e migliorare), ad eliminare la nefanda tassazione dei canoni non riscossi e a estendere alle locazioni non abitative la tassazione attraverso la cedolare secca.

Positivo è anche che si miri a ridurre il peso dell'Imu per alcuni soggetti, ma si tratta di un intervento da realizzare in modo adeguato. Da un lato, occorre superare l'assurda regola della coincidenza fra proprietario ed esercente, dall'altro vanno considerati i tanti proprietari dimenticati finora, a partire da quelli che stanno subendo da più di un anno il blocco degli sfratti.

Ma a soffrire sono in tanti. Per definizione, un'imposta patrimoniale, come è l'Imu, diventa ancora più gravosa quando vengono a mancare i redditi che prima consentivano di pagarla: di locazione (in crisi quella «lunga», del tutto assente quella che si rivolgeva a turisti e a studenti universitari) o di lavoro. Riproponendo un'abusata ma sempre efficace immagine, i proprietari non possono «mangiare i mattoni».

Giorgio Spaziani Testa

A proposito di blocco sfratti, poi, la strada da seguire è una sola: occorre finalmente interrompere questa inaccettabile violazione del diritto di proprietà, che sta esasperando migliaia di famiglie in estrema difficoltà economica, da tempo non più in grado di sostenere spese e tasse per immobili che il Governo ha sottratto alla loro disponibilità facendo carta straccia di sentenze ottenute dopo anni di mancati pagamenti e costosi contenziosi.

***presidente Confedilizia**

INDISCRETO

"Le civiltà dell'Asia centrale furono distrutte dalla siccità, non dai mongoli"

"Una nuova ipotesi avanzata da studiosi britannici confuta la versione finora accettata dagli storici secondo cui la distruzione delle civiltà fluviali medievali dell'Asia centrale era da imputarsi all'invasione mongola dell'inizio del XIII secolo d.C. La zona dell'attuale Kazakistan, Uzbekistan e Turkmenistan è stata sede di civiltà fluviali raffinate, nate attorno alla via della Seta grazie all'abbondanza d'acqua. Il loro declino e la progressiva desertificazione sono stati attribuiti alla devastante invasione mongolica dell'inizio del XIII secolo, ma nuove ricerche sulla dinamica dei fiumi del tempo e sulle antiche reti di irrigazione mostrano che la vera causa potrebbe essere invece individuata nel cambiamento climatico che colpì tutta l'area asiatica meridionale in quel secolo. Uno studio dell'Università di Lincoln (Regno Unito) ha ricostruito gli effetti del cambiamento climatico sull'agricoltura nella regione, suggerendo che la diminuzione del flusso dei fiumi fu determinante per la caduta e l'abbandono di queste città-stato, fino ad allora fiorenti. «Il nostro studio dimostra che fu il cambiamento climatico, e non Gengis Khan, la causa definitiva della scomparsa delle civiltà fluviali dimenticata del centro-Asia», afferma Mark Macklin, direttore del *Lincoln centre for Water and Planetary Health* presso l'Università di Lincoln. Mentre l'Asia centrale si riprese rapidamente dopo le invasioni arabe del VII e VIII secolo d.C. grazie alle mutate condizioni del clima, che divenne umido, la prolungata siccità verificatasi durante e dopo la prima invasione mongola ridusse la resilienza della popolazione e impedito il ripristino di un'agricoltura basata su una irrigazione su larga scala. I risultati dello studio sono stati pubblicati sulla rivista *Proceedings of the National Academy of Sciences*".

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

8 Mercoledì 21 Aprile 2021 PRIMO PIANO ItaliaOggi

Oggi una grande manifestazione nazionale della Confedilizia per il ripristino della legalità nel trattamento degli immobili

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA *

È giusto che, da oltre un anno, il Governo e il Parlamento impediscano che sia data esecuzione a dei provvedimenti giudiziari? È giusto che, dopo anni di mancati pagamenti (e, quindi, di mancati incassi), costoso contenzioso, spese e tasse, ai proprietari-locatori venga impedito di tornare in possesso del loro immobile?

È giusto che, a fronte di questa gravissima (e palesemente incostituzionale) compressione del diritto di proprietà, non sia stato riconosciuto alcun risarcimento ai locatori interessati?

È giusto che, agli stessi locatori, non sia stato neppure risparmiato il pagamento dell'Imu?

È giusto che, nemmeno in questa situazione, si sia finalmente deciso di eliminare l'assurda regola della tassazione dei canoni di locazione non percepiti? È giusto che, nel frattempo, le case in mano pubblica siano in numero considerevole vuote o occupate da chi non ne ha titolo?

Sono queste e tante altre domande (a risposta obbligata, evidentemente) che hanno spinto Confedilizia a organizzare per oggi una manifestazione che abbiamo voluto chiamare «Maratona per la libertà – No al blocco degli sfratti».

A partire dalle ore 10, e per l'intera giornata, si susseguiranno interventi di giornalisti, politici, studiosi, rappresentanti di associazioni di categoria, dirigenti delle nostre associazioni territoriali e singoli proprietari. Il tutto, in diretta streaming sul sito Internet, la pagina Facebook, il profilo Twitter e il canale Youtube di Confedilizia.

L'intento è quello di richiamare l'attenzione su una misura che sta esasperando migliaia di famiglie di proprietari in difficoltà economica, spesso drammatica, le cui storie stiamo raccogliendo da più di un anno in una specifica sezione del nostro sito Internet, significativamente denominata «Lettere dalle vittime del blocco sfratti».

In seguito all'ennesima proroga, la fine del blocco degli sfratti è attualmente fissata al 30 giugno 2021. Invero, un mese e mezzo fa la nuova maggioranza aveva proposto di anticipare al 31 marzo almeno lo sblocco delle esecuzioni riguardanti le vecchie morosità, quelle che nulla hanno a che fare con la pandemia. Ma il Governo disse no, inspiegabilmente.

Ora basta. Il diritto di proprietà va ristabilito. E lo Stato deve fare ciò che gli compete, senza imporre a una parte di cittadini di farsi carico di un'altra (peraltro, non preoccupandosi di distinguere fra situazioni di disagio e vere e proprie prevaricazioni nei confronti dei proprietari).

Le esecuzioni vanno sbloccate e il Governo, le Regioni, i Comuni devono risolvere direttamente le situazioni di reale difficoltà attraverso aiuti nel pagamento dei canoni (come avvenuto col credito d'imposta per gli affitti commerciali, che il Governo pare essersi convinto a ripristinare, speriamo in dimensioni consistenti) e altre misure di assistenza.

I proprietari hanno già dato.

** Presidente Confedilizia*

Giorgio Spaziani Testa

È giusto che, da oltre un anno, il Governo e il Parlamento impediscano che sia data esecuzione a dei provvedimenti giudiziari? È giusto che, dopo anni di mancati pagamenti (e, quindi, di mancati incassi), costoso contenzioso, spese e tasse, ai proprietari-locatori venga impedito di tornare in possesso del loro immobile? È giusto che, a fronte di questa gravissima (e palesemente incostituzionale) compressione del diritto di proprietà, non sia stato riconosciuto alcun risarcimento ai locatori interessati? È giusto che, agli stessi locatori, non sia stato neppure risparmiato il pagamento dell'Imu? È giusto che non si sia deciso di eliminare l'assurda regola della tassazione dei canoni di locazione non percepiti?

CASI CLINICI DI LOCAZIONE 68

a cura di Flavio Saltarelli

Vendita dell'appartamento locato: si può trasferire la fidejussione accessoria?

Colui che acquista un bene locato secondo quanto disposto dall'art. 1559 Cod. civ. subentra *ex lege* all'originario locatore anche nella obbligazione di garanzia di cui quest'ultimo era beneficiario, ai sensi dell'art. 1602 Cod. civ. (il quale statuisce che il terzo acquirente, tenuto a rispettare la locazione, succede, dal giorno del suo acquisto, nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione medesimo) se tale obbligazione – derivando dal contratto in quanto ne aveva costituito una clausola da esso inscindibile – non sia venuta meno per specifiche intese tra le parti originarie. Diversamente, l'operatività della surrogazione legale di cui all'art. 1602 Cod. civ. trova un limite nell'autonomia del contratto di fidejussione rispetto al contratto di locazione. Secondo la Corte di Cassazione (cfr. in punto Cass. civ. 2711/2021) deve escludersi, infatti, che l'attribuzione della garanzia «derivi» da quest'ultimo, ai fini ed agli effetti di cui all'art. 1602 c.c., nonostante l'accessorietà che la contraddistingue, non solo dal punto di vista genetico, ma anche da quello funzionale.

Quali documenti per certificare l'uso abitativo a fini locativi?

L'uso abitativo dell'immobile deve essere comprovato dal certificato di agibilità reso dal Comune e dall'attestato di prestazione energetica (c.d. APE) rilasciato da professionisti abilitati.

Si può locare un appartamento ad ufficio senza cambio di destinazione?

Non è legittimo locare un appartamento ad uso ufficio senza un antecedente cambio di destinazione d'uso del medesimo immobile. La legge richiede, infatti, che vi sia un «allineamento» tra la categoria catastale dell'immobile che si intende locare e l'impiego che si fa dello stesso; allineamento comprovato dai dati catastali obbligatori nel contratto medesimo. In argomento la Corte di Cassazione (cfr. in punto sentenza 5 novembre 2002, n. 15489) ha stabilito che «*il difetto della concessione amministrativa necessaria per la legale destinazione all'uso pattuito della cosa locata rientra tra i vizi che, escludendo o diminuendo in modo apprezzabile l'idoneità della cosa stessa all'uso convenuto, possono legittimare la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1578 c.c., a meno che risulti che il conduttore, a conoscenza della inidoneità dell'immobile a realizzare l'attuale suo interesse, ne abbia accettato il rischio economico dell'impossibilità di utilizzazione*».

Vendita immobile locato e trasferimento fidejussione

Come certificare l'uso abitativo

Locazione e cambio d'uso

Clausola che esclude l'indennità miglioramenti

È valida la clausola che esclude l'indennità per miglioramenti?

È pienamente valida la clausola del contratto di locazione che esclude la corresponsione al conduttore di un'indennità per i miglioramenti. Secondo la giurisprudenza (cfr. in punto Cassazione civile sez. III, 03/03/2020, n. 5968), infatti, non è da ritenersi clausola volta a limitare la responsabilità del locatore ai sensi dell'art. 1229 Codice civile, non incidendo sulle conseguenze della colpa o dell'eventuale inadempimento di quest'ultimo, bensì sul diritto sostanziale all'indennità prevista, con norma derogabile, dall'art. 1592 Codice civile.

LA LENTE DI INGRANDIMENTO

La vispa Teresa

"Vispa Teresa" si dice scherzosamente di una bambina o di una donna giovane dall'aria ingenua e sbarazzina, un po' svagata ma simpatica. L'espressione trae origine dalla protagonista di una poesiola della metà del 1800 che racconta di una ragazzina vivace – la vispa Teresa – che insegue tra i fili d'erba una gentile farfalletta. Invero il vero titolo della filastrocca è *La farfalletta*, ma è più nota con le parole dei primi versi ("*La vispa Teresa/ avea tra l'erbetta/ a volo sorpresa/ gentil farfalletta...*"). Si ritiene che fosse dedicata alla principessina Maria Pia di Savoia, che aveva come istitutrice la sorella dell'autore della poesiola, Luigi Sailer.

Fare come la volpe con l'uva

"Fare come la volpe con l'uva" vuol dire ostentare disprezzo o disinteresse per quello che non si riesce a ottenere pur desiderandolo molto. Narra una favola di Esopo, ripresa poi da Fedro e da La Fontaine, che un giorno una volpe affamata si trovò a passare sotto una vite da cui pendeva un grosso grappolo d'uva matura. La volpe cercò in tutti i modi di afferrarlo, ma senza risultato, e quando si rese conto dell'inutilità dei suoi sforzi se ne andò giustificando la rinuncia col fatto che l'uva fosse acerba.

QUI ESPERANTO

Kunsido de kleruloj kaj spertuloj prilaboris la leĝdekreton pri la prihavaĵa imposto. Ankaŭ mi ĉeestis kaj batas al mi la bruston pro la faritaj deliktoj.

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase di Luigi Einaudi: "Un consesso di dotti e di esperti elaborò il decreto-legge sull'imposta patrimoniale. C'ero anch'io e mi batto il petto per i delitti commessi".

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

PER FORTUNA È ARRIVATO LUNEDÌ

CERCATE IL VOSTRO GUADAGNO, FARETE DEL BENE

La nostra Costituzione afferma due principii solenni: conservare della struttura sociale presente tutto ciò e soltanto ciò che è garanzia della libertà della persona umana contro l'onnipotenza dello stato e la prepotenza privata; e garantire a tutti, qualunque siano i casi fortuiti della nascita, la maggiore uguaglianza possibile nei punti di partenza

Luigi Einaudi, messaggio al Parlamento in occasione dell'insediamento

Segui

Cor. Sforza Fogliani
@SforzaFogliani

Avvocato, libero professionista. Liberale di natura, libertario per forza di cose.
Facebook free.

Cor. Sforza Fogliani
@SforzaFogliani

1) Il prelievo tributario sulle imprese è in Italia pari al 59,1% a fronte di una media europea del 39,9% e mondiale del 40,5%. Le nostre imprese pagano il 20% in più, come possono essere competitive?
17.3.'21)

Cor. Sforza Fogliani
@SforzaFogliani

2) Le ore necessarie per gli adempimenti fiscali delle imprese sono in Italia 238 a fronte di una media europea di 161. E' possibile?

Cor. Sforza Fogliani
@SforzaFogliani

3) Il numero annuo dei pagamenti fiscali in Italia è 14, in Europa 10,9. Campioni di complicazioni

Cor. Sforza Fogliani
@SforzaFogliani

4) Il nostro debito pubblico, secondo il Fondo monetario, è salito dal 134,6% del pil nel 2019 al 157,5% del 2020. Quest'anno arriverà a toccare il 159,7%, record storico assoluto per l'Italia

Cor. Sforza Fogliani
@SforzaFogliani

5) L'uso o l'abuso del debito pubblico induce assuefazione e la necessità di dosi sempre maggiore. Il sistema politico italiano è galvanizzato dalla possibilità di poter spendere 209 mld. Presto l'Italia dovrà o dichiarare default o stringere la cinghia

da ItaliaOggi, 17.3.'21

Nel fondo dell'anima

Spesso ci sono più cose naufragate in fondo a un'anima che in fondo al mare

V. Hugo

Bilanci locali e tributi 2021: ulteriore proroga al 31 maggio

Il d.l. 30.4.2021, n. 56 di proroga dei termini ha ulteriormente differito al 31.5.'21 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione da parte degli enti locali. A tale data, quindi, slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali, quali l'Imu, l'addizionale Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Questi – sempre per effetto della normativa vigente – anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il 31 maggio, hanno effetto dall'1.1.'21.

Per quanto concerne le delibere relative all'Imu, si ricorda che le stesse, per essere valide, devono anche essere pubblicate entro il 28 ottobre di ciascun anno sull'apposito sito delle Finanze (cfr. altro articolo pubblicato su questo notiziario).

Pagine *Facebook* CONFEDILIZIA

- Confedilizia (nazionale)
- Confedilizia Agrigento
- Confedilizia Alessandria
- Confedilizia Ancona
- Confedilizia Arezzo
- Confedilizia Ascoli Piceno
- Confedilizia Asti
- Confedilizia Avezzano
- Confedilizia Barcellona Pozzo di Gotto
- Confedilizia Belluno
- Confedilizia Benevento
- Confedilizia Bergamo
- Confedilizia Biella
- Confedilizia Bologna
- Confedilizia Bologna
- Confedilizia Brolo (ME)
- Confedilizia Cagliari
- Confedilizia Campobasso
- Confedilizia Catanzaro
- Confedilizia Catania
- Confedilizia Chieti
- Confedilizia Como
- Confedilizia Cortona
- Confedilizia Crotone
- Confedilizia Delegazione Bobbio (PC)
- Confedilizia Delegazione Caltagirone (CT)
- Confedilizia Delegazione Castenaso (BO)
- Confedilizia Delegazione Castel San Giovanni (PC)
- Confedilizia Delegazione Fiorenzuola d'Arda (PC)
- Confedilizia Delegazione Sant'Agata Militello (ME)
- Confedilizia Este
- Confedilizia Fermo
- Confedilizia Firenze
- Confedilizia Foggia
- Confedilizia Forlì-Cesena
- Confedilizia Francavilla Fontana
- Confedilizia Frosinone
- Confedilizia Genova
- Confedilizia Grosseto
- Confedilizia Gorizia
- Confedilizia Imperia
- Confedilizia Isernia
- Confedilizia Isole Eolie
- Confedilizia L'Aquila
- Confedilizia Lanciano
- Confedilizia Lanciano in lingua inglese
- Confedilizia Lecce
- Confedilizia Livorno
- Confedilizia Lodi
- Confedilizia Lucca
- Confedilizia Macerata
- Confedilizia Mantova
- Confedilizia Messina
- Confedilizia Misterbianco
- Confedilizia Napoli
- Confedilizia Novara
- Confedilizia Palermo
- Confedilizia Parma
- Confedilizia Pavia
- Confedilizia Perugia
- Confedilizia Piacenza
- Confedilizia Piemonte e Valle d'Aosta
- Confedilizia Pisa
- Confedilizia Reggio Calabria
- Confedilizia Reggio Emilia
- Confedilizia Rimini
- Confedilizia Rometta
- Confedilizia Rovigo
- Confedilizia Salerno
- Confedilizia Terni
- Confedilizia Torino
- Confedilizia Treviso
- Confedilizia Trieste
- Confedilizia Valle d'Aosta
- Confedilizia Varese
- Confedilizia Vasto
- Confedilizia Verbano Cusio Ossola
- Confedilizia Venezia
- Confedilizia Vercelli
- Confedilizia Verona
- Confedilizia Versilia
- Confedilizia Vibo Valentia
- Confedilizia Vignola
- Confedilizia Viterbo

Gruppi giovani

- Gruppo giovani Confedilizia Nazionale
- Confuture – Gruppo giovani Confedilizia Piacenza
- Confedilizia – Gruppo giovani Genova
- Confedilizia – Gruppo giovani Venezia

Amici veri

- Amici veri Nazionale
- Amici veri Catanzaro

Coram

- Coram Piacenza
- Coram Rai La Spezia presso Confedilizia

Domusconsumatori

- Domusconsumatori Catanzaro
- Domusconsumatori Messina
- Domusconsumatori Piacenza

Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni

vieni in Confedilizia

Lettere delle vittime d

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

Rossana
Ho avuto lo sfratto esecutivo in agosto 2020, prima del covid, ma non ho potuto eseguirlo per il blocco degli sfratti e sono desolata perché, oltre a non pagare l'affitto, non paga né il riscaldamento centralizzato né il condominio né i consumi di acqua calda e fredda che sono condominiali, insomma niente di niente e ci marcia. Inoltre non abita l'alloggio ma vi tiene dei gatti randagi. L'inquilina sostiene che non siano più di dieci ma credo che siano di più!

Vorrei sapere se Conte, che ha voluto il blocco degli sfratti, ritiene che sia giusto che dei gatti randagi stiano in un bell'alloggio di 80 mq con ascensore, tappeto nelle scale dell'entrata, insomma una casa elegante che ai gatti non interessa per niente. Oltretutto, secondo me, al 5° piano i gatti soffrono perché potrebbe mancargli un giardino all'aperto. Secondo il Governo io non posso avere l'alloggio che a me servirebbe anche per poter utilizzare l'ascensore, ho più di 74 anni e fatico a fare le scale nella casa dove abito che purtroppo è sprovvista di ascensore. Ditemi cosa posso fare e se vi sembra giusto. Per cercare di avere almeno una parte degli affitti, ho chiesto all'inquilina di fare domanda al Comune in modo da ottenere tutti gli aiuti possibili dato che ha lo sfratto esecutivo, ma non vuole farlo e perciò io, con una magra pensione, ho dovuto pagare oltre l'Irpef per soldi che non prendo, anche l'Imu e le spese ordinarie e straordinarie di condominio. Vi sembra giusto?

Fiorella
Ho una sentenza di sfratto esecutivo per morosità da gennaio 2020, quindi antecedente la pandemia, di un locale commerciale ad uso agricolo sito nel comune di Lecce nei Marsi zona piana del Fucino in provincia dell'Aquila, affittato ad una azienda agricola. Il 1°aprile 2020 l'ufficiale giudiziario avrebbe dovuto liberare il mio immobile, impedito dal blocco del Governo. Aggiungo che l'azienda già da agosto 2019 non effettuava i pagamenti. Inoltre in questo anno di chiusura la medesima azienda ha regolarmente svolto la propria attività aumentando addirittura il proprio fatturato. Sono disperata perché il canone di affitto che percepivo era la mia unica fonte di reddito avendo io ricevuto un trapianto di organo. Nel frattempo non ho potuto riaffittare la mia proprietà pur avendo avuto numerose richieste. Inoltre non sono riuscita ad adempiere ai pagamenti delle tasse relative all'immobile (Imu e varie) che è molto elevato.

Paola
Con mio fratello ho ereditato un appartamento che purtroppo nostro padre affittò ad una delinquente, forse anche pensando di porgere la mano ad una persona bisognosa… era un uomo molto buono.

La signora (se così si può chiamare) nel nostro appartamento si è portata anche due bei cagnoni di quelli che fanno anche paura (razza pitbull) e, essendoci intorno alla casa un bel giardino (che non è assolutamente a sua disposizione), li fa abitualmente scendere da soli a scorrazzare.

Quindi, oltre a non riscuotere gli affitti da ben due anni e con una sentenza di sfratto esecutivo non eseguibile per via del blocco causa Covid 19, la "signora", che nel frattempo potrebbe anche avere ospitato altri inquilini (già avvistati), usufruisce del giardino per i suoi cagnolini riempiendolo di escrementi (con lettera di diffida dell'Avvocato) e ci lascia anche da pagare le sue utenze che "giustamente" restano a nostro carico.

Diciamo che se volessimo fare del bene al prossimo volontariamente ci sentiremmo molto meglio. Ma in questo caso la rabbia è il solo sentimento che si può provare anche nei confronti di uno Stato che pensa che l'assistenza, in qualsiasi campo, sia sempre a carico del cittadino.

È una vergogna che queste persone siano tutelate, però le tasse della successione sono state pagate, l'Imu è sempre stata pagata così come la Tari. Però quando chiedi al Comune di intervenire ti dicono che non si può fare nulla, che non è penale, che loro non possono trovarle una sistemazione, che è meglio se la signora la teniamo noi.

Guido
Il 23.1.2020 ho ottenuto uno sfratto di morosità sulla città di Salerno preceduto da 4 decreti ingiuntivi (che certificano e contestualizzano una morosità di ben 4 anni!).

Ebbene sì circa 48 mesi di morosità e ad oggi i conduttori occupano ancora, e senza titolo, il mio appartamento essendo "nullatenenti" e percettori di nessuna indennità.

È intollerabile. Questa non è morosità incolpevole ma scientemente preordinata.

Una morosità che va ad oltranza e che resta impunita.

Fabio
Sono il proprietario di un monolocale che ad agosto 2020 ho dato in affitto a un ragazzo, il quale mi ha fornito finti documenti di lavoro (come ho scoperto successivamente).

Il tizio è italiano e non ha mai pagato nulla e io contemporaneamente ho perso il lavoro.

Mi ritrovo a pagare l'affitto dove abito e il mutuo dove vive questo delinquente.

Sono disperato. Possibile che non si possa fare nulla?

Sto valutando di staccare acqua e luce, correndo il rischio di essere denunciato o cercare qualche delinquente che mi dia una mano.

Sono disperato. Mia moglie non lavora. Sto pensando anche al suicidio: ormai per pagare tutto e tutti ho un fido di 5.000 euro ma non potrò andare avanti molto.

Gian Luigi
È da luglio 2019 che non percepisco più quanto contrattualmente concordato con il mio inquilino nel rispetto dei parametri comunali per cedolare secca a canone concordato. Prima sono stato preso in giro dall'inquilina, più e più volte aiutata con pagamenti sempre più in ritardo fino alla totale interruzione degli stessi, ed ora dal Governo che la tutela ignorando totalmente il diritto di proprietà ed il proprietario tradito ed ingannato due volte.

Non venendo ad accordi con l'inquilina, ho dovuto inevitabilmente intraprendere l'azione legale: il Giudice ha ordinato, nell'udienza del 24 dicembre 2019, lo sfratto per morosità.

Pertanto sono 21 mesi, che diventeranno 24 con il termine blocco sfratti al 30 giugno 2021, oltre ai mesi che seguiranno prima dell'uscita definitiva di codeste persone.

Antonella
Ho un appartamento in provincia di Firenze, da 1 anno non riscuoto l'affitto. L'inquilino non pagava già prima della pandemia, per cui non ci sono scusanti.

Ho anche abbassato il canone andando all'Agenzia delle entrate per cambiare l'importo. Questa era la casa dei miei genitori comprata con sudore e con il mutuo e non mi sembra giusto che noi piccoli consumatori non siamo tutelati, io devo tirare la cinghia per arrivare a fine mese e queste persone fanno il loro comodo perché tanto c'è il blocco degli sfratti.

Lo sfratto lo stiamo facendo in questi giorni, non so per quanto tempo andrà avanti questa cosa, intanto dovrò spendere altri soldi per l'avvocato. Per cui altre spese.

Omar
I miei genitori hanno un locale ristorante/pizzeria in affitto dal 2015. A giugno 2017 abbiamo portato gli affittuari davanti al giudice con 9 mesi di affitto arretrato. Pagata l'intera somma in giudizio, abbiamo deciso di non andare avanti con la causa. A settembre 2019 hanno ricevuto un'altra lettera di sfratto per 5 mesi di arretrato, mediazione fissata il 22 marzo 2020 (cancellata per covid) e poi spostata a luglio 2020. Non si sono presentati e siamo andati ad udienza a fine ottobre, con convalida sfratto con termine di locazione entro il 31 gennaio 2021, ma avendo prorogato il blocco fino a giugno non possiamo fare niente. In quel locale io potrei riaprire la mia attività d'asporto che ho dovuto vendere perché con le chiusure era impossibile coprire i costi, mentre dividendo il locale dei miei genitori potrei anche ricavarci un altro locale da riaffittare (non più a dei parenti). Siamo senza i soldi dell'affitto e senza poter ancora usufruire dell'unica possibilità di continuare a fare un lavoro che mi appassiona ormai da 15 anni.

Ferdi
Sono proprietario di un negozio a Monza, l'inquilino non paga da più di 16 mesi l'affitto, nonostante l'esecuzione di sfratto non riesco a mandarlo via,

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

el blocco degli sfratti

vittime del blocco sfratti, pubblichiamo (altre testimonianze sul sito confederale).

mentre io devo pagare l'Irpef su affitti non riscossi, l'Imu, le spese di condominio, le spese legali. Questo è ingiusto.

Alessandro

Mio padre, 89 anni, invalido al 100% e con una modesta pensione, non riesce più ad impadronirsi della sua casa la cui modesta rendita doveva servire ad integrare la pensione. L'inquilina risulta morosa da luglio 2019 e il contratto è ovviamente già scaduto. Siamo riusciti ad ottenere la convalida di sfratto a giugno del 2020, ma con i reiterati rinvii non si è riusciti a dare seguito alla procedura di esecuzione.

L'inquilina non è coniugata e non ha figli, e non abita l'appartamento in quanto risulta morosa anche con le utenze. Lo utilizza solo come deposito delle sue cose e come canile.

Mi chiedo se il Governo abbia una vaga percezione delle situazioni reali che ci sono in giro, oppure pensa che il solo fatto di possedere un modesto immobile sia indice di ricchezza.

Si è creata una situazione davvero paradossale, da un lato inquilini morosi e prepotenti che bivaccano nelle abitazioni altrui con il bene placito dello Stato e, dall'altro lato, i proprietari in situazione di indigenza.

Beatrice

Anche la mia famiglia è vittima del blocco degli sfratti. Bravo lo Stato che ancora una volta, premia chi fa il furbo o delinque ai danni dei cittadini onesti.

La nostra sventura inizia a novembre 2017 con l'entrata in casa di un bel soggetto. Da subito, già dai primi mesi del 2018, le cose iniziano ad andare male e decidiamo, ad agosto 2018, di rivolgerci ad un legale che avvia la procedura per rientrare in possesso del nostro immobile. Dopo una serie di lungaggini, perché il tipo aveva anche fornito indirizzo di residenza falso e una serie di altre difficoltà, il giudice fissa l'udienza ma arriva il Covid e con lui il blocco degli sfratti!

Fantastico no?

Quando c'è da prendere lo Stato è sempre pronto, le tasse le vuole, e se il contratto con l'inquilino non viene onorato poco importa. Ma poi anche la beffa perché difende così chi delinque!

Daniela

Ho un appartamento affittato che pensavo alla fine del contratto di dare in comodato d'uso a mio figlio.

L'inquilino, che risiede da solo nell'appartamento, ha cominciato a non pagare più da metà del 2018. Ho iniziato la procedura di sfratto ad ottobre 2018 e finalmente a gennaio 2020 lo sfratto esecutivo è arrivato contemporaneamente alla fine del contratto di affitto.

Ovviamente l'inquilino sta ancora dentro e non ha nessuna intenzione di andare via. Io ho dovuto prendere un mutuo per comprare un appartamentino a mio figlio e riversare su questo tutti i miei pochi risparmi. Ovviamente l'Imu si paga. Non credo che riaffitterò mai più a nessuno.

Fanny

Mio padre, uomo di 63 anni invalido al 100% da due anni a seguito di una potente emorragia cerebrale, è impossibilitato a rientrare nella casa di sua proprietà perché è occupata dai locatari che da tre anni non pagano il canone di locazione. I miei genitori, oltre a non avere un'altra dimora, stanno vivendo, tra mille scatoloni, nella casa dei miei nonni materni, oltre a dover sopportare l'enorme fatica fisica e mentale di un'inaspettata invalidità lancinante e sono costretti anche a pagare loro le bollette! Gli inquilini sono due uomini adulti (padre e figlio) italiani, normodotati, non invalidi. La situazione non si sblocca e gli sfratti sono stati prorogati per ben due volte a fronte dell'emergenza covid. Questo provvedimento anticostituzionale tratta situazioni differenti in modo analogo, qualificandosi per l'appunto quale fonte di violazione dei diritti fondamentali. Mia madre sta per scoppiare e, pur apparentemente sana fisicamente, viene messa a dura prova da una serie di "scarica barili" infiniti che vanno a sommarsi all'enorme dolore nel fronteggiare la disgrazia che ci è capitata.

Non possiamo agire in nessun modo, se non aspettando di logorarci completamente dall'interno. È questo che vuole la nostra Costituzione? Noi chi siamo veramente se la nostra dignità viene annientata così? Dobbiamo aspettare di essere morti per poter godere di una casa che costa i sudori di una vita? Incredibile ma vero.

Cercare anche solo una casa in affitto per un invalido è molto complesso. Il lavoro e la costanza di una vita sperperati in avvocati e bollette per loro.

Mantenere della gente che ti "ruba" la casa e sentirsi dire che non hai scelta.

Stiamo rispettando la legge, ma che lei rispetti noi.

Lorena

Io e mio marito, con i nostri risparmi, abbiamo acquistato un appartamento da ultimare.

Abbiamo dedicato interi weekend a pulire, installare porte e piastrelle, arredare con gusto questo appartamentino che sarebbe dovuto essere la nostra fonte di reddito integrativa. A dicembre 2018 lo abbiamo dato in affitto ad un pensionato sposato con una donna straniera più giovane di lui di 17 anni.

Tra alti e bassi hanno sempre provveduto al pagamento dei canoni. In data 11 marzo 2020 (primo giorno di lockdown generale) mio marito riceve la telefonata dal nostro inquilino il quale gli comunica che non avrebbe più pagato l'affitto. Sì, proprio così: di punto in bianco decide di non pagare più e ci chiede di inviargli la lettera di sfratto per poter chiedere una casa comunale.

Pronto e servito, nell'arco di una settimana gli viene recapitata la raccomandata, nel frattempo mio marito si attiva addirittura per trovargli un appartamento in cui viene chiesto un canone di locazione inferiore.

Nulla, nulla, nulla. Sappiamo tutti che è più di un anno che gli sfratti sono bloccati (sebbene nel frattempo siamo riusciti ad ottenere lo sfratto esecutivo non applicabile in quanto opera la sospensione). Nel frattempo mi sono sentita dire che se avessi continuato a telefonare per chiedere quando avrei potuto riprendere possesso del mio appartamento avrei ricevuto una denuncia per stalking. Non conto nemmeno le volte che sono stata ingiuriata.

Altro dettaglio non da trascurare è che nel frattempo io e mio marito, già proprietari di una casa da ristrutturare (assolutamente non abitabile), abbiamo venduto la nostra abitazione principale per avere i soldi per poter far fronte alle spese di ristrutturazione. Se non ci fossero stati i miei genitori ad ospitarci io e mio marito ci saremmo ritrovati in mezzo ad una strada per mantenere in casa nostra gli inquilini morosi.

Mi ha appena contattata anche l'amministratore condominiale il quale lamenta il fatto che non è mai stata nemmeno comunicata la lettura del contatore dell'acqua e che, attualmente, mi ritrovo con 700 € di acqua da pagare perché oltre all'affitto lui non ha mai pagato un centesimo di spese condominiali.

Georgeta

Ho un piccolo appartamento che ho comprato 9 anni fa per il quale pago tuttora il mutuo.

A gennaio del 2018 l'ho dato in affitto perché mi sono sposata ed ho spostato la residenza.

L'inquilino mi ha pagato, si e no, per un anno con tanto di raccomandate. I primi dell'anno 2019 ho dato in mano all'avvocato il tutto perché, oltre a non voler pagare, mi insultava anche.

Abbiamo ottenuto la convalida dello sfratto ancor prima che iniziasse la pandemia.

L'ufficiale giudiziario ha anche fatto il primo intervento e quando era il momento per intervenire con le forze dell'ordine hanno messo la Lombardia di nuovo in zona rossa a settembre.

E io nel frattempo per tutto questo tempo ho pagato il mutuo, le spese condominiali, le tasse etc.

Con la mia famiglia, e con un bimbo di 6 anni, viviamo in affitto perché stavamo cercando di comprare una casa vicino alla scuola del bambino. Ad oggi non abbiamo più la possibilità di pagare l'affitto e anche il mutuo della mia casa nella quale non posso entrare. Ma la cosa più inquietante è che l'inquilino mi ha chiamata e mi ha detto che se gli decurto tutto il debito lui ha una casa dove andare altrimenti non se ne va via da casa mia.

Io sono in cassa integrazione, ho 3 figli di cui 2 all'università. A giugno dobbiamo lasciare la casa in cui viviamo perché non abbiamo più la possibilità di pagare l'affitto e siccome siamo persone oneste vorremmo andare a casa nostra.

Un presupposto fondamentale di un Fisco onesto, che possa pretendere l'onestà.

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

CONFEDILIZIA

SISTEMA CONFEDILIZIA

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

Badante, la Cassazione fa chiarezza sullo straordinario

Se la badante convivente decide volontariamente, e non su indicazione del datore, di restare in casa nei giorni festivi e di aiutare la famiglia non deve necessariamente essere riconosciuto lo straordinario. È quanto ha affermato la Corte di Cassazione nell'ordinanza n. 28703 del 2020.

Il caso è quello di una collaboratrice familiare, e precisamente di un'assistente a persona non autosufficiente, assunta a tempo pieno in regime di convivenza, che ha chiesto alla famiglia il riconoscimento delle differenze retributive per "presunta" attività lavorativa svolta nei giorni festivi. La Cassazione ha dichiarato inammissibile il ricorso presentato dalla lavoratrice nei confronti della sentenza del Tribunale territoriale, confermando che la condizione di convivente nella casa era compatibile con la volontarietà della scelta della stessa di trascorrere il proprio tempo libero nell'abitazione, tenuto conto che in quei giorni era sempre presente il figlio dell'assistita non convivente ad occuparsi della madre.

ASAGES
ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Contributi biblioteche non statali aperte al pubblico

Sul sito *www.librari.beniculturali.it* della Direzione generale biblioteche e diritto d'autore del Ministero della cultura, è stata pubblicata la circolare n. 5 del 12 marzo 2021, con la quale si abroga la precedente circolare n. 138 del 6 dicembre e si disciplina l'assegnazione dei contributi per il funzionamento e le attività delle biblioteche non statali aperte al pubblico, con esclusione di quelle di competenza regionale, a decorrere dall'anno 2021 (come da messaggio pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 2.4.2021, n. 80).

La domanda poteva essere presentata, avvalendosi di una specifica piattaforma, aperta fino alle ore 12 del 6 maggio 2021, termine ultimo anche per l'inserimento della rendicontazione del contributo concesso per l'anno 2020.

DOMUSCONSUMATORI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Canone Rai 2021 per abbonamenti speciali

Con decreto del Ministero dello sviluppo economico 31.12.'20 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 30.3.'21, n. 77), sono stati definiti i canoni di abbonamento speciale dovuti per l'anno 2021 per la detenzione fuori dell'ambito familiare di apparecchi radioriceventi o televisivi e per la detenzione di apparecchi radiofonici o televisivi nei cinema, teatri e in locali a questi assimilabili.

Il decreto in questione, come quello degli anni precedenti, ha previsto che tali canoni rimangano invariati e che quindi restino in vigore anche per il 2021 gli stessi canoni fissati secondo le tabelle 3 e 4 allegate al decreto ministeriale 29.12.'14.

Il decreto "Sostegni" (e precisamente l'art. 6, commi 6 e 7, d.l. n. 41 del 2021, in corso di conversione in legge) ha previsto che per l'anno 2021, per le strutture ricettive nonché di somministrazione e consumo di bevande in locali pubblici o aperti al pubblico il canone di abbonamento Rai è ridotto del 30%. Conseguentemente è stata stanziata la somma di 25 milioni di euro, al fine di riconoscere ai soggetti interessati un credito di imposta pari al 30% dell'eventuale versamento del canone intervenuto antecedentemente all'entrata in vigore del decreto "Sostegni". Il credito di imposta anzidetto non concorre alla formazione del reddito imponibile.

FIAIP
FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Cepi Academy

L'ultima edizione del Cepi Academy, la serie di *webinar* online internazionali aperti a tutti i delegati Cepi (l'organizzazione europea delle professioni immobiliari alla quale aderisce la Fiaip) e ai membri delle associazioni di categoria aderenti alla Cepi, si è tenuta il 4 maggio.

A questa edizione dell'Academy formativa dell'European Association of Real Estate Professions è stato presente Martin Koch della Direzione Generale per gli Affari Economici e Finanziari della Commissione Europea (DG ECFIN), che ha approfondito nel corso on line gratuito le opportunità di finanziamento derivanti dal Programma InvestEU, con un particolare attenzione al modo in cui il settore immobiliare potrebbe trarre vantaggio da questo programma nei prossimi anni. InvestEU, costruito sul modello del piano di investimenti per l'Europa (il piano Juncker), mira a dare un ulteriore impulso agli investimenti, all'innovazione e alla creazione di posti di lavoro in Europa nel periodo 2021-2027. Le finestre politiche coperte da questo programma sono le infrastrutture sostenibili, le piccole e medie imprese, la ricerca, l'innovazione e la digitalizzazione, gli investimenti e le competenze sociali.

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

Edilizia residenziale pubblica e cessione in proprietà dell'alloggio

"In tema di cessione in proprietà di alloggi residenziali pubblici, laddove il procedimento attivato con la presentazione della domanda di riscatto si concluda con l'accettazione e la comunicazione del prezzo (determinato ai sensi della l. n. 513 del 1977, art. 28), da parte dell'amministrazione, con conseguente riconoscimento definitivo del diritto dell'assegnatario al trasferimento della proprietà dell'alloggio, suscettibile di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 cod. civ., si attua la trasformazione irreversibile del diritto al godimento dell'alloggio assegnato, condotto in locazione semplice, in diritto al trasferimento della proprietà dell'alloggio stesso, e, dovendosi presumere che l'esame dei requisiti soggettivi sia già stato effettuato dall'amministrazione, salvo il successivo atto pubblico di trasferimento della proprietà, non può intervenire, prima del suddetto atto traslativo, la decadenza dall'assegnazione in locazione, in relazione all'accertamento di determinati fatti sopravvenuti o scoperti successivamente da parte dell'amministrazione".

Così la Cassazione, con pronuncia n. 3280 del 10.2.'21.

CASSA PORTIERI
COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Ancora attiva la diaria per Covid-19

Per fronteggiare le conseguenze economiche negative derivanti dal Coronavirus, la Cassa Portieri ha previsto, a favore dei dipendenti da proprietari di fabbricati (fra i quali, portieri, pulitori ecc.), la diaria per covid-19 che si aggiunge alle varie misure in atto.

Gli iscritti alla Cassa hanno diritto (attualmente fino al prossimo 31 luglio) a: indennità giornaliera per ricovero in caso di positività al covid-19; diaria da isolamento domiciliare in caso di positività al covid-19; indennità forfettaria a seguito di ricovero per positività al covid-19; indennità forfettaria a seguito di ricovero in terapia intensiva per positività al covid-19.

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

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

UIPI 1923 UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

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

Importante pronuncia della Corte costituzionale federale tedesca

Ad un anno esatto dalla sua entrata in vigore (15 aprile 2020), la Corte costituzionale federale tedesca (*Bundesverfassungsgericht*) ha dichiarato l'incostituzionalità del Berlin Rent Cap Act (*Mietendeckel)*, la legge che ha introdotto il controllo delle locazioni residenziali a Berlino.

Questa importante decisione del Tribunale supremo tedesco fa seguito ad un atto di denuncia, sottoscritto da 284 membri del Bundestag appartenenti ai partiti liberali e conservatori, con il quale veniva contestata la competenza del *Land* di Berlino a legiferare sulle politiche relative alle locazioni.

La decisione della Corte costituzionale federale ha dichiarato la nullità della legge dall'inizio della sua entrata in vigore e, in molti casi, i proprietari, che si sono visti ridurre il canone di locazione dalla legge dichiarata incostituzionale, hanno diritto a farsi versare dai conduttori gli importi arretrati.

É possibile visionare il testo della sentenza al seguente link: *https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/EN/2021/bvg21-028.html*

ASSOTRUSTS

COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Rinuncia alla posizione di beneficiario di un *trust*: imposta fissa

La rinuncia irrevocabile alla posizione di beneficiario di un *trust* regolato dalla Legge di Jersey, comportando la retrocessione dei beni al disponente, sconta le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (non proporzionale), configurando l'operazione un atto uguale e contrario alla costituzione del vincolo, anch'esso fiscalmente neutrale.

Ad affermarlo la Suprema Corte che, con sentenza n. 8719/2021, ha ribadito un principio ormai consolidato a livello giurisprudenziale, dal momento che, essendo il *trust* un atto avente effetto segregativo che non comporta alcun trasferimento di ricchezza, l'imposizione è dovuta in misura fissa, non realizzandosi il presupposto di imposta.

Nel caso di specie l'Agenzia delle Entrate aveva liquidato le imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale sull'atto con cui i beneficiari di due *trust* regolati dalla legge di Jersey dichiaravano di rinunciare irrevocabilmente alla posizione giuridica di beneficiari, per l'effetto rendendo i disponenti unici beneficiari del *trust*.

Alla pretesa si opponeva il notaio, rilevando come non potesse rinvenirsi alcun trasferimento imponibile ai fini delle imposte ipotecarie e catastali, in quanto la retrocessione dei beni segregati era un effetto automatico della cessazione del *trust*.

Nei primi gradi di giudizio il ricorso del professionista veniva rigettato, ritenendo le Commissioni tributarie competenti che si fosse realizzato quel trasferimento di ricchezza che rendeva imponibile l'atto in misura proporzionale.

La Cassazione invece, ribaltando l'esito dei precedenti gradi di giudizio, ha accolto il ricorso, condividendo i rilievi del notaio, per l'effetto negando l'esistenza di un trasferimento imponibile tanto ai fini dell'imposta ipotecaria, catastale e di registro, quanto ai fini dell'imposta di donazione.

Con specifico riferimento poi alla fattispecie della cd. "retrocessione dei beni al disponente", sottolinea la Suprema Corte come il ritorno dei beni a chi ha costituito il *trust* non discende da una risoluzione consensuale *ex* art. 1372 c.c. (non essendo il *trust* qualificabile alla stregua di un contratto), bensì dalla combinazione tra:

- la rinuncia dei beneficiari del *trust* alla loro posizione;
- l'impossibilità di realizzare il programma negoziale del *trust*, attraverso l'esercizio da parte del disponente, divenuto unico beneficiario del *trust*, del potere di anticipata cessazione del vincolo.

Pertanto, la retrocessione dei beni è soltanto un effetto automatico della cessazione del *trust*, irrilevante ai fini impositivi, perché mero riflesso di quella sopravvenuta inadeguatezza del vincolo di destinazione a realizzare l'arricchimento (prospettico o attuale) del beneficiario.

ADSI Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Nozione di immobile storico nella disciplina tributaria

Sul numero 17/'20 del *Bollettino tributario*, importante e completo (per la sua particolare esaustività) studio di Gaetano Ragucci (ordinario di diritto tributario all'Università statale di Milano) e Lorenzo Spallino. Titolo: *Nozione di immobile di interesse storico e artistico nella disciplina tributaria*. SOMMARIO: 1. Premessa – 2. Ricognizione: la legislazione in materia di beni culturali – 3. (segue): la nozione di bene culturale – 4. Gli immobili di enti ed istituti pubblici, e persone giuridiche private senza fine di lucro: criticità – 5. (segue): e loro soluzione – 6. Gli immobili non strumentali all'impresa, di enti commerciali – 7. La portata della regola per la quale la comunicazione di inizio del procedimento comporta l'applicazione, in via cautelare, delle disposizioni contenute nel Titolo II del Codice – 8. Gli immobili di interesse strumentali all'impresa. – 9. Gli immobili di persone fisiche – 10. I regimi speciali (Onlus; c.d. *art bonus*) – 11. Corollari in materia di IMU e di imposta sulle successioni e donazioni. Conclusione.

Delibere e versamento Imu 2021 in assenza dello specifico decreto

La legge di bilancio 2020 ha introdotto, a decorrere dall'anno 2021, una limitazione alla potestà dei singoli Comuni di diversificare le aliquote dell'Imu, stabilendo che tale potestà potrà esercitarsi esclusivamente con riferimento ad alcune fattispecie predeterminate, attraverso la compilazione di uno specifico prospetto, per la cui individuazione la stessa legge rinvia ad un decreto del Ministro dell'economia e delle finanze che ancora non risulta adottato e che avrebbe dovuto definire le modalità di elaborazione e successiva trasmissione del prospetto stesso al Dipartimento delle finanze.

Poiché, come detto, tale decreto non è stato ancora adottato, è da ritenersi che possano essere validi i chiarimenti a suo tempo forniti dal Dipartimento delle finanze con la risoluzione n.1/D del 18 febbraio 2020.

Il Dipartimento si è così espresso: "Atteso che la limitazione della potestà di diversificazione delle aliquote alle sole fattispecie che saranno individuate dal decreto decorre, per espressa previsione dell'art. 1, comma 756, della l. n. 160 del 2019, dall'anno 2021, solo da tale anno – e in ogni caso solo in seguito all'adozione del decreto – vigerà l'obbligo di redigere la delibera di approvazione delle aliquote dell'Imu previa elaborazione, tramite un'apposita applicazione del Portale del federalismo fiscale, del prospetto che ne formerà parte integrante". "È evidente – ha osservato il Dipartimento – che la disposizione che sancisce l'inidoneità della delibera priva del prospetto a produrre effetti non si può che riferire al momento in cui il modello di prospetto verrà reso disponibile in esito all'approvazione del decreto anzidetto. Nella stessa ottica deve essere letto, a ben guardare, il comma 767 dell'art. 1 della l. n. 160 del 2019, il quale – nel disciplinare la trasmissione, mediante il Portale del federalismo fiscale, dei regolamenti e delle delibere di approvazione delle aliquote dell'Imu e la conseguente pubblicazione sul sito internet www.finanze.gov.it – richiede, con riferimento alle aliquote, l'inserimento nello stesso Portale del prospetto di cui al comma 757. Un'interpretazione sistematica, conduce a ritenere che, per l'anno 2020, e comunque sino all'adozione del decreto di cui al comma 756, la trasmissione ad opera dei Comuni della delibera di approvazione delle aliquote dell'Imu deve avvenire mediante semplice inserimento del testo della stessa, come stabilito, in via generale, dall'art. 13, comma 15, del d. l. 6.12.2011, n. 201, convertito dalla l. 22.12.2011, n. 214».

Dunque, poiché tale decreto non è stato ancora adottato, ne consegue che per l'anno 2021 il versamento dovrà continuare ad essere eseguito sulla base delle aliquote risultanti dal testo della delibera del Comune di riferimento.

CONFEDILIZIA PIACENZA

TUTTA LA VICENDA DELLE VOTAZIONI AL CONSORZIO DI BONIFICA PASSO PER PASSO

IL VOTO CARTACEO PER IL CONSORZIO DI BONIFICA SI AVVICINA MA NON SI TROVA NE' AUTORITÁ NE' CORPO LEGISLATIVO NAZIONALE O REGIONALE CHE SE NE OCCUPI

"Il percorso del Consorzio di bonifica verso la consultazione elettorale è complicato, accidentato, periglioso ma non si trova alcuna Autorità di qualsivoglia specie né alcun Corpo legislativo, nazionale locale o regionale, che se ne occupi". E' la conclusione alla quale giunge un comunicato di Confedilizia Piacenza che, insieme al Sindacato della Proprietà fondiaria ed a Legambiente e Italia Nostra, si occupa della questione.

"I dpcm anticovid si susseguono uno dopo l'altro, tutti prevedono che le riunioni nell'ambito della p.a. (come sono le consultazioni elettorali per un ente pubblico come il Consorzio di bonifica) debbano essere tenute a distanza e quindi, nella specie, in modo telematico e/o elettronico, salvo motivate ragioni. Queste, nel caso, non ci sono (come prova il fatto che, da mesi, il Consorzio di bonifica va avanti pur essendo scaduto) ma nessuno controlla – pur in vario modo informati della convocazione elettorale – se sussistano o meno le motivate ragioni.

Il Parlamento è stato dal canto suo investito della questione ma, in buona sostanza, la Commissione Affari costituzionali del Senato ha detto che non si poteva occupare dell'argomento perché di competenza regionale. Ha comunque approvato un ordine del giorno che invita il Governo (che ha dato parere favorevole all'ordine del giorno stesso) "a valutare l'opportunità di sensibilizzare la Regione affinché si preveda il rinvio delle elezioni per il rinnovo degli organi del Consorzio di bonifica di Piacenza come degli altri". Interrogazioni urgenti sul "caso Piacenza", anche a richiesta di risposta in Commissione, giacciono alla Camera senza risposta.

Il 19 febbraio, a richiesta del Consorzio di bonifica ricevuta in pari data (quindi, con una velocità supersonica, anche se non si fosse in un ambiente pubblico), la Regione ha scritto una lettera al Consorzio stesso nella quale conferma che "gli attuali organi restano investiti della gestione ORDINARIA del Consorzio di bonifica di Piacenza per le esigenze e secondo le tempistiche" rappresentate dal Consorzio e questo "fino all'insediamento dei nuovi organi".

Due giorni dopo, in fretta e furia, il Consiglio di amministrazione del Consorzio di bonifica ha fissato la data delle elezioni consortili per il 18-19 aprile e nessuno s'è mosso. Solo il Sindaco di Piacenza, il 24 marzo, ha invitato esplicitamente il Consorzio a rinviare le elezioni, dando informazione della cosa al Presidente della Regione, che non ha – che risulti – mosso un dito.

Il rimpallo di competenze, perchè nessuno vuole provvedere, è evidente. Lo stato di diritto è a pezzi perchè non esiste Autorità che si faccia carico di decidere. La Regione ha, finora, solo favorito il Consorzio, neanche intervenendo dopo che lo stesso ha interpretato l'autorizzazione regionale a proseguire nell'ORDINARIA amministrazione come un'autorizzazione a far votare, ciò che è tutto meno che un'attività ordinaria, e anzi tanto straordinaria che si svolge ogni cinque anni. Tutto questo dopo che il Sottosegretario della Regione Baruffi aveva, a suo tempo, scritto che in sede di proroga la gestione ORDINARIA non avrebbe potuto protrarsi "per un tempo superiore a 45 giorni, decorsi i quali gli Organi sono da considerarsi decaduti a tutti gli effetti, comportando, di conseguenza, l'inevitabile commissariamento dei Consorzi". Con la stessa lettera, il Sottosegretario alla Presidenza trasmetteva un protocollo sanitario per le elezioni per i Consorzi di bonifica consultabile per esteso sul sito della Confedilizia di Piacenza ma, al suo proposito, basti dire che il documento (che sarebbe stato approvato dalla Giunta regionale l'1.12 u.s.) è fondato sul presupposto che "per analogia (a quello nazionale) sia opportuno prevedere analogo protocollo per le elezioni dei Consorzi": analogia molto peraltro discutibile e fondata comunque più su consigli che su disposizioni ("è raccomandata l'apertura per almeno 3 minuti ogni mezz'ora delle finestre", "il Presidente del seggio può disporre il controllo della temperatura corporea all'accesso e l'avvenuta igiene delle mani", "si ribadisce l'opportunità di prevedere aree di attesa all'esterno", "è consigliata una ulteriore detersione delle mani"...) e così via procedendo.

La Regione – che tollera che il Consorzio di bonifica non svolga le elezioni in modo telematico dopo una sua legge di lustri fa che invitava, il nostro Consorzio come gli altri, ad introdurre il voto a distanza e dopo che, da dieci anni, il Consorzio di bonifica sostiene (seriamente!), sorretto da un opinamento di una società partecipata pressochè totalmente dalla Regione, che non esiste la possibilità di assicurare un voto telematico corretto e segreto quando in pochi mesi vi riescono banche e Ordine dei medici – la Regione, si diceva, non fa nulla per far rispettare, addirittura, una propria legge (che perseguiva evidentemente solo effetti scenici) e, inoltre, in Consiglio regionale più di un anno fa la maggioranza ha votato contro un ordine del giorno che invitava tutti i Consorzi, e quindi anche quello di Piacenza, ad apprestare per tempo il voto telematico.

Sono stati interessati, con esposto dettagliato il Prefetto, il Questore, i Sindaci dei Comuni di Piacenza, Borgonovo, Fiorenzuola, Bettola, Bobbio, Vernasca e Podenzano (nei quali si voterà ai seggi consortili), il Presidente della Conferenza territoriale socio-sanitaria, il Presidente del Consiglio dei Ministri, il Ministro dei Trasporti ed il Ministro della Salute, senza esito salvo il Presidente della Conferenza indicata che ha riunito la Conferenza dove alcuni sindaci si sono detti non favorevoli a chiedere il rinvio al Consorzio e una decisione è allora stata rinviata alla settimana dopo Pasqua, allorché la Conferenza dovrebbe comunque esprimersi quantomeno a maggioranza.

Tutto quanto detto e fatto presente in sede politica (dove si sono viste solo fughe) e in sede amministrativa nonchè parlamentare (nessuna risposta, interrogazioni urgenti giacenti senza risposta) ha avuto un precedente avanti la Giustizia, che è stata l'unica ad occuparsi con serietà della vicenda. Su ricorso di Legambiente, Confedilizia, Proprietà Fondiaria e Italia Nostra, il Tribunale monocratico ha, con un decreto ed un'ordinanza, ritenuta la propria competenza, deciso che – per obbligo normativo statutario ed in ragione della pandemia – il Consorzio avrebbe dovuto far votare in via telematica.

Su reclamo del Consorzio relativo alla prescrizione telematica, il Tribunale collegiale – senza entrare nel merito dell'obbligo statutario o altro – ha semplicemente dichiarato che, a suo avviso, a giudicare di questo argomento dovrebbe essere non l'Autorità giudiziaria ordinaria ma il TAR. Tutto qui.

Il Consorzio ha lasciato intendere (mai precisando il contrario) che il Tribunale di seconda istanza avesse bocciato tutto. In realtà, come visto, ha bocciato nulla nel merito, solo occupandosi di una questione procedurale.

CONCLUSIONE

Il Consorzio vuole far votare in fretta e furia ed in presenza, nonostante i motivi sanitari proclamati solo per certuni e non per altri, per assicurarsi altri cinque anni di governo infischiandosene delle normative sul voto telematico (che temono).

Cosa possono dire, davanti ad una situazione come questa, i ragazzi che vengono sanzionati con 900 € a testa perchè sono trovati seduti sugli scalini del Gotico? Che esempi hanno? Possono credere in questa democrazia nella quale tutti fuggono dalle proprie responsabilità, chiamando alla fin fine, tutti, a decidere solo la Regione che, fino ad ora, non ha mai fatto una volta sola qualcosa contro il Consorzio e per difendere i contribuenti?

In sostanza, LO STATO NON C'È, VALGONO SOLO I POTENTI E I POTENTATI".

Piacenza 2 aprile 2021

DOPO QUESTO "PROMEMORIA" LE ELEZIONI SONO STATE E RIMANGONO SOSPESE
(*cfr ultimo Cn*)

UNIAMOCI TUTTI CONTRO IL SOPRUSO

CONFEDILIZIA PIACENZA

LA "BATTAGLIA" CONTRO IL CONSORZIO BONIFICA CONTINUA SIAMO TUTTI (NON UNO ESCLUSO, CONDÒMINI COMPRESI) IMPEGNATI

IL CONSORZIO DEVE ESSERE RICONDOTTO AD UN'EQUA CONDUZIONE CONTRO L'AUMENTO CONTINUO DELLA SPESA

Alla fine, ha vinto la giustizia. E il buonsenso.

L'azione (convergente) del Presidente della Regione Bonaccini e del Sindaco e Presidente della Provincia di Piacenza Barbieri (in accordo con la Presidente Fontana della Conferenza provinciale sociosanitaria) ha portato alla vittoria il compatto schieramento che, riunito intorno alla Confedilizia (Legambiente, Italia Nostra, Amici del Nure, Sindacato Proprietari fondi rustici, Edilconf) ha condotto – con grande impegno – la "battaglia" per il rinvio delle elezioni (cartacee) per il rinnovo del Cda del Consorzio, inopinatamente convocate in pieno periodo pandemico. Per quanto non decisivi come quelli or ora citati, sono stati importanti anche i contributi (a cominciare da quello dell'on. Foti) dati in Parlamento e in Consiglio regionale dalle forza politiche M5S, FDI, FI, senza dimenticare quanto da sempre fa – nel Cda del Consorzio – il Vicesindaco di Piacenza avv. Elena Baio, unica in tutto il Consiglio consortile a rappresentare la volontà e la voce di chi non sostiene ad ogni costo, e senza sentire alcuna ragione (quindi, a prescindere), la posizione del Consorzio. Fra i quali ultimi (sapranno loro il perché) dobbiamo mettere – ci spiace addirittura, doverne fare i nomi nonché vedere al proposito la supina acquiescenza dei soci delle stesse Associazioni – Associazione industriali, Confartigiani, Confcommercianti e persino la neofita Confapi, a parte la Coldiretti, ed anche l'Unione agricoltori (decenni fa, quando il Consorzio non era quello di oggi, era invece quest'ultima che governava il settore). Organizzazioni per le quali ben sappiamo (non sappiamo, invece, se ne siano a conoscenza i loro soci) i motivi del loro appoggio a tappetino ad una conduzione consortile che ha causato la situazione di conflitto e di generale malumore civico nei confronti del Consorzio (invece a suo tempo apprezzato e rispettato per le funzioni soprattutto irrigue e acquedottistica che svolgeva).

IL RINVIO DELLE ELEZIONI NON È NEANCHE UN RISULTATO E BASTA. È un risultato (il Consorzio ha perso 2 volte in un brevissimo periodo, e contrariamente a quanto da esso lasciato intendere; così, non è stata ribaltata la decisione che impone il voto telematico, è solo stata contestata la competenza dell'Autorità giudiziaria ordinaria) il rinvio delle elezioni – si diceva – che va ben al di là del fatto tecnico, per investire invece la concezione generale del Consorzio, del modo di guidarlo, del modo di amministrarlo, che non può più essere portato avanti come da una *turris eburnea*, chiusa a tutti, sostenuta solo da flabellanti.

DISPONIBILI A COLLABORARE PER IL VOTO TELEMATICO

La Confedilizia si è offerta a fare da consulente del Consorzio di bonifica per l'apprestamento in tempi brevi del voto telematico. È l'ultimo colpo di scena nel confronto, senza tregua, fra Confedilizia (alla quale si sono affiancati Legambiente, Italia Nostra, Amici del Nure, Sindacato proprietari fondi rustici, Edilconf) e Consorzio bonifica (appoggiato da Associazione Industriali, Confartigiani, Confcommercianti, Confapi, Coldiretti, Unione agricoltori). Nel Consiglio consortile è presente per il Comune di Piacenza il Vicesindaco avv. Baio (alla quale pure è stata inviata l'informativa di Confedilizia), che ha peraltro sempre votato contro le elezioni non telematiche.

Com'è noto, dopo aver ottenuto dal Tribunale di Piacenza la sospensione delle elezioni consortili cartacee indette a dicembre perché prive del voto telematico (sospensione caducata non nel metodo – telematico o no – elettorale, ma perché lo stesso Tribunale ha poi ritenuto che fosse competente a giudicare l'Autorità giudiziaria amministrativa e non quella ordinaria), la Confedilizia ha pure ottenuto dal Presidente della Regione la sospensione delle elezioni indette per metà aprile, per motivi inerenti la pandemia. Il relativo decreto regionale precisa dal canto suo che le prossime elezioni consortili si potranno tenere solo finito ogni pericolo sanitario e che al proposito dovrà essere sentito il parere conforme dell'ASL di Piacenza.

In vista, dunque, delle prossime elezioni, la Confedilizia di Piacenza ha comunicato al Consorzio – attraverso una lettera a firma del Presidente avv. Antonino Coppolino – la "piena disponibilità a collaborare con il Consorzio, nel tempo in cui la sospensiva disposta dal Presidente della Regione è destinata ad operare, per il rinvenimento di una adeguata struttura – per tutti affidabile nei richiesti requisiti – che assicuri in brevissimo tempo (come fatto per gli Ordini professionali) lo svolgimento in forma telematica della prossima consultazione elettorale". Questa modalità, come detto, oltre che dal primo provvedimento del Tribunale di Piacenza, è prevista da 10 anni dallo Statuto consortile e da 25 circa da una legge regionale, prescrizioni peraltro mai osservate dal Consorzio (ma utilizzate perfino dalle banche). Nella lettera dell'avv. Coppolino (che, si fa notare negli ambienti della stessa Confedilizia, non ha ad oggi ottenuto risposta) si precisa che il voto telematico potrà essere abbinato o no al voto cartaceo (cosa che comunque comporterebbe un dispendio di risorse, tutti invece potendo – a domicilio o in appositi centri – votare in modo telematico e segreto). Nella sua lettera, la Confedilizia si dichiara anche "a disposizione per fornire indicazioni e/o partecipare ad un incontro allo scopo, ove fosse ritenuto utile ed opportuno, così come noi in effetti lo riteniamo". La lettera confederale è stata inviata, per opportuna conoscenza, al Presidente della Regione, agli assessori regionali e a tutti i componenti il Cda del Consorzio.

BELLITALIA

"Gli autisti dei bus di Roma scoprono di essere allergici alle sanificazioni"

"Tra gli autisti dell'Atac, la municipalizzata dei trasporti di Roma afflitta da un tasso di assenteismo tra i più alti d'Italia, si è addentrato un nuovo malanno, fin qui sconosciuto: l'«allergia alle sanificazioni». La scoperta di essere intolleranti ai disinfettanti anti Covid si deve agli stessi conducenti, che ne hanno informato la direzione del personale chiedendo di essere esentati dai turni alla guida dei bus e di essere destinati ad altre mansioni, «possibilmente all'esterno». L'allergia è scoppiata a ridosso della ripresa delle lezioni scolastiche in classe al 100%, quando cioè i mezzi pubblici torneranno a riempiersi. Sono 20 le domande di esonero finora presentate e almeno altre 100 sono pronte".

(*La Verità* 23.4.'21)

Inps, "un patrimonio sprecato", tra immobili inutilizzati e affitti di favore

"Il patrimonio dell'ente dei pensionati è formato da immobili abbandonati o abitati da gente che paga affitti fuori mercato".

(*Libero* 12.4.'21)

Da 5 anni a Viareggio si aspetta che venga spostato un cumulo di sabbia

"In Toscana (...) ci sono da spostare 100mila metri cubi di sabbia dall'imboccatura del porto di Viareggio. La progettazione dell'intervento è datata 2016, il finanziamento è arrivato nel 2018 (2,3 milioni di euro), l'aggiudicazione un anno dopo. A lavori appena iniziati il tribunale di Caserta ha emesso l'interdizione della ditta aggiudicataria (che aveva vinto con un ribasso del 24,5%). Conclusione: a 5 anni di distanza la sabbia è ancora lì".

(*ItaliaOggi* 13.4.'21)

Il blocco degli sfratti

Il blocco degli sfratti non costituirà solamente il cimitero degli affitti, ma anche una forte causa di compromissione del mercato immobiliare.

Cristian Merlo

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

16 Giugno – Mercoledì

Imposte e contributi

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

Addizionali Irpef

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

Imu - Versamento

Ultimo giorno per il versamento della prima rata dell'Imu oppure dell'intera imposta dovuta a saldo.

30 Giugno – Mercoledì

Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto

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

Cedolare secca
Versamento a saldo e prima rata acconto

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

Versamento della ritenuta del 4%

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

Irpef - Presentazione
Mod. REDDITI cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea, da parte delle persone fisiche e delle società di persone non obbligate all'invio telematico, della dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2021 (redditi 2020) tramite gli uffici postali.

Presentazione Quadro AC cartaceo

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

Imu - Dichiarazione

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

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2021.

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

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

Lo scadenzario del datore di lavoro domestico – GIUGNO 2021

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

Le regole del mercato

Se qualcuno potesse espropriare la proprietà altrui, persino annullandone l'esistenza o facendo proprio lo sforzo del lavoro altrui, non ci sarebbe più un'economia, crollerebbero gli incentivi a produrre, a scambiare e alla più naturale cooperazione umana: quella derivante dal mercato.

Alessandro Vitale

SEGNALAZIONI

Lorenzo Castellani, *L'ingranaggio del potere*, Liberilibri ed., pp. 242

Storia della tecnocrazia, attraverso nomi noti come Comte e Saint-Simon e provati meccanismi quali la francese Ena, per valutare il possibile predominio della burocrazia e del principio di competenza rispetto al consolidato potere della politica, passando alla socialdemocrazia.

Marco Marzano, *La casta dei casti*, Bompiani Agone ed., pp.270

È soprattutto il seminario, maggiore e minore, a investire l'interesse di questa ricerca che spazia fra i preti, il sesso e l'amore, toccando molteplici temi, anche sul piano storico, in particolare l'omosessualità nel clero cattolico, guardando insieme al celibato e alla castità.

Giovanni Gentile, *Inediti sulla morte e l'immortalità dell'anima*, a cura di Marina Pisano, Le Lettere ed., pp. 160

Sono riprodotti per intero i testi originali, con ampio commento, di sconosciuti (o quasi) frammenti, stesi anche occasionalmente dal filosofo, non di rado brevi annotazioni a memoria personale, dedicati alla morte, all'immortalità dell'anima, all'uomo, all'Io trascendentale.

Tommaso Indelli, *La giustizia nella Langobardia meridionale tra norma e prassi*, pref. di Claudio Azzara, premessa di Gabriele Archetti, Centro italiano di studi sull'Alto Medioevo ed., pp. XII + 260 con ill.

Lunga analisi sulle condizioni della giustizia, che seguiva sovente criteri di personalità del diritto, nei principati di Benevento, Salerno e Capua, riprendendo il diritto longobardo vigente nel Nord con letture peculiari legate al diritto divino e a istituti quali equità e consuetudine.

Piero Gobetti, *La nostra fede*, a cura di Giorgio Fontana, Aras ed., pp. 62

Questo articolo, ampiamente commentato, apparve su *Energie Nove* nel 1919, documentando l'originalità della riflessione di Piero Gobetti su una fede laica e profondamente responsabile, nel rifiuto di qualsiasi soluzione sbrigativa contro ogni indifferentismo.

Paolo Ricca, *Ego te absolvo*, Claudiana ed., pp. 154 con ill.

Colpa e perdono nella Chiesa di ieri e di oggi, con un'attenta "breve storia della confessione dei peccati", per opera di un teologo valdese, il quale parte dai testi evangelici e dalla Chiesa apostolica per passare a quella medievale, alla riforma e ai tempi recenti.

SEGNALAZIONI

Carlo Maria Russo, *I Venturieri*, Piemme ed., pp. 510

Questo romanzo storico s'incentra sulla travolgente ascesa degli Sforza fra l'ultimo Trecento e il Quattrocento avanzato, nella Milano conquistata ai Visconti e nell'Italia specie padana, partendo dal condottiero Muzio cui anelavano molti signori della Penisola.

Alberico Motta, Pier Luigi Sangalli, Sandro Dossi, *Braccio di Ferro*, Salani ed., pp. 372 con ill.

Le migliori e applaudite storie italiane raccontate dagli autori, comprese fra gli anni sessanta e ottanta del Novecento: ampiamente diffuse, nascono dai personaggi dell'americano Elzie Crisler Segar ricavando tempi, spunti, argomenti senza riferimenti spaziali.

Luciano Canfora, *La conversione*, Salerno ed., pp. 196

Come Giuseppe Flavio, scrittore ebreo dell'età della distruzione di Gerusalemme per mano dei Romani, fu cristianizzato, nell'interpretazione schiettamente filologica dell'autore, il quale si sofferma a lungo sul cosiddetto *Testimonium Flavianum*, teorica lettura di Cristo.

Francesco Pallante, *Elogio delle tasse*, GruppoAbele ed., pp. 160

Contro le più varie forme di liberismo (regolarmente accorpato, in Italia, alla spregiativa qualifica di "selvaggio") l'autore esalta la funzione dello Stato, che mercé una tassazione che si vorrebbe accentuatamente progressiva pareggiare le diseguaglianze.

Fausto Biloslavo, Matteo Carnelietto, *Verità infoibate*, contributo di Toni Capuozzo, Signs Books ed., pp. 240 con ill. di Giuseppe Botte

Non è vero che si sia reso omaggio agli infoibati, perché troppi restano coloro che negano o riducono i morti nelle foibe, dimenticando le gravi colpe del maresciallo Tito, le spese immotivate dell'Italia, le vittime, i carnefici, i colpevoli e sottaciuti silenzi della politica.

Alvaro Garrido, Fernando Rosas, *Il Portogallo di Salazar*, a cura di Matteo Pasetti, Bononia University Press ed., pp. 244 con ill.

Politica, società ed economia sotto la lunga dittatura di António de Oliveira Salazar, costruttore dell'*Estado Novo* portoghese, dal 1932 al '68, con l'appendice di Marcelo Caetano fino alla rivolta militare del 1974: dalla Chiesa al corporativismo, dai militari alle colonie.

BREVI

"Ai dipendenti 100 euro per libro letto"

"Un pezzo da 100 per ogni libro letto. «Credo fortemente nel valore della cultura e della formazione: sono il primo che si impegna a leggere e a studiare». Danilo Dadda è l'amministratore delegato di Vanoncini, azienda attiva nel settore dell'edilizia sostenibile con sede a Mapello, in provincia di Bergamo. Dai mattoni alla letteratura. «Per ogni libro letto, e presentato con tanto di scheda ai colleghi, paghiamo 100 euro». Ecco un modo originale per incentivare la lettura tra dipendenti, operai e muratori. L'iniziativa ideata da Dadda si chiama *Book club*. Funziona così: il lavoratore può scegliere un libro a piacere, dai romanzi ai manuali di automiglioramento, sino ai saggi. Quando ha finito di leggerlo prepara una scheda di presentazione e si propone alla dirigenza per presentarlo ai colleghi durante due riunioni mensili. A ogni presentazione viene riconosciuto al collaboratore un buono d'acquisto del valore di 100 euro che raddoppia e triplica alla seconda e alla terza presentazione. E che cresce ulteriormente se il libro che viene presentato è esposto in lingua inglese".

È quanto riporta *ItaliaOggi* dell'10.4.'21.

Lo *stress* fa cadere i capelli, ora anche uno studio scientifico lo conferma

"Chi perde i capelli farebbe bene a rilassarsi. In uno studio condotto sui topi e pubblicato su *Nature*, ricercatori hanno individuato un meccanismo che inibisce la crescita dei peli quando gli animali sono stressati. Il meccanismo è attivato dal corticosterone, un ormone prodotto nei momenti di stress cronico, che agisce sulle cellule della papilla dermica poste alla base del follicolo pilifero, il quale entra in uno stato di quiescenza".

Così *La Verità* del 24.4.'21.

"Nuotare nell'acqua fredda può aiutare a ritardare la demenza"

"Un tuffo nell'acqua fredda tempra il fisico. C'è chi lo sostiene da tempo, anche se lo shock termico può celare rischi per la salute, ma ora una ricerca approfondisce gli effetti di una nuotata con temperature frizzanti: un recente studio dell'Università di Cambridge suggerisce addirittura che questa pratica possa aiutare a ritardare l'insorgenza di malattie neurodegenerative come la demenza (…). Al centro dell'indagine sono finiti gli utenti del *Parliament Hill Lido*, una piscina pubblica all'aperto, non riscaldata, aperta dodici mesi all'anno. E' uno dei tre bacini per il nuoto invernale non riscaldato di Londra e un'analisi sui frequentatori ha messo in relazione che coloro che nuotavano anche in inverno avevano un alto livello della proteina Rbm3, la stessa proteina che uno studio condotto nel 2015 sui topi aveva messo in relazione con una possibile protezione contro la demenza. La nuova ricerca (…) è ancora in una fase iniziale, ma pare promettente e potrebbe dare preziose indicazioni per il trattamento futuro del disturbo".

Così *ItaliaOggi* del 20.10.'20.

Il bel gesto di una 99enne di Prato

"Un'anziana di Prato (…) è morta a 99 anni lasciando un'eredità al Comune per costruire il nuovo canile municipale e alla casa di riposo che la ospitava. Con sé teneva due cani che erano appartenuti all'unica figlia, morta nel 2016 a 56 anni. La signora aveva liquidità in banca per 134.000 euro e titoli per altri 787.000 euro, ed era proprietaria di vari immobili e terreni. Il patrimonio andrà per metà al Comune e per l'altra metà alla Rsa Santa Caterina de' Ricci".

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

GIÙ IL CAPPELLO

Magdalena Wawrzyńska
Salve, grazie per il vostro supporto. Come comune cittadina oggi ho scritto anche al Presidente dell'ANCI, Antonio De Caro, vi riporto la mia lettera:

Mi piace · Rispondi · Invia messaggio · 5 h 1

Magdalena Wawrzyńska
Buona Pasqua Sig. Sindaco,

Le scrivo in quanto sindaco della città in cui ho avuto la cittadinanza italiana e in cui ho dato alla luce I miei figli, nonchè scrivo al Presidente dell'ANCI.
Già nel 1939 e dopo nel 1946 la mia famiglia in Polonia ha subito un esproprio coatto della proprietà privata rispettivamente per mano dei nazisti e dei sovietici; mai avrei pensato che questo potesse riaccadere oggi per mano di uno Stato democratico.
In seguito al trasferimento a Roma per lavoro, a gennaio 2020 affittiamo la nostra casa (a Palese) ad una famiglia di 3 persone il cui capofamiglia è un pensionato statale con reddito elevato. Da subito sorgono le prime anomalie, fra assegni impagati e bonifici falsificati, così da subito capiamo che hanno deciso di truffarci e non pagarci. Da subito partiamo con l'azione legale e nonostante il giudice abbia emesso subito lo sfratto, I personaggi in questione (da quello che abbiamo capito sono abusivi seriali) sono, grazie al blocco degli sfratti, tranquillamente ancora in casa e fanno una bella vita; questo caso, come ben capisce, non ha niente a che vedere con l'emergenza COVID.

Dalla pagina *Facebook* di Confedilizia

CORBEILLE

"L'Università di Leicester cancella i classici inglesi"

"L'Università di Leicester rimuoverà dai programmi Geoffrey Chaucer (1943-1400), considerato il padre della letteratura inglese, a favore di «modelli sostituiti che rispettino di più razza e genere". L'Università giustifica tale scelta con l'esigenza di modernizzare i piani di studio rendendoli più adeguati alla sensibilità e alle prospettive degli studenti di letteratura inglese. A fine gennaio il *Telegraph* ha pubblicato una *mail* interna inviata a tutto il personale docente per informare i professori delle modifiche ai corsi orientati al rispetto di «razza, etnia, sessualità e diversità». Verranno epurati dai nuovi programmi di studio anche il romanzo «Sir Gawain e il Cavaliere Verde» e la «Storia di re Artù e dei suoi cavalieri» di sir Thomas Malory (1409-1471). A rischio sembrano anche le poesie di John Donne (1572-1631) e il «Paradiso perduto» di John Milton (1608-1674). Per ora l'unico che sembra essere scampato alla mattanza pare sia William Shakespeare. L'accademico Robert Tombs, in un articolo sul *Daily Mail*, ha stigmatizzato l'Università di Leicester e i suoi programmi «inclusivi», definendoli una «tragedia» e una «follia»".

Così la rivista mensile *Storia in Rete* sul numero di marzo 2021.

Nelle isole abitate più remote al mondo la popolazione ha cognomi italiani

"Nell'arcipelago di Tristan da Cunha, l'insieme di isole abitate più remoto al mondo, vivono 244 persone e sono presenti soltanto nove cognomi, di cui due italiani, Repetto e Lavarello, tramandati da due naufraghi di Camogli (Genova) approdati nel 1892. Gli altri cognomi sono inglesi, statunitensi, scozzesi e olandesi. L'arcipelago, in mezzo all'Oceano Atlantico, è distante 2.810 chilometri da Città del Capo, in Sudafrica, ed è privo di aeroporto: vi si arriva soltanto dopo sei giorni di navigazione.

Così *La Verità* del 23.1.'21.

"Rumpologia: la moda di predire il futuro leggendo... il lato b"

"Dimenticatevi il palmo della mano, la palla di vetro, i tarocchi o i fondi del caffè. I «rumpologi» vi prediranno il futuro con i pantaloni abbassati. I vostri, ovviamente. Leggere i glutei è la novità nel settore dei trattamenti alternativi. «I glutei hanno un'espressività molto più forte delle mani. Un sedere si forma per tutta la vita» ha dichiarato alla *Reuters* il rumpologo tedesco Ulf Buck (...). Toccando le natiche nude, afferma di essere in grado di capire la personalità, prevedere la salute e il futuro delle persone. Il metodo consiste nel sentire la forma e seguire le linee e i segni sui glutei. Secondo i rumpologi, la forma del sedere potrebbe avere molto da dire sulla tua personalità. Ad esempio se si ha un sedere «quadrato», si è portati a dare la massima priorità alla carriera (...). Altrimenti, i glutei sono solitamente divisi in due gruppi: a forma di mela e a forma di pera. Se hai un sedere rotondo, grande, muscoloso e a forma di mela, probabilmente – secondo la rumpologia – sei positivo e felice nella vita. Sei fiducioso, creativo e carismatico. Se hai un sedere a forma di pera, lungo e piatto, sei del tipo più stabile, paziente e con i piedi per terra. Ma attenzione, non si tratta dell'iniziativa di un singolo, bensì di una vera e propria «scienza»: la rumpologia, *rumpology o bottom reading*, sarebbe stata praticata già dai babilonesi, dagli indiani, dagli antichi greci e dai romani".

Così *Today.it* (*www.today.it*) in un articolo del 30.3.'21.

***Facebook* rimuove nome di cittadina francese scambiandolo per una parolaccia**

"In un eccesso di zelo politicamente corretto, *Facebook* ha rimosso la pagina ufficiale della cittadina francese di Bitche, Il sistema ha confuso il toponimo con la paroloccia inglese *bitch*, cioè prostituta. La pagina della località, che ha 5.000 abitanti e si trova al confine francotedesco, è stata rimossa senza avvisare gli amministratori. Il sindaco (…) ha poi scoperto che l'eliminazione rientrava in un programma di moderazione attuato da *Facebook* nei confronti delle pagine dai nomi ingiuriosi".

Così *La Verità* del 17.4.'21.

CONFEDILIZIA

assistiamo i proprietari di casa con immobili locati o da locare

calcoliamo i canoni e stipuliamo

CONTRATTI DI LOCAZIONE
A CANONE CONCORDATO

CON CEDOLARE SECCA AL 10%

rivolgiti a noi, senza impegno
ti daremo ogni informazione!!!

Drastico calo del valore immobili

Più il diritto di proprietà, inteso come godimento libero e indisturbato dei propri beni, è compresso, più il prezzo per un bene in proprietà si abbassa.

Alessandro De Nicola

SEGNALAZIONI

Renzo Paternoster, *La politica del male*, Tralerighe ed., pp. 300

Millenni di storia del "nemico", oggetto di violenza costante, passando dalla discriminazione alla tortura, dalla prigione all'uccisione: si costruisce un personaggio totalmente negativo, da abbattere in nome della razza o della classe, del concetto politico o del territorio

Paolo Ricca, *Sermoni*, Edb ed., pp. 228

L'autore è un teologo e storico valdese, che riproduce i testi di sue predicazioni tenute in vari templi e illustranti svariati brani evangelici, dal Verbo, all'Epifania, agli apostoli, per muovere la mente e il cuore di ascoltatori, in origine, e lettori, oggi.

Fabrizio Turriziani Colonna, *Reverendissimo*, pref. di Gioacchino Lanza Tomasi, Tau ed., pp. 162

Questo pratico manuale illustra "rudimenti di galateo ecclesiastico", in una sorta di minuto cerimoniale per la Chiesa, spaziante dagli abiti alla corrispondenza, dall'ospitalità ai pasti, dalle presentazioni all'araldica, per fornire in maniera didattica suggerimenti e inviti.

Aldo Grandi, *Gli eroi di Mussolini*, Diarkos ed., pp. 304

Con numerosi documenti, ecco la storia della Scuola di mistica fascista e dei suoi uomini, su tutti i quali primeggia il fondatore Niccolò Giani, concepita negli anni trenta per preparare la classe dirigente del regime attraverso il culto fideistico dell'opera di Mussolini:

Alessandro Manzoni, *La rivoluzione francese del 1789 e la rivoluzione italiana del 1859. Osservazioni comparative*, a cura di Luigi Weber, Pozzi ed., pp. XXXVIII + 276

Il saggio manzoniano, tanto rilevante quanto scarsamente conosciuto, steso limitatamente agli eventi francesi, richiese operosità all'autore, il quale espresse acuta conoscenza dei fatti, chiarezza espositiva e indipendenza di giudizio: utili e notevoli l'introduzione e le note.

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e petizioni di nostro interesse

La deputata Spena (FI) è la prima firmataria di una proposta di legge con la quale si intendono promuovere e valorizzare le attività commerciali delle botteghe artigiane storiche.

L'istituzione del programma nazionale pluriennale straordinario "Abita", per la realizzazione di alloggi sociali e per il contrasto del disagio e dell'emergenza abitativa, è il tema di un disegno di legge a prima firma del senatore Pellegrini (M5S).

Il Ministro dell'economia viene sollecitato, da un'interrogazione del senatore Calandrini (FdI), per sapere quali urgenti iniziative intenda assumere l'Esecutivo affinchè l'accesso alle misure che prevedono la sospensione del pagamento dei mutui, relativi alle prime abitazioni, sia permesso anche ai lavoratori autonomi, ai commercianti, ai liberi professionisti ed agli artigiani.

Con un'interrogazione, a prima firma del deputato Benamati (Pd), rivolta al Ministro della transizione ecologica, si chiede di adottare misure per assicurare la massima incisività alle detrazioni previste per gli interventi di efficientamento energetico degli immobili, iniziative per semplificare il più possibile le procedure, prevedendo, anche in relazione agli altri incentivi in essere, un unico modello procedurale di detrazione e possibilmente un'unica percentuale di detrazione con meccanismi di aggiustamento a scalare del rimborso nella progressione temporale, in maniera da consentire a famiglie e imprese di programmare e portare a compimento spese e investimenti.

La Sottosegretaria all'economia Guerra, rispondendo ad un'interrogazione del deputato Ungaro (Iv) in relazione alla procedura di comunicazione delle cessioni del credito d'imposta prevista per i canoni di locazione di immobili ad uso non abitativo e affitto d'azienda, ha ricordato che, con provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 43058 del 12.2.2021 è stata approvata, da ultimo, una nuova versione del modello di comunicazione della cessione dei crediti per adeguarne il contenuto all'estensione dell'agevolazione al 30 aprile 2021, in sostituzione dei precedenti provvedimenti (n. 250739 dell'1.7.2020 e n. 378222 del 14.12.2020).

Alcuni deputati del Movimento cinque stelle, prima firmataria Terzoni, con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'economia, al Ministro per lo sviluppo economico e al Ministro per la transizione ecologica, chiedono quali iniziative intenda adottare il Governo per prorogare, almeno fino al 2024, il Superbonus 110%.

Sempre in tema di superbonus, il Ministro dello sviluppo economico ed il Ministro della transizione ecologica vengono sollecitati, da un'interrogazione della deputata Ciaburro (FdI), con la quale si chiede di sapere quali iniziative intendano adottare per agevolare, in ogni caso, la realizzazione di interventi di efficientamento energetico in condominio, qualora vi sia la contrarietà di un titolare di balcone aggettante, che potrebbe pregiudicare la realizzazione dell'intera opera condominiale.

Il signor Antonio Rotolo, da Montecatini, ha depositato in Senato una petizione con la quale chiede provvedimenti legislativi urgenti a tutela della proprietà e, in particolare, a tutela dei proprietari di immobili in relazione alle disposizoni che hanno stabilito la sospensione degli sfratti a causa dell'emrgenza legata al virus Covid-19.

Sempre in Senato sono state depositate due distinte petizioni, sottoscritte da Luigi Giancotta, Anna Maria Piacquadio, Michhela Marruccelli, Magdalena Wwrzynska, Roberta Fetti, Rama Rudina, Ramona e Riccardo Treccani, Margherita Bianchi, Carmen Pirovano, Antonietta Sorrentino, con le quali si chiede l'abrogazione della proroga al 30 giugno 2021 della sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili.

L'interventismo dello stato

La logica e le evidenze empiriche hanno ormai ampiamente dimostrato, la credenza che il benessere possa scaturire e dipendere dagli svariati interventi dello stato, in luogo del progresso tecnologico e dell'accumulazione del capitale, può forse produrre dei fuggevoli benefici nel breve termine, ma sicuramente arrecherà disastrose conseguenze nel medio-lungo termine.

Cristian Merlo

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

Battifolle (AR)

Il castello non può più aspettare

Dal Trecento domina il paese, lasciarlo cadere a pezzi è un delitto

Il paese di Battifolle è dominato da un antico e imponente castello, nel Medioevo uno dei più importanti fortilizi del contado aretino grazie alla sua posizione elevata. Nel corso dei secoli l'insediamento, teatro di numerose battaglie e oggetto di diversi passaggi di proprietà, è stato conosciuto con vari nomi: prima Vicione Piccolo, poi Battifolle e infine Castel Pugliese. Conserva la forma di quadrato irregolare, che gli fu data nel XIV secolo: doppia cinta di mura dalle merlature guelfe con torri che circondano giardini rinascimentali.

Nel 1987, nel corso di lavori di ristrutturazione, nei pressi del castello furono rinvenute delle ossa fossili di un rinoceronte vissuto oltre tre milioni di anni fa, quando la regione era un enorme lago circondato da un'estesa e lussureggiante vegetazione favorita dal clima subtropicale. Le ossa fossilizzate, fra cui l'imponente mandibola, possono essere oggi ammirate presso il Museo Archeologico di Arezzo.

Dopo decenni di abbandono e incuria, sarebbe eufemistico dire che la situazione del castello è grave: l'antico edificio si può ammirare solo dall'esterno, il bel giardino all'italiana è invaso dalla boscaglia e tutta la struttura sta cadendo a pezzi. Un rapido intervento di restauro è più che mai necessario e urgente. Da poco, un ente privato ha acquistato l'edificio accollandosi questo onere, finora senza risultati evidenti, forse per la scarsità di fondi e mezzi adeguati. Sarebbe una vera ingiustizia far cadere nell'oblio, invece di valorizzarlo, un pezzo della storia di Arezzo e di quello che fu il Granducato di Toscana. Scrivo nella speranza che qualcosa si muova prima che sia tardi. E non c'è molto tempo.

81

Collaborano i lettori

Segnalazioni alla redazione

CONDÒMINI,
ricorrete agli amministratori iscritti
al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

amministratori dalla parte della proprietà

Informazioni presso tutte le
Associazioni territoriali della Confedilizia

Cedolare secca con conduttore persona giuridica

Con una recente sentenza ottenuta, in qualità di difensore del contribuente dal dott. Francesco Veroi, responsabile del Coordinamento tributario Confedilizia, i giudici tributari tornano a ribadire un importante principio (sostenuto fin da subito da Confedilizia) in tema di applicabilità della cedolare secca anche nel caso in cui il conduttore di un contratto di locazione ad uso abitativo non sia una persona fisica ("o una cooperativa o ente senza scopo di lucro per la sub locazione a studenti").

La Commissione tributaria provinciale di Treviso – dopo aver osservato che da qualche anno l'Agenzia delle entrate, basandosi su due circolari interpretative (la n. 26/E/2011 e la n. 50/2019), effettua controlli sui contratti di locazione sottoposti al regime della cedolare secca, emettendo avvisi di liquidazione nei confronti dei locatori quando il conduttore risulti una persona giuridica (a prescindere dall'effettiva destinazione d'uso dell'immobile locato e a prescindere che il locatore sia una persona fisica) – ricorda che le circolari sono "atti amministrativi a valenza interna". Proprio per questo occorre fare espresso riferimento alla disposizione di legge in forza del principio indiscutibile *ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit*. Ed in questo caso la normativa sulla cedolare secca prevede la fruibilità del sistema *de quo* alla condizione che il locatore sia una persona fisica, che non agisca in regime di impresa o di libera professione e l'unità immobiliare locata sia abitativa e destinata a tale uso.

La sentenza della Commissione tributaria in commento è presente sul sito confederale.

LOCAZIONI IN PILLOLE

Pagamento in contanti

Le disposizioni sulla possibilità di saldare in contanti il pagamento del canone di locazione hanno subìto varie modificazioni. Attualmente vige il divieto per i versamenti superiori a 2.000 euro, limite che scenderà a 1.000 euro dal 1°.1.'22. Lo prevede il decreto-legge n. 124 del 2019, come convertito nella legge n. 157 dello stesso anno.

Cane eroe salva la sua padrona accoltellata per strada

ASSOCIAZIONE AMICI VERI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

"Sono le 9 della mattina. Siamo a Tlalpan, in Messico. Una donna esce dalla sua casa nel quartiere El Mirador e con una scopa in mano pulisce la strada. Fa solo pochi metri e un uomo con una felpa blu e cappuccio in testa la aggredisce brandendo un coltello. La donna cerca di scappare e indietreggia. Ma cade a terra, cerca di difendersi come può ma l'uomo riesce a ferirla a braccia e gambe. Tutto accade in pochi secondi, ma proprio quando sembra che lei non abbia scampo in questa storia entra in gioco il cane della donna: il quattrozampe di medi taglia era uscito con lei e quando ha visto la sua amica umana in difficoltà interviene piazzando un morso deciso alla gamba dell'aggressore. L'uomo, forse per il dolore o forse perché colto di sorpresa, scappa via. Pochi istanti dopo dall'abitazione, probabilmente attirata dalle urla della vittima, esce un'altra donna che tenta invano di inseguire l'aggressore. Tutta la scena è stata ripresa da una telecamera di sicurezza e quando il video è stato diffuso i *social* hanno celebrato come un eroe il cane, decisivo per evitare una tragedia in una città dove furti e stupri sono all'ordine del giorno".

Così *La Stampa* in un articolo del 6.4.'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

Il consiglio utile

di Oscar Grazioli

La stagione degli amori Ecco i rischi

Anche se i venti artici hanno riportato Pasqua e i giorni successivi in pieno inverno, siamo comunque in primavera e, giorno più giorno meno, il bel tempo è alle porte, come ci mostrano gli uccelli indaffarati a fare il nido in cui scodelleranno le loro preziose uova da incubare. Il ritorno del bel tempo, lockdown a parte, comporta inevitabilmente un aumento del traffico automobilistico con i relativi incidenti. Anche per cani e gatti gli incidenti aumentano, ma qui non c'entrano le vacanze. C'entra semplicemente il fatto che primavera ed estate sono le stagioni degli amori e gli animali si mettono in movimento, diciamo per turismo sessuale. Cercando ardentemente la propria fiamma si dimenticano di mangiare e di bere e non ricordano più le elementari regole della circolazione. Finiscono sotto una macchina riportando, se va bene, semplici o complesse fratture. Quasi sempre non bisogna preoccuparsi tanto del fatto che Fido torni a casa con una zampa gonfia o che Silvestro rientri camminando a tre zampe. L'insidia più grossa, in questi casi, è rappresentata dalle lesioni interne. Pneumotorace, emorragie, rotture della vescica o di altri organi. Cosa controllare? Il respiro, prima di tutto. Deve essere regolare e non a scatti. Un respiro affannoso può essere semplicemente indice di dolore acuto, ma se compaiono rantoli o rigurgiti e vomito, magari striati di sangue, la possibilità di lesioni interne è molto elevata. Poi, l'atteggiamento dell'animale. Mentre il cane sembra cercare aiuto, il gatto è facile che si nasconda sotto i letti o in qualche angolo e, se è presente una frattura, anche questi possono essere segni di dolore acuto, ma, se accompagnati a una respirazione anomala e talora a vocalizzazioni, possono celare pericolose lesioni interne, come la frequente ernia diaframmatica. Di solito i proprietari sono molto preoccupati per una zampa gonfia o per una zoppia, mentre la preoccupazione maggiore deve andare agli effetti non visibili del trauma. Una frattura, se non coinvolge la colonna vertebrale, con un adeguato intervento ortopedico (e delle volte con il solo aiuto di madre natura) si mette sempre a posto. Emorragie occulte e rotture di organi interni, invece, sono una vera e propria emergenza da affrontare prima possibile, pena la mancata sopravvivenza al trauma.

da: *il Giornale*, 11.4.'21

La proprietà privata

La proprietà privata, da John Locke in poi, in un'ottica di liberalismo classico, è sempre stata considerata come un efficace strumento da contrapporre, prima, al potere assoluto del sovrano e, in tempi più recenti, come elemento in grado di rafforzare la società civile contro l'onnipotenza dello stato.

Roberta Adelaide Modugno

FIGURARSI, SE L'AVESSE FATTO TRUMP...

DIRITTO & ROVESCIO

*La decisione di **Joe Biden** di sottrarre i brevetti sui vaccini alle imprese che li hanno onerosamente messi a punto e li stanno producendo è discutibile: da una parte ci sono criteri umanitari, dall'altro il rispetto degli investimenti. Un anno fa nessuno avrebbe previsto che l'industria farmaceutica internazionale sarebbe riuscita a produrre i vaccini anti-Covid in così breve tempo. Invece (spinti dal possibile profitto) imprenditori e scienziati si sono scatenati per produrli. E ce l'hanno fatta. Se Biden e i paesi ricchi si accorgono adesso (e fanno bene a farlo) che il terzo mondo, diciamo così, non dispone di risorse per poter pagare i vaccini di cui ha bisogno, la decisione giusta non è quella di derubare le società che li hanno prodotti (l'esproprio infatti presuppone un indennizzo; altrimenti è un furto) ma è quella di acquistare i vaccini da chi li ha prodotti per poi poterli regalare ai paesi poveri. In caso contrario la prossima volta chi investirà soldi nella ricerca sanitaria?*

da *ItaliaOggi*, 8.5.'21

da: *Corriere della Sera*, 5.4.'21

Cambiare per migliorare

Non sappiamo se cambiando si migliora, ma sappiamo che per migliorare bisogna cambiare!

Winston Churchill

LA DECISIONE DEL PAPA

Cardinali, stop privilegi Processi in tribunale

Tempi duri per i cardinali. Un tempo "Principi della Chiesa", e ora messi in riga con le regole comuni per tutti gli ecclesiastici. Dopo il "tetto" di 40 euro per regali, d'ora in avanti porporati e vescovi accusati di reati penali dai magistrati vaticani, se rinviati a giudizio, saranno processati dal Tribunale dello Stato della Città del Vaticano come tutti gli altri e non da una Corte di Cassazione presieduta da un cardinale, esattamente il Supremo Tribunale della Segnatura Apostolica. Il Papa introduce una novità con un Motu Proprio che modifica l'ordinamento giudiziario vaticano nel nome della «prioritaria esigenza, che nel sistema processuale vigente emerga la eguaglianza tra tutti i membri della Chiesa e la loro pari dignità e posizione, senza privilegi risalenti nel tempo e non più consoni alle responsabilità che a ciascuno competono nella aedificatio Ecclesiae». Resta comunque l'autorizzazione preventiva del Pontefice per portare cardinali e vescovi a processo. La norma arriva prima dell'inizio del processo – ancora non fissato, ma che sarebbe alle porte – sul caso dell'immobile di Londra, e che potrebbe vedere coinvolto il cardinale Angelo Becciu.

—**Carlo Marroni**

da *24Ore*, 1.5.'21

DIRITTO & ROVESCIO

***Edoardo Rixi**, leghista, fu coinvolto nel 2012 nell'inchiesta «spese pazze» nella Regione Liguria. Sommerso dal fango non potè candidarsi alla presidenza della Regione. Condannato in primo grado a 3 anni e 5 mesi, nel maggio del 2019, Rixi dovette dimettersi da viceministro alle Infrastrutture. Sul capo gli pesava anche la richiesta di «interdizione perpetua dai pubblici uffici». Adesso la Corte di appello di Genova lo ha assolto perché «il fatto non sussiste». Il nome di Rixi si aggiunge quindi alla lista degli «stritolati e assolti»: **Antonio Bassolino, Filippo Penati, Roberto Cota, Francesco Storace, Leopoldo Di Girolamo, Pietro Vignali, Clemente Mastella, Stefano Graziano, Nicola Cosentino, Maurizio Lupi, Vasco Errani, Raffaella Paita, Esterino Montino, Calogero Mannino, Graziano Cioni, Roberto Maroni, Salvatore Margiotta, Ignazio Marino, Raffaele Fitto, Beppe Sala, Riccardo Molinari, Renato Schifani**. La lista di **Luigi Amicone** è incompleta e soprattutto è in continuo aggiornamento. Di questo passo solo un vero bandito potrà essere indotto a candidarsi.*

da *ItaliaOggi*

Proprietari e locatari

Il blocco degli sfratti per un periodo di tempo prolungato può essere qualcosa di più e di peggio di un mero trasferimento di risorse dai proprietari di casa ai locatari. Esso rischia di generare effetti economici molto pervasivi, sia su una molteplicità di soggetti, sia sulla stessa mobilità sociale.

Carlo Stagnaro

TUTTOCONDOMINIO

CONDOMINIO IN PILLOLE

Norme inderogabili

Sia il codice civile, all'art. 1138, 4° comma, sia le disposizioni di attuazione, all'art. 72, prevedono due elenchi, tutt'altro che ridotti, di norme che non possono essere derogate dal regolamento condominiale. Tutte le altre disposizioni, quelle cioè derogabili, presentano natura suppletiva rispetto al regolamento di condominio.

Come si manda in rovina un Paese

Proviamo a farci una domanda. Qualcuno troverebbe ragionevole imporre ai commercianti di regalare le loro merci ai bisognosi? No, tutti riterrebbero assurdo un provvedimento di questo tipo. Obbligare un proprietario a mettere a disposizione gratuitamente il suo immobile, invece, viene considerato possibile.

Giorgio Spaziani Testa

Lo stato che controlla gli affitti

Quando lo stato adotta provvedimenti di controllo degli affitti, essi, nel breve periodo sembrano avvantaggiare gli inquilini; ma l'effetto che si produce, nel lungo termine, è di scoraggiare la concorrenza e causare una limitazione all'offerta, una cattiva allocazione delle risorse.

Sandro Scoppa

TUTTOCONDOMINIO

Distacco dall'impianto centralizzato e diagnosi energetica

Come si ricorderà, sull'ultimo numero di *Confedilizia notizie* abbiamo trattato del distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento, esaminando, in particolare, i presupposti previsti dall'art. 1118 cod. civ. per porre legittimamente in essere un'operazione del genere.

Restando in argomento, interessa ora segnalare, per completezza, che il decreto interministeriale 26.6.'15 ("Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici"), noto anche come "decreto requisiti minimi", prevede – con riguardo al caso di "ristrutturazione o di nuova installazione di impianti termici di potenza termica nominale del generatore maggiore o uguale a 100 kW, ivi compreso il distacco dall'impianto centralizzato anche di un solo utente/condòmino" – la realizzazione di "una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto che metta a confronto le diverse soluzioni impiantistiche compatibili e la loro efficacia sotto il profilo dei costi complessivi (investimento, esercizio e manutenzione)".

In proposito il provvedimento precisa, fra l'altro, che la soluzione progettuale prescelta debba essere motivata con un'apposita relazione tecnica redatta sulla base dei risultati della predetta diagnosi energetica, la quale, a sua volta, tenga conto, "in modo vincolante ma non esaustivo", almeno delle seguenti opzioni: "a) impianto centralizzato dotato di caldaia a condensazione con contabilizzazione e termoregolazione del calore per singola unità abitativa; b) impianto centralizzato dotato di pompa di calore elettrica o a gas con contabilizzazione e termoregolazione del calore per singola unità abitativa; c) le possibili integrazioni dei suddetti impianti con impianti solari termici; d) impianto centralizzato di cogenerazione; e) stazione di teleriscaldamento collegata a una rete efficiente come definita al decreto legislativo n. 102 del 2014; f) per gli edifici non residenziali, l'installazione di un sistema di gestione automatica degli edifici e degli impianti conforme al livello B della norma EN15232".

In caso di distacco, quindi, occorre aver presente anche la suddetta previsione.

A SASSUOLO (MODENA)

Condominio occupato da 20 anni, con l'ok dei giudici

Nell'operosa Sassuolo in provincia di Modena, nel quartiere Braida, in via San Pietro 43/49, esiste un condominio chiamato Ginko che è una specie di leggenda nella storia delle occupazioni delle case degli enti.

Ginko, tra appartamenti, garage, soffitte, rimesse varie (all'incirca una quarantina che per anni sono risultati ufficialmente "inutilizzati") appartiene al patrimonio Inps. Che da quasi vent'anni si ritrova sul groppone generazioni di senza tetto altamente specializzati che qui occupano gli immobili abusivamente. Molti di loro hanno bivaccato per anni, altri sono stati arrestati per spaccio; uno, all'arrivo delle polizia, si è buttato dal secondo piano fratturandosi le gamba. L'inps ha giustamente fatto causa per sfratto ma i giudici, presi da sacro furore umanitario, in primo grado avevano giustificato l'occupazione a causa dello "stato di necessità". Ora si attende l'appello. Si tratta del caso più eclatante di occupazione in Emilia Romagna. Accanto ad esso svettano quelli di Parma dove, in via Fleming, 7 locali commerciali più volte cocciutamente volte messi all'asta non hanno trovato acquirente.

F.SPE.

da: *Libero*, 12.4.'21

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

CONFEDILIZIA

TUTTOCONDOMINIO

CASI CLINICI DI CONDOMINIO 25

a cura di Flavio Saltarelli

Spese manutenzione ascensore - Impermeabilizzazione box coperti da cortile - Scelta fornitori - Assemblea e delega all'amministratore - Installazione telecamera individuale

Come si dividono le spese di manutenzione dell'ascensore?

L'art. 1124 del Codice civile prevede espressamente che le scale e gli ascensori sono manutenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo. Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.

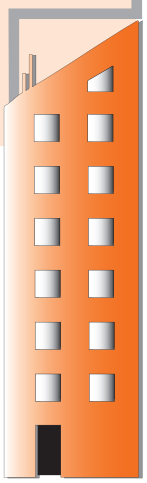
Come si ripartisce il costo d'impermeabilizzazione di un cortile sotto il quale sono posti i box?

La fattispecie è disciplinata dall'art.1125 del Codice civile: la spesa andrà quindi sostenuta per metà dalla proprietà dell'autorimessa e per l'altra metà da tutti i condòmini che utilizzano detta area, secondo le quote eventualmente stabilite da regolamento, con la precisazione che restano a carico del proprietario superiore le spese per la pavimentazione e a carico di quello sottostante l'intonaco, la tinteggiatura e la decorazione.

La giurisprudenza di legittimità ha, infatti, ritenuto più volte che in materia di condominio – qualora si debba procedere alla riparazione del cortile o viale di accesso all'edificio condominiale che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condòmino – ai fini della ripartizione delle relative spese, non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art.1126 Codice civile (presupponendosi l'equiparazione del bene fuori dalla proiezione dell'immobile condominiale, ma al servizio di questo, a una terrazza a livello), dovendosi invece procedere ad una applicazione analogica dell'art.1125 Codice civile, il quale accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il pavimento del piano superiore a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità dell'inerente manutenzione, in tal senso verificando un'applicazione particolare del principio generale dettato dall'art.1123 co. 2 Cod. civile.

Chi sceglie i fornitori del condominio?

L'amministratore, in esecuzione dei poteri di gestione, può scegliere le ditte fornitrici di servizi; l'assemblea ha comunque il compito di vigilare approvando o meno l'operato dell'amministratore nell'assemblea di fine anno.



L'amministratore di condominio può essere delegato se è anche condòmino?

Con la L. n. 220/2012 di riforma del condominio, il conferimento di deleghe di voto in assemblea all'amministratore è stato in ogni caso e senza eccezioni vietato dall'art. 67, quarto comma, disp. att. c.c. ("*all'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea*").

Secondo la giurisprudenza (cfr. in punto Tribunale di Roma - IV sez. civ. - sentenza n. 9889 del 13-05-2019) tale divieto persiste anche quando l'amministratore è condòmino dello stabile che gestisce.

Il condòmino può installare una telecamera sulla proprietà esclusiva?

Il singolo condòmino, per ragioni di sicurezza, può installare una telecamera di videosorveglianza relativamente alla proprietà esclusiva ed alle sue pertinenze (ad esempio porta d'ingresso o giardinetto) senza chiedere l'autorizzazione all'assemblea, avendo cura di posizionare detto strumento di ripresa in modo tale che l'angolo di visuale non riprenda zone comuni o soggetti che eventualmente transitino in esse.

L'amministratore, in tale fattispecie, è solo tenuto ad accertarsi che il posizionamento delle videocamere non riprenda parti comuni o di transito. Il singolo proprietario ha un unico onere: quello di informare gli altri condòmini (cfr. in punto Cass. Pen. 44156/2008).

Ultimissime di giurisprudenza

Amministratore di condominio e revoca

L'amministratore di condominio, in ipotesi di revoca deliberata dall'assemblea 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 dell'art. 1725, primo comma cod. civ., salvo che sussista una giusta causa, indicativamente ravvisabile tra quelle che giustificano la revoca giudiziale dello stesso incarico.

Cass. ord. n. 7874 del 19.3.'21

Accesso alla documentazione condominiale da parte di un singolo condòmino

Ciascun condòmino ha il diritto non soltanto di conoscere il contenuto, ma anche di prendere visione e di ottenere il rilascio di copia dall'amministratore, dei documenti attinenti all'adempimento degli obblighi da questo assunti per la gestione collegiale di interessi individuali (quali quelli finalizzati al compimento di atti conservativi relativi alle parti comuni), senza avere l'onere di specificare ulteriormente le ragioni della richiesta. Ciò, purché l'esercizio di tale diritto non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principii di correttezza e non si risolva in un onere economico per il condominio, dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condòmini richiedenti.

Cass. ord. n. 5443 del 26.2.'21

Riscossione dei contributi condominiali nei confronti del conduttore

Un quesito ricorrente riguarda la possibilità dell'amministratore di agire per la riscossione dei contributi condominiali direttamente nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari che formano il condominio.

Occorre allora sapere che la risposta a questa domanda non può che essere negativa. A norma degli artt. 1123 cod. civ. e 63 disp. att. cod. civ. – disposizioni che disciplinano rispettivamente, per quanto di interesse, la ripartizione delle spese e il recupero della morosità in ambito condominiale – l'amministratore di condominio, infatti, può riscuotere *pro quota* e in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, i contributi condominiali direttamente ed esclusivamente dai condòmini. In tal senso si è espressa anche la giurisprudenza chiarendo che è da escludersi "un'azione diretta nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari facenti parte del condominio" a nulla rilevando la legge n. 392/'78, la quale si limita a disciplinare i rapporti tra locatore e conduttore e non incide, quindi, sulla "normativa del codice civile relativa ai soggetti tenuti nei confronti dell'amministrazione di un condominio di un edificio al pagamento dei contributi"; soggetti che i predetti artt. 1123 cod. civ. e 63 disp. att. cod. civ. individuano espressamente solo tra i condòmini (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 10719 del 28.10.'93). E dal momento che la legge di riforma della disciplina condominiale (l. n. 220/'12) non ha recato novità in punto, tale orientamento non può certamente dirsi superato.

I princìpi economici

I princìpi economici, diversamente dai proclami della politica, sono senza tempo e non sono soggetti a capovolgimenti. Essi hanno spiegato che in un mercato privo di ostacoli, i proprietari sono costretti a soddisfare gli inquilini o a perderli in favore di altri proprietari.

Sandro Scoppa

TUTTOCONDOMINIO

Ultimissime di giurisprudenza

Gravi difetti di costruzione e legittimazione dell'amministratore

Alla stregua dell'art. 1130, n. 4, cod. civ., sussiste la legittimazione dell'amministratore a proporre l'azione di natura extracontrattuale ex art. 1669 cod. civ. intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione, nel caso in cui questi col determinare un'alterazione che incida negativamente ed in modo considerevole sul godimento dell'immobile, riguardino l'intero edificio condominiale e i singoli appartamenti, vertendosi in un'ipotesi di causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore del condominio e i singoli condòmini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto.

Cass. ord. n. 7875 del 19.3.'21

Delibere assembleari e limiti all'intervento dell'autorità giudiziaria

L'autorità giudiziaria non può entrare nel merito delle deliberazioni impugnate essendo il suo intervento limitato alle ipotesi di violazione di legge e del regolamento condominiale, sicché non è ammesso alcun riesame in particolare sull'opportunità della decisione e sui motivi che la hanno determinata. Tuttavia, a tutela della minoranza da eventuali abusi della maggioranza, l'esame del merito della delibera è ammissibile al fine di accertare se la delibera stessa sia viziata sotto il profilo dell'abuso del diritto o dell'eccesso di potere, con la precisazione che l'indagine sul merito della delibera è consentito solo qualora sia strumentale ad un giudizio sulla legittimità della stessa e cioè per accertare quale sia lo scopo dell'atto al fine di verificarne l'eventuale invalidità in relazione ad una finalità che si ponga in contrasto con le finalità consentite dalla legge o dal regolamento.

Trib. Roma, sez. V sent. dell'1.3.'21

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE

INTERVENTO DELLE SEZIONI UNITE

Ripartizione delle spese condominiali e opposizione al decreto ingiuntivo

Le Sezioni Unite della Cassazione sono di recente intervenute (sent. n. 9839 del 14.4.'21) sul regime di invalidità delle delibere condominiali, con particolare riferimento al tema della ripartizione delle spese comuni.

La questione negli anni ha visto il formarsi di due orientamenti contrapposti. L'ordinanza di rimessione chiedeva quindi di chiarire se le deliberazioni di riparto delle spese per la gestione di cose e di servizi comuni, adottate in violazione dei criteri legali dettati dagli artt. 1123 e seguenti cod. civ. o stabiliti con apposita convenzione, siano da "ritenersi sempre affette da nullità (come tali sottratte al regime di cui all'art. 1137 cod. civ.)" ovvero se tali deliberazioni siano da ritenersi "nulle soltanto quando l'assemblea abbia inteso modificare stabilmente (a maggioranza) i criteri di riparto stabiliti dalla legge o dalla unanime convenzione, dovendo invece ritenersi meramente annullabili (come tali soggette alla disciplina dell'art. 1137 cod. civ.) nel caso in cui tali criteri siano soltanto episodicamente disattesi".

L'indirizzo condiviso dalle Sezioni Unite è stato il secondo.

Per il massimo organo di nomofilachia, infatti, le delibere in materia di ripartizione delle spese condominiali sono nulle per «impossibilità giuridica» dell'oggetto, ove l'assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, modifichi i criteri di ripartizione delle spese, stabiliti dalla legge o in via convenzionale da tutti i condòmini, "da valere - oltre che per il caso oggetto della delibera - anche per il futuro". Sono, invece, "semplicemente annullabili nel caso in cui i suddetti criteri vengano soltanto violati o disattesi nel singolo caso deliberato".

In particolare, le Sezioni Unite precisano che "le attribuzioni dell'assemblea in tema di ripartizione delle spese sono circoscritte, dall'art. 1135, nn. 2 e 3, cod. civ., alla verifica ed all'applicazione in concreto dei criteri stabiliti dalla legge e non comprendono il potere di introdurre modifiche ai criteri legali di riparto delle spese, che l'art. 1123 cod. civ. consente solo mediante apposita convenzione tra tutti i partecipanti al condominio". Con la conseguenza che "l'assemblea che deliberi a maggioranza di modificare, in astratto e per il futuro, i criteri previsti dalla legge o quelli convenzionalmente stabiliti (delibere c.d. normative) si troverebbe ad operare in «difetto assoluto di attribuzioni»».

Al contrario, secondo i Supremi giudici, "non esorbita dalle attribuzioni dell'assemblea la deliberazione che si limiti a ripartire in concreto le spese condominiali, anche se la ripartizione venga effettuata in violazione dei criteri stabiliti dalla legge o convenzionalmente, in quanto una siffatta deliberazione non ha carattere normativo e non incide sui criteri generali, valevoli per il futuro, dettati dall'art. 1123 e seguenti cod. civ. o stabiliti convenzionalmente, né è contraria a norme imperative". Tale delibera pertanto – concludono le Sezioni Unite – "deve ritenersi semplicemente annullabile" e, come tale, impugnabile, a pena di decadenza, nel termine di 30 giorni previsto dall'art. 1137, secondo comma, cod. civ.

Infine, sempre in tema di invalidità delle delibere, è da segnalarsi un importante chiarimento anche con riguardo al giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione degli oneri condominiali.

La Cassazione osserva che "negare al giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo il potere di tener conto della eventuale nullità della deliberazione assembleare significa negare la stessa nozione di nullità"; costringendo "il giudice a ritenere giuridicamente efficace ciò che tale non è". Mentre, con riguardo alla causa di "annullabilità" della deliberazione posta a fondamento dell'ingiunzione, precisano che negare il potere di verificare tale vizio, non trova nessuna giustificazione, atteso che l'art. 1137 cod. civ. "non prevede alcuna riserva dell'esercizio dell'azione di annullamento ad un apposito autonomo giudizio a ciò destinato, né fornisce alcuna indicazione che legittimi una tale conclusione".

L'importante, con riguardo a quest'ultimo aspetto, è – per le Sezioni Unite – che l'annullabilità della deliberazione non venga "dedotta in via di eccezione, ma solo «in via di azione», ossia nella sola forma che consente una pronuncia di annullamento con efficacia nei confronti di tutti i condòmini". Ciò in quanto l'eccezione paralizza solo la domanda altrui, senza sollecitare la cancellazione della delibera, portando così ad un risultato «in contrasto con le esigenze di funzionamento del condominio», e rendendo, nel caso di riparto delle spese, «impossibile la gestione della contabilità».

Considerazioni, tutte queste, che portano le Sezioni Unite ad enunciare, alla fine, il seguente principio di diritto: "Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la nullità, dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio, della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta in via di azione – mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione in opposizione – ai sensi dell'art. 1137, secondo comma, cod. civ., nel termine perentorio ivi previsto, e non in via di eccezione".

Installazione di una tenda da sole, consenso del condòmino del balcone sovrastante

In condominio un interrogativo che spesso si pone è se l'installazione, da parte di un condòmino a copertura del suo poggiolo, di una tenda da sole agganciata alla soletta del balcone aggettante sovrastante richieda o meno il consenso del proprietario di tale balcone.

Al quesito la giurisprudenza ha risposto positivamente. E ciò perché, secondo i giudici, i balconi «aggettanti», quelli cioè che sporgono dalla facciata dell'edificio, non svolgono "alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio" e, pertanto, rientrano "nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono" (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 15913 del 17.7.'07).

Alla luce di tale orientamento viene da sé, quindi, che – salvo diverse disposizioni in punto contenute in un regolamento di origine contrattuale – chi è interessato a tanto è opportuno acquisisca il consenso del condòmino proprietario del balcone sovrastante. E in questa prospettiva sarà bene attivarsi prima dell'inizio della stagione estiva: sebbene, infatti, l'esigenza dell'installazione di una tenda da sole si avverta maggiormente con l'arrivo del caldo, muovendosi con anticipo si avrebbe più tempo, in caso di rifiuto, per studiare altre soluzioni.

TUTTOCONDOMINIO

IL PUNTO SU...

DURATA DELL'INCARICO DI AMMINISTRATORE E DINIEGO DI RINNOVAZIONE (O DISDETTA)

L'art. 1129 cod. civ. prevede, al primo periodo del decimo comma, che "l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per uguale durata". Ciò significa che il legislatore della riforma ha confermato in un anno la durata (certa) dell'incarico di amministratore. Questo, salvo rinnovo (tacito). Salvo – quindi – che l'assemblea manifesti una volontà contraria a tale rinnovo approvando una delibera di disdetta o, meglio, di "diniego di rinnovazione" (mutuando l'espressione dalla normativa delle locazioni). Delibera, questa, che dovrà essere adottata – deve ritenersi – con la stessa maggioranza per la nomina e la revoca dell'amministratore (art. 1136, quarto comma, c.c.).

In punto occorre anche evidenziare che il "diniego di rinnovazione" (o disdetta) è istituto del tutto diverso dalla "revoca", potendo quest'ultima intervenire anche nel corso del mandato così come precisato – con l'espressione "in ogni tempo" – all'art. 1129, undicesimo comma, cod. civ. Senza considerare il fatto che l'istituto della revoca, ove non esercitato in presenza di giusta causa, espone il condominio ad eventuali richieste di risarcimento. Sostenere, quindi, che dopo la riforma, in mancanza di espressa richiesta di revoca, l'amministratore prosegua nel suo incarico, di anno in anno, non è, all'evidenza, corretto.

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

ALIQUOTA RIDOTTA PER LE PARTI COMUNI

Condominii di soli alloggi Iva al 10% per l'energia

L'aliquota Iva ridotta al 10% è applicabile alle forniture di energia elettrica dei condominii composti «esclusivamente» da unità immobiliari residenziali, ossia da abitazioni private che utilizzano l'energia esclusivamente a «uso domestico» per il consumo finale. Lo ha segnalato Confedilizia, precisando che l'Agenzia delle entrate è tornata sul tema dell'aliquota Iva applicabile alla fornitura di energia elettrica per il funzionamento delle parti comuni di condominii, modificando con la risposta ad interpello n. 142 quanto dalla stessa sostenuto nel 2018 (con risposta ad interpello n. 3).

Ora, quindi, almeno per i condominii esclusivamente residenziali, è possibile l'applicazione dell'Iva al 10% (che precedentemente era stata negata con la risposta del 2018). Restano esclusi dal regime agevolato i condominii costituiti anche da unità immobiliari con destinazione diversa da quella abitativa (quali uffici, studi professionali, negozi, e cioè i condominii che l'Agenzia definisce «prevalentemente residenziali»).

Confedilizia ha già dato istruzioni alle sue associazioni territoriali, che sono a disposizione dei condòmini e degli amministratori per fornire ogni assistenza. È stata predisposta anche una specifica modulistica per richiedere alle società fornitrici di energia l'applicazione dell'aliquota del 10% nonché (sulla base di un primo esame della questione) il rimborso di quanto eventualmente corrisposto in eccesso nel passato. Per informazioni sulle sedi territoriali di Confedilizia visitare il sito www.confedilizia.it oppure contattare il numero 06.679.34.89.

da: *ItaliaOggi*, 5.5.'21

di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

I cartelloni sulle facciate

L'accordo con cui un condominio conceda a terzi, dietro corrispettivo, uno spazio sulla facciata per installarvi insegne o cartelloni pubblicitari, pone l'interrogativo delle maggioranze necessarie per l'approvazione. Sulla base della Cassazione (Sezioni Unite, sentenza n. 8434 del 30.4.20), va ritenuto che la risposta sia una delibera assunta con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 (in prima convocazione), e cioè maggioranza degli intervenuti e metà del valore, e al terzo comma dello stesso articolo e cioè maggioranza degli intervenuti e un terzo del valore (in seconda convocazione), fermi i quorum costitutivi di cui al primo e terzo comma del medesimo articolo.

Le Sezioni unite infatti, circa l'approvazione del contratto con cui un condominio conceda in godimento a un terzo, dietro corrispettivo, il lastrico solare per l'installazione di infrastrutture per l'esercizio del servizio di telefonia mobile, hanno ricondotto tale contratto fra gli atti di ordinaria amministrazione e, quindi, ritenuto sufficienti le maggioranze sopra indicate.

Le parti non dovranno aver inteso attribuire all'accordo effetti reali, ma solo obbligatori e la durata convenuta non dovrà superare i 9 anni (diversamente occorrendo il consenso unanime dei partecipanti al condominio). Necessario sarà poi rispettare i limiti di cui all'articolo 1120, ultimo comma, cod. civ., nonché verificare se c'è un regolamento di condominio di origine contrattuale che preveda particolari disposizioni. Supponendo, poi, che questo tipo di accordo venga formalizzato in una locazione, si segnala che il reddito che ne deriverà (da inquadrarsi tra i «redditi diversi») spetterà a tutti i condòmini in ragione delle rispettive quote millesimali di proprietà. Sempreché un regolamento di condominio non disponga diversamente.

**Presidente Centro studi Confedilizia*

@SforzaFogliani

da: *il Giornale*, 26.4.'21

DALLA FORMAZIONE INIZIALE SONO ESONERATI

solo gli amministratori che abbiano esercitato l'attività per almeno un anno fra il 18 giugno 2010 e il 18 giugno 2013

Le Confedilizie locali rilasciano l'**apposita certificazione** che attesta l'esonero (a valere per sempre)

PENSATECI IN TEMPO
non lasciatevi cogliere in difetto dall'assemblea

Per capire il quorum necessario per deliberare interventi sulle parti comuni è possibile consultare una tabella sul sito della Confedilizia

WWW.CONFEDILIZIA.IT

SEGNALAZIONI

Enzo Ciconte, *L'assedio*, Carocci ed., pp. 296

Storia della criminalità a Roma, da Porta Pia all'operazione impropriamente designata "mafia capitale", nella convinzione di denunciare il divenire, e anzi il crescere, della corruzione, fino all'erompere di gruppi volutamente connotati come mafiosi.

Franco Debenedetti, *Fare profitti*, Marsilio ed., pp. 316

Un'aperta difesa dell'etica dell'impresa quale delineata da Milton Freedman, sostenendo la crescita dei profitti e rispettando le regole fondamentali della società: l'autore si sofferma in particolare sulle società per azioni e sul crescente ruolo dello Stato nell'economia.

Paolo Armaroli, *Effetto Draghi*, La Vela ed., pp. 196

Come d'acchito sorse il nuovo esecutivo, per decisivo apporto del capo dello Stato: il volume è per metà l'analisi, specie costituzionalistica, del governo, mentre per metà propone testi quasi tutti editi, legati al divulgare della pandemia e alle conseguenze politiche.

Giovanni Gentile, *Ritrovare Dio*, a cura di Hervé A. Cavallera, Edizioni Mediterranee, pp. 220

Scritti sulla religione del grande filosofo e organizzatore di cultura, sovente frammentari, dedicati alla religione dell'attualismo (le pagine di maggiore spessore filosofico), al significato del cristianesimo (originalmente accettato) e a riflessioni su altre religioni.

Gabriele d'Annunzio, *Studi su Gesù*, a cura di Angelo Piero Cappello, intr. di Giordano Bruno Guerri, Ianieri ed., pp. 200 con ill.

Appunti, taccuini, parabole, con utilizzi, riprese e scritture in celebri scritti dannunziani, pagine sparse, inediti, tutti incentrati sulla figura di Gesù e sui Vangeli, anche apocrifi, che nell'insieme permettono di capire la vicinanza, almeno estetica, provata dall'autore.

Andrés Neuman, *Anatomia sensibile*, Sur ed., pp. 110

L'autore è stato definito "un cartomante del corpo" per la curiosa accuratezza con la quale celebra, in modo spesso ironico, ogni parte del corpo ed elogia la bellezza in maniera ben poco convenzionale, usando la formula di un viaggio insieme erotico, poetico e politico.

Beppe Scienza, *Viva i contanti*, Ponte alle Grazie ed., pp. 204

È più che quotidiana la lotta (politica, informativa, mediatica) all'uso della moneta contante, mentre l'autore si sbizzarrisce in polemiche per attestare come le banche l'attacchino per mera brama di guadagno, indipendentemente dal proclamato scudo contro l'evasione.

CONTINUA DA PAGINA 5

IL GOVERNO PROLUNGA IL BLOCCO SFRATTI

miatori che stanno attendendo con ansia di rientrare in possesso del loro immobile e di ritrarne un reddito (spesso indispensabile alla sopravvivenza) o di andarci a vivere dopo averlo acquistato e avere magari acceso un mutuo.

Uno spiraglio di luce arriva, intanto, sul fronte giudiziario, sul quale Confedilizia non ha mai smesso di lavorare. La Corte costituzionale dovrà stabilire se il blocco degli sfratti sia costituzionalmente legittimo.

A sollevare la questione è stato il Tribunale di Trieste attraverso un'ordinanza, appena depositata, del giudice Davide Di Paoli Paulovich (proprietà rappresentata dall'avv. Maurizio De Angelis, presidente di Confedilizia Trieste), secondo la quale il blocco viola ben sei articoli della Costituzione: 3, 24, 42, 47, 77 e 117, comma 1. Ad essere contestati, in un'ampia ed egregiamente argomentata pronuncia, sono i vizi più eclatanti della misura, che vanno dalla irragionevole protezione di occupazioni abusive precedenti alla pandemia alla mancata considerazione delle rispettive e concrete situazioni del proprietario e dell'occupante. Elementi che spingono il giudice ad evocare "una fattispecie illegittima di esproprio in senso sostanziale senza indennizzo".

La Consulta dirà la sua, ma Governo e Parlamento avrebbero tutto il tempo di correggere quanto appena disposto.

Locazioni di immobili urbani

In nessun altro settore, come in quello delle locazioni degli immobili urbani, l'interventismo è stato, da più di un secolo almeno e ancora oggi, così ampio e pervasivo.

Sandro Scoppa

L'equo canone

L'Italia è stata la patria dell'equo canone, periodo in cui si è registrata la più grande carenza di immobili da locare e la più grande evasione dei canoni d'affitto della storia unitaria.

Alessandro De Nicola

Annullato il diritto di proprietà

Quello che si è costretti a constatare è che lo stato di emergenza in cui ci troviamo ha annullato ogni diritto fondamentale (a partire dalla proprietà), che quindi non è più riconosciuto tale dall'ordinamento.

Il diritto dei privati

Quel diritto dei privati a cui aveva dedicato pagine importanti Widar Cesarini Sforza é ormai assorbito da una regolazione statale che converte ogni cosa in amministrazione, proprio sulla linea già indicata da Kelsen stesso.

Carlo Lottieri

Citazioni

Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *CONTROLLARE GLI AFFITTI, DISTRUGGERE L'ECONOMIA CON MISURE DANNOSE PER TUTTI, A INIZIARE DAGLI INQUILINI* a cura di Sandro Scoppa, introduzione di Giorgio Spaziani Testa, postfazione di Corrado Sforza Fogliani, edito da Rubbettino.

Mercato immobiliare incerto

Il mercato immobiliare italiano è afflitto da problemi importanti, tra cui spicca indubbiamente quello relativo alla incertezza del diritto.

Andrea Giuricin

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 ottobre	2019	- ottobre	2020	- 0,4 %	- 0,300%
Variazione novembre	2019	- novembre	2020	- 0,3 %	- 0,225%
Variazione dicembre	2019	- dicembre	2020	- 0,2 %	- 0,150%
Variazione gennaio	2020	- gennaio	2021	0,2 %	0,150%
Variazione febbraio	2020	- febbraio	2021	0,5 %	0,375%
ariazione marzo	2020	- marzo	2021	0,7 %	0,525%

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 ottobre	2019	- ottobre	2020	- 0,6%
Variazione novembre	2019	- novembre	2020	- 0,3%
Variazione dicembre	2019	- dicembre	2020	- 0,3%
Variazione gennaio	2020	- gennaio	2021	0,7%
Variazione febbraio	2020	- febbraio	2021	1 %
Variazione marzo	2020	- marzo	2021	0,6%

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

CONFEDILIZIA notizie

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

Anno 31
Numero 5

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitep - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa l'11 maggio 2021

Il numero di aprile 2021 è stato postalizzato il 20.4.2021