



# CONFEDILIZIA

## notizie

www.confedilizia.it  
www.confedilizia.eu

### All'interno

#### EDITORIALE

- Due passi in avanti e due pessime notizie (pag. 2)
- BLOCCO SFRATTI (2,11,16-17,28)
- Superbonus, bonus facciate, asseveratori (4-5)
- Decreto Sostegni 1 e Decreto Sostegni 2 (7-8)
-  (10)  
- Il cane veglia e piange sulla bara della proprietaria
- Coppie tutelate anche senza matrimonio (11)
- Appello telematico (12)
- Cinguettii (13)
- Blocco pignoramenti alla Consulta (14)
- Crollo del mattone (14)
- Letta non molla su tasse successione e patrimoniale (15)
- Efficienza energetica e riqualificazione edifici (18)
- Il pensiero unico contro il prete di Sora (21)
- Processo civile ed abitare (23)
- EDILIZIA MOTORE DELLA RIPRESA di Fabio Tamburini (25)
- Amori (26)
- Occupazioni abusive e risarcimenti (27)

#### TUTTOCONDOMINIO

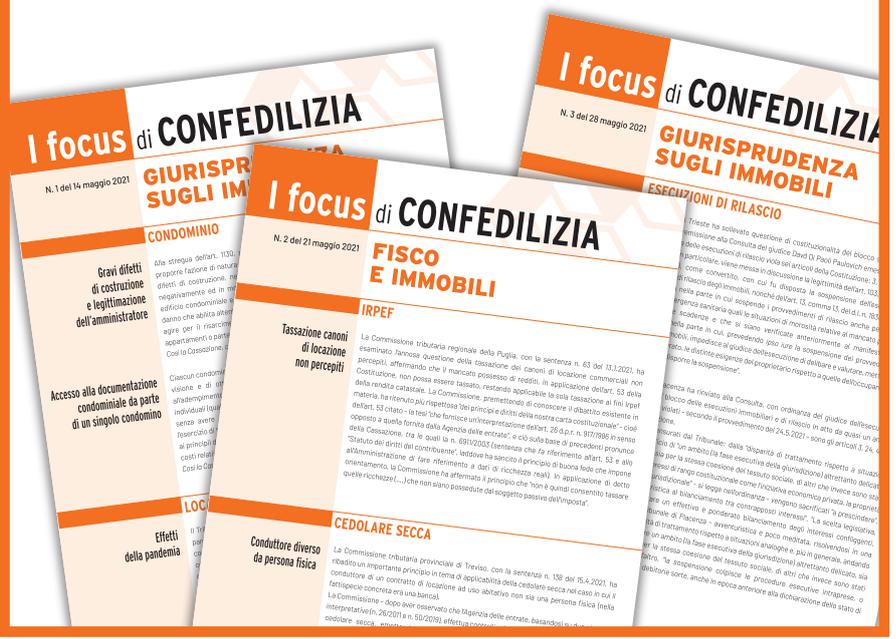
(pagg. 29-31)

Termine formazione periodica e redazione del rendiconto - Casi clinici di condominio - Ringhiere del lastrico solare - Gli "im-pianti unitari", cosa sono - Apertura in muro condominiale

# ARRIVANO I FOCUS SETTIMANALI DI CONFEDILIZIA

Sono usciti i primi tre numeri de "I Focus di Confedilizia", un nuovo strumento di conoscenza e aggiornamento a disposizione degli associati esclusivamente attraverso le Associazioni territoriali di appartenenza.

**Tra i temi trattati, giurisprudenza in materia immobiliare e novità fiscali.**



## EDITORIALE

## Due passi in avanti e due pessime notizie

Dalla conversione in legge del primo decreto "Sostegni" e dall'approvazione in Consiglio dei ministri del decreto "Sostegni bis" sono arrivate due pessime notizie e due piccoli ma confortanti passi in avanti.

Cominciamo, per una volta, dai segnali positivi. Il primo, in sede di conversione in legge del "Sostegni 1", è il miglioramento del trattamento tributario dei canoni di locazione abitativi non percepiti. Come spiegato all'interno, si estendono ai canoni di locazione non percepiti a decorrere dal 1° gennaio 2020 le disposizioni che prevedono che i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo – se non percepiti, non concorrono a formare il reddito del contribuente, purché la mancata percezione sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento. La norma originaria prevedeva tale possibilità solo per i contratti stipulati a decorrere dal 1° gennaio 2020.

Il passo avanti c'è, ma la sua portata limitata risiede nel fatto che un principio di elementare civiltà giuridica come quello sopra indicato sia stato affermato limitatamente alle locazioni abitative, del tutto escludendo – proprio in un periodo di estrema difficoltà a riscuotere i canoni come quello che stiamo vivendo – le locazioni a uso diverso.

Il secondo passo in avanti è la riproposizione per i primi cinque mesi del 2021, nell'ambito del decreto "Sostegni bis", del credito d'imposta per le locazioni commerciali, a beneficio del conduttore ma cedibile al locatore. Come abbiamo sempre detto, non è la soluzione di tutti i mali, ma si tratta indubbiamente di un concreto sostegno per tante situazioni di sofferenza.

E veniamo alle due novità negative.

La prima è la nuova proroga delle esecuzioni di rilascio, inserita nottetempo nelle poche ore di esame parlamentare del primo decreto "Sostegni", proroga che Confedilizia ha criticato con forza e con le argomentazioni di buon senso e di diritto riportate in questo numero del notiziario. Per il Ministero della giustizia è una modalità di "scaglionamento" delle esecuzioni accumulate per effetto di un blocco in essere dal lontano marzo del 2020. Per noi è una proroga vera e propria della sospensione, disposta in spregio – oltre che della logica – di precisi impegni assunti dal Governo in Parlamento.

L'altra sorpresa negativa, parloria sempre nella notte di "esame" in Senato del provvedimento ora divenuto legge, è una norma che definire inqualificabile vuol dire non rendere l'idea dell'assurdità di una disposizione che il Parlamento dovrebbe vergognarsi di aver approvato e il Governo di aver avallato. Prevede, nell'ambito di un testo sconclusionato che abbiamo riportato su *Confedilizia notizie* di maggio, un non meglio precisato obbligo delle parti di un contratto di locazione commerciale a "collaborare" per rideterminare il canone. Senza ulteriori specificazioni. Una follia giuridica che un Parlamento e un Governo con un minimo di dignità si affrettarebbero a rimuovere dal nostro ordinamento.

g.s.t.

## COMMISSIONE TRIBUTARIA

## Imu e immobile occupato abusivamente

La Commissione tributaria provinciale di Roma, con la sentenza n. 5040 del 4.5.2021, ha dichiarato non dovuta l'Imu su un immobile occupato abusivamente per mancanza del presupposto dell'imposta, cioè il possesso di fatto e non solo di diritto.

Nella disciplina Imu, soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. Secondo il primo comma dell'art. 1140 del codice civile, il possesso è il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale. Esso deve essere considerato oltre che in diritto anche in fatto, e il contribuente ha dimostrato di aver esperito tutti i rimedi possibili per ottenere il recupero dell'immobile occupato abusivamente. Inoltre, la tassazione di un cespite che non è idoneo a produrre alcun reddito o utilità contrasta esplicitamente con i principi della Costituzione, tra i quali si annovera quello della capacità contributiva di cui all'art. 55.

## CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

## SAVE THE DATE

## Le prossime date per sostenere l'esame finale

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

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

Superato l'esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.

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

## TORNIAMO AL LATINO

## Osanna

Salve, evviva. Voce latinizzata dall'ebraico.

## IN G.U.

## Legge di delegazione europea 2019-2020

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 23.4.2021, n. 97, la legge 22.4.2021, n. 55 contenente la delega al Governo per il recepimento delle direttive europee e l'attuazione di altri atti dell'Unione europea - Legge di delegazione europea 2019-2020.

## Iva ridotta per sussidi tecnici e informatici

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 4.5.2021, n. 105, il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 7.4.2021 recante modifiche al decreto 14.3.1998, concernente la determinazione delle condizioni e delle modalità alle quali è subordinata l'applicazione dell'aliquota Iva ridotta del 4% ai sussidi tecnici ed informatici rivolti a facilitare l'autosufficienza e l'integrazione dei soggetti portatori di handicap.

» di Corrado Sforza Fogliani\*

## La lente sulla casa

## Stop sfratti alla Consulta

Il Tribunale di Piacenza ha rinviato alla Corte costituzionale, con un'ordinanza firma del giudice dell'esecuzione Antonino Fazio, il blocco delle esecuzioni immobiliari e di rilascio in atto da quasi un anno e mezzo. A essere violati – secondo il provvedimento – sono gli articoli 3, 24, 41, 77 e 111 della Costituzione. Diversi i profili censurati: dalla «disparità di trattamento rispetto a situazioni analoghe» al sacrificio di «un ambito (la fase esecutiva della giurisdizione) altrettanto delicato, sia per l'economia sia per la stessa coesione del tessuto sociale, di altri che invece sono stati salvaguardati». «Interessi di rango costituzionale come l'iniziativa economica privata, la proprietà privata, la tutela giurisdizionale» – si legge nell'ordinanza – sono sacrificati «a prescindere», con «rinuncia aprioristica al bilanciamento tra contrapposti interessi». «La scelta legislativa, piuttosto che operare un bilanciamento degli interessi confliggenti, appare – rileva il Tribunale di Piacenza – avventuristica, risolvendosi in una irragionevole disparità di trattamento». Fra l'altro – si legge nell'ordinanza – «la sospensione colpisce le procedure esecutive intraprese, o comunque situazioni debitorie sorte, anche in epoca anteriore alla dichiarazione dello stato di emergenza».

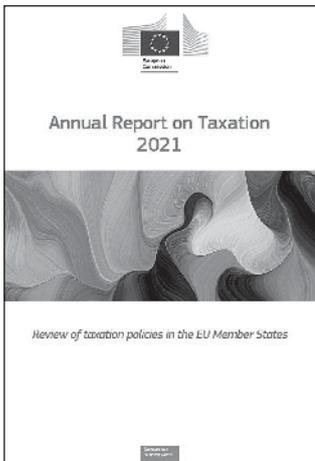
Il Tribunale di Trieste aveva rinviato alla Consulta la questione di costituzionalità del blocco degli sfratti per violazione di sei articoli della Costituzione: 3, 24, 42, 47, 77 e 117, comma 1. Misura sottoposta alla Corte «sia nella parte in cui sospende i provvedimenti di rilascio anche per situazioni estranee all'emergenza sanitaria sia nella parte in cui, prevedendo ipso iure la sospensione dei provvedimenti di rilascio impedisce al giudice dell'esecuzione di valutare le distinte esigenze del proprietario rispetto a quelle dell'occupante».

\*Presidente  
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da: *il Giornale*, 31.5.21

## Gutta cavat lapidem



Con questa antica locuzione latina non si intendeva dare rilevanza alla pietra che viene perforata dalla goccia, bensì all'attività che serve per scavarla. La costanza, il tempo, la pazienza, la tenacia e la perseveranza. Caratteristiche tutte collegate alla goccia, ossia all'agente che riesce a generare il foro.

Le stesse caratteristiche possono essere riscontrate nelle battaglie condotte da Confedilizia. Nel mese di settembre del 2018 Confedilizia presentava a Bruxelles, in vari incontri con rappresentanti delle istituzioni europee, lo studio "Tax policy and economic growth: does it really matter?" (cfr. Cn ott. '18). Studio, redatto dai professori Baiardi, Profeta, Puglisi e Scabrosetti, secondo il quale spostare le imposte verso la tassazione indiretta patrimoniale non ha effetti positivi sulla crescita. Tale studio si contrapponeva alle granitiche convinzioni delle principali istituzioni internazionali come Oece, Fondo monetario internazionale e Commissione Ue.

È apprezzabile che a distanza di anni il Rapporto annuale sulla tassazione pubblicato dalla Commissione europea menzioni lo studio soprarichiamato, così ammettendo che la questione è perlomeno oggetto di diverse valutazioni.

Link all'Annual Report on Taxation 2021: <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/db46de2a-b785-11eb-8aca-01aa75ed71a1/language-en>

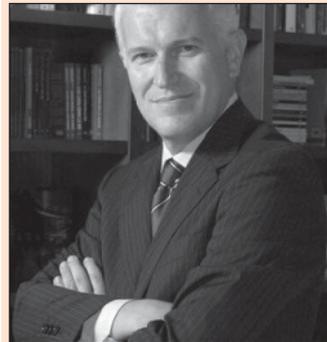
## La politica

La politica è sempre più ostaggio di richieste su tutte le materie possibili, da quelle complicate a quelle futili, di boicottaggi, di invettive o di tweet la cui concisione obbligata favorisce la formula lapidaria, la condanna feroce, l'ingiuria.

Yves Mény

## PERSONALITÀ

### Maurizio Belpietro direttore di giornali e conduttore televisivo



Il luogo di nascita di Maurizio Belpietro è Castenedolo, nel Bresciano (10 maggio 1958), ma la residenza è per decenni a Palazzolo sull'Oglio.

Sposato, padre di due figli, lunga è l'attività del giornalista, passato da *Bresciaoggi* a *Bergamo oggi*, poi a *L'Europeo* e a *L'Indipendente*, come vicedirettore di Vittorio Feltri, personaggio col quale s'intersecano per anni la sua vita e i suoi incarichi. Vicedirettore proprio di Feltri al *Giornale*, nel '96 dirige *Il Tempo*. Dopo un transito al *Quotidiano nazionale*, torna al *Giornale* e passa a *Panorama*. Nel 2009 prende il posto di Feltri come direttore di *Liberio*, ma deve lasciare il posto nel '16, quando fonda *La Verità*, acquisendo successivamente *Panorama*, da lui stesso diretto.

Di solida ampiezza è pure l'opera prestata come conduttore televisivo: *L'antipatico*, per Canale 5 e Rete 4 (2004); *Panorama del giorno* (2007), su Canale 5, poi *Mattino cinque*, e ancora *La telefonata di Belpietro*; *Dalla vostra parte*, per Rete 4 (2016). Nel contempo, abbondano le sue presenze a *Porta a porta*, *Matrix*, *Ballarò* e *Annozero*, che ne accrescono la popolarità.

Fra i suoi volumi si citano: *Come acquistare un appartamento*; *Case, uomini e loro vicende*; *Il più odiato dagli italiani*, con Francesco Borgonovo; *I segreti di Renzi*, con Giacomo Amadori e Borgonovo; *L'Islam in redazione*, con Borgonovo; *Islamofollia*, con Borgonovo; *I segreti di Renzi 2 e della Boschi*, con Amadori e Borgonovo; *Giuseppe Conte il trasformista*, con Antonio Rossitto; *Epidemia di balle*, con Rossitto, Borgonovo e Camilla Conti.

(fonte: Facebook pagina ufficiale)



da: *Corriere della Sera*, 27.5.'21

## Onnipotenza dello Stato

La libertà è un'idea moderna che l'antichità non ebbe mai. I greci, che furono il popolo più libero, concepirono la libertà come indipendenza verso lo straniero ed eguaglianza di fronte alle leggi ed agli onori (isonomia e isotimia) e in questo senso ebbero attaccamento profondo alla libertà. Vi era la libertà del cittadino, non la libertà dell'uomo. La città antica disponeva non solo in guerra, ma in pace del cittadino e la vita pubblica e la vita privata non sfuggivano allo Stato, che regolamentava tutto e non solo il servizio militare e la religione, ma il matrimonio, le nascite, le spese, il lusso, ecc. Per sentirsi liberi, ai cittadini bastavano due condizioni: l'indipendenza verso lo straniero e il diritto politico di partecipare alla vita dello Stato, di prender parte alle assemblee, di eleggere i magistrati, ecc.

Ma contro l'onnipotenza dello Stato non vi era difesa.

## Stato tiranno

Gli antichi non conoscevano né la libertà religiosa, né la libertà dell'educazione e né meno veramente la libertà della vita privata. Tutto si concepiva nell'orbita e secondo le leggi della città e lo Stato era il tiranno.

## Tirannie e servi

Le assemblee libere lasciano non di rado prevalere i mediocri; ma le tirannie lasciano sempre prevalere i servi. Per quanto cattiva, un'assemblea legislativa è preferibile alla corte di un tiranno e la peggiore camera è sempre preferibile alla migliore antichiera.

F.S. Nitti,  
*Meditazioni e ricordi*

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

## SUPERBONUS 110%

### Condominii, superbondus per tutto il 2022 senza vincoli

Con l'art. 1 del decreto-legge 6.5.2021, n. 59), è stato modificato l'art. 119 del decreto "Rilancio", dando ai condominii la possibilità di usufruire del superbondus 110% per le spese effettuate fino al 31.12.2022 senza che vi sia necessità di aver realizzato entro il 30.6.2022 almeno il 60% degli interventi. Viene, invece, confermata tale condizione – sempre per usufruire della misura per le spese sostenute entro il 31.12.2022 – per gli interventi delle persone fisiche di cui al comma 9, lettera a), articolo citato (e cioè per l'unico proprietario o comproprietario di un edificio composto da 2 a 4 unità immobiliari). Mentre gli Iacp potranno usufruire dell'incentivo, a determinate condizioni, fino al 31 dicembre 2023. Il tutto, condizionato all'autorizzazione della Commissione europea.

### Dati del superbondus 110% al 17 maggio: 1.384 condominii

Nel corso di un Video Forum organizzato da *Italia Oggi* – a cui ha partecipato come relatore il dott. Francesco Veroi, responsabile del Coordinamento tributario di Confedilizia – il Ministro per i rapporti col Parlamento Federico D'Inca ha fornito dati aggiornati al 17 maggio sul superbondus 110%: è stato impiegato 1/10 del totale dello stanziamento (1,823 mld allocati di cui 1,251 per spese già realizzate), per 14.431 interventi in tutta Italia (di cui 1.384 condominii; 7.634 edifici unifamiliari; 5.413 unità immobiliari indipendenti).

Questi dati parlano da soli. Per le varie riflessioni di Confedilizia sul tema, si legga altro articolo pubblicato su questo notiziario.

### Parere Enea sui meccanismi di ventilazione controllata (VMC)

Con la faq pubblicata di recente sul suo sito, l'Enea ha dato il proprio parere in merito alla possibilità di avvalersi dell'ecobonus (e quindi anche – si ritiene – del superbondus) nel caso di installazione di un sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC), correlata ad un intervento di coibentazione di superfici opache disperdenti oppure in concomitanza con la sostituzione del generatore di calore.

L'Enea ritiene che – nonostante, ai sensi del paragrafo 2.3, punto 2, dell'all. 1 al decreto 26.6.2015 (c.d. decreto "Requisiti Minimi"), nel caso di nuova costruzione, o di edifici sottoposti a ristrutturazioni importanti o a riqualificazioni energetiche, ed in particolare qualora si realizzino interventi che riguardino le strutture opache delimitanti il volume climatizzato verso l'esterno, è necessario procedere alla verifica dell'assenza di rischio di formazione di muffe e di condensazioni interstiziali, in conformità alla UNI EN ISO 15788 – qualora, pur considerando il numero di ricambi d'aria naturale previsto dalla norma UNI-TS 11500-1 e provvedendo per quanto possibile alla correzione dei ponti termici, permanga il pericolo di formazione di muffe o condense in corrispondenza di essi, i sistemi di VMC rappresentino una valida soluzione tecnica. In tali condizioni, pertanto, tali sistemi si ritengono ammissibili alle detrazioni fiscali, se realizzati congiuntamente agli interventi di coibentazione delle superfici opache, nei limiti di spesa, detrazione e costo specifico a quest'ultimi riservati. Nell'occasione l'ente ha precisato che, al fine di verificare che la VMC rappresenti l'unica soluzione per garantire l'assenza di muffe o condense interstiziali non potendo procedere all'eliminazione di tutti i ponti termici, è necessario che il tecnico abilitato alleggi come parte integrante e sostanziale dell'asseverazione di cui al decreto interministeriale 6.8.2020 (c.d. decreto "Requisiti Tecnici") una relazione tecnica dalla quale emerge la sussistenza di detto presupposto. Tale relazione dovrà altresì dimostrare che il sistema di VMC installato consegua un risparmio energetico rispetto alla situazione che prevede la massima correzione dei ponti termici, come sopra indicato, un numero di ricambi d'aria naturale pari a quello previsto dalla norma UNI-TS 11500-1 calcolato nell'ipotesi che venga alimentato solo con energia elettrica prelevata della rete. Per quanto sopra, risultano ammissibili esclusivamente i sistemi di VMC dotati di recupero di calore.

Inoltre, l'Enea – sempre nel parere anzidetto – ritiene che i sistemi di VMC possano accedere alle citate detrazioni fiscali anche nel caso in cui siano associati ad un intervento di sostituzione di un impianto di climatizzazione invernale con un impianto con fluido termovettore ad aria e siano con esso strettamente integrati. In tal caso i sistemi di VMC risultano parte integrante dell'impianto

di climatizzazione invernale e ad essi si applicano i medesimi limiti di spesa, detrazione e costo specifico per i citati impianti. Anche per tale casistica, il sistema di VMC installato deve garantire un risparmio energetico, da asseverare mediante relazione di un tecnico abilitato, rispetto alla situazione che prevede un numero di ricambi d'aria naturale pari a quello previsto dalla norma UNI-TS 11500-1 nell'ipotesi che sia alimentato esclusivamente con energia elettrica prelevata della rete. Conseguentemente sono ammissibili solamente i sistemi di VMC dotati di recupero di calore.

### Audizione Confedilizia sul superbondus 110%

Confedilizia è stata audita dalla VIII e X Commissione della Camera dei deputati in merito all'applicazione del superbondus 110% di cui all'art. 119, d.l. n. 54/2020. Nell'occasione, la nostra Confederazione, nella persona del Presidente, ha segnalato non solo l'importanza della misura, ma anche la necessità di superare le varie criticità della stessa. E ciò in quanto – come dimostrato dai dati sui pochissimi interventi effettuati finora – il superbondus soffre di alcuni difetti di fondo: dall'obbligo della doppia conformità urbanistico-edilizia alla questione dei piccoli abusi (es. verande), dalle lungaggini nelle procedure per la cessione del credito alle difficoltà nel reperimento di imprese disponibili allo sconto in fattura. Fino al delicato tema dei controlli: per un intreccio fra disposizioni diverse e una recente sentenza della Cassazione, i proprietari rischiano di subire contestazioni dall'Agenzia delle entrate, magari per un errore involontario, anche 13 anni dopo l'avvio dei lavori. Un tempo eccessivo, che non può non scoraggiare chi si accinge ad attivare le complesse procedure previste. Tra i vari correttivi proposti da Confedilizia, oltre ad un'estensione temporale del superbondus, si segnala quello importante relativo alla conformità urbanistico/edilizia. In merito si suggerisce che le asseverazioni di conformità riguardino esclusivamente l'esistenza del titolo edilizio legittimo (o la data di esecuzione dell'opera qualora la costruzione sia precedente all'entrata in vigore della legge 765/1967) senza procedere alle verifiche di conformità con lo stato di fatto dell'immobile. Si è poi chiesta tra le altre l'estensione della misura agli immobili di categoria catastale A1, A8 e A9 e a tutti quelli non residenziali. In tema di spese cui si applica il superbondus, invece si è chiesto di inserire il compenso dell'amministratore di condominio e di altri professionisti (a titolo meramente esemplificativo, quello dell'avvocato che cura la redazione del contratto di appalto e quelli gestionali collegati ad un "general contractor").

Per chi volesse, il video-audio dell'audizione è disponibile sul sito Internet confederale al seguente indirizzo: [www.confedilizia.it/audizioni-parlamentari\\_confedilizia/](http://www.confedilizia.it/audizioni-parlamentari_confedilizia/)

### Bonus facciate e strada privata

L'Agenzia delle entrate, con la risposta n. 357 del 12.5.2021, ha fornito nuove indicazioni sul "bonus facciate", qualora si effettuino interventi su un immobile parzialmente visibile da una strada privata, non classificata come pubblica.

Il contribuente ha deliberato lavori di manutenzione straordinaria per il recupero della facciata esterna di un immobile facente parte di un residence composto da palazzine con appartamenti e villette a schiera. I lavori interesserebbero in parte un prospetto del fabbricato con affaccio su via interna al complesso, non di uso privato ma raggiungibile da persone e veicoli interni ed esterni allo stesso, pertanto identificabile ad "uso pubblico" (sentenza n. 2999/2020, Consiglio di Stato). È proprio su questo fondamento che l'Agenzia ha accolto la soluzione proposta dal contribuente circa la fruibilità del "bonus", richiamando nel suo parere quanto già affermato dal Ministero della cultura che, condividendo l'interpretazione della Cassazione penale (sentenza n. 2582/2011) per la quale una strada vicinale è assimilabile ad una strada comunale, qualora ad uso pubblico, in quanto destinata al passaggio collettivo, ha ritenuto che "costituendo l'edificio un organismo edilizio prospiciente strade destinate ad uso pubblico, i lavori finalizzati al recupero dell'involucro esterno" possano essere ammessi al "bonus facciate".

## SUPERBONUS 110%

ANSA 15:42 19-05-21

**++ Superbonus: Gava, in manovra 8 mld per proroga al 2023 ++**

Saranno il trampolino per rilanciare l'economia

(ANSA) - ROMA, 19 MAG - "Gli 8 miliardi stanziati per la proroga del Superbonus 110% fino al 2023 verranno inseriti nella legge di bilancio e saranno il trampolino per rilanciare l'economia e promuovere uno sviluppo sempre piu' sostenibile". Così in una nota il sottosegretario alla Transizione Ecologica, Vannia Gava (Lega), al termine dell'incontro con il Presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. (ANSA).

ANSA 15:44 19-05-21

**Superbonus: Gava, estenderlo ad alberghi e impianti sportivi**

Lavoriamo a semplificazioni soprattutto per condomini

(ANSA) - ROMA, 19 MAG - "Per rendere davvero efficace il Superbonus non basta prorogarlo: bisogna estenderlo a tipologie di edifici diverse, come, per esempio, le strutture ricettive e quelle sportive e, soprattutto, semplificare. La normativa è stata infatti finora troppo complessa e farraginosa: l'eccessiva richiesta di permessi ha costretto moltissimi potenziali beneficiari a rinunciare ad iniziare i lavori o, addirittura, a non chiedere i rimborsi che pure erano dovuti. Tra le semplificazioni piu' importanti e necessarie alle quali stiamo lavorando, alcune riguardano i condomini: spesso non riescono ad usufruire del bonus a causa delle lungaggini dell'iter per ottenere l'agevolazione o non riescono ad ottenerlo per diffiducia di lieve evidenza". Lo afferma in una nota il sottosegretario alla Transizione Ecologica, Vannia Gava, deputato della Lega, al termine di un incontro con Confedilizia. (ANSA).

## Asseveratori, opportuno il requisito della terzietà

### Rischi professionali

Fabio Chiesa  
Giampiero Gugliotta

La normativa sul superbonus non pone alcun vincolo a che il medesimo tecnico-professionista possa redigere l'asseverazione di cui al comma 13 dell'articolo 119 del DL 34/2020 nonché l'Ape ante e post intervento. Considerato poi che gli Ape ante e post intervento possono essere rilasciati da tecnici abilitati, dal progettista o dal direttore dei lavori, nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, non sembrerebbe esserci alcuna preclusione alla sovrapposizione di queste figure, a condizione che sussista l'iscrizione al collegio o all'ordine professionale e che vi sia l'adeguata copertura assicurativa prescritta al com-

ma 14 dell'articolo 119, del DL 34/2020.

Del resto, anche il ministero dell'Economia, nella pubblicazione delle Faq aggiornate al 24 novembre 2020, nella domanda 18.8 «Si chiede conferma del principio secondo cui non è richiesta la terzietà tra chi progetta o fa direzione lavori e chi assevera. Tale principio è evidente per quanto riguarda la parte strutturale, ma non è altrettanto dichiarato per la parte energetica», sembrerebbe aver sostituito la risposta originaria, con cui richiedeva l'obbligo di terzietà previsto per la firma degli Ape rispetto alla proprietà, ai progettisti e direttori lavori, alle imprese esecutrici dei lavori e ai venditori dei prodotti installati. E si limita a chiarire che sia l'articolo 119 del DL 34/2020 sia i decreti attuativi non prevedono specifiche limitazioni in tal senso.

Stabilito quindi che la terzietà non

sembra esser richiesta ai fini delle norme sul superbonus, un'analisi più attenta porta comunque a sconsigliare tali sovrapposizioni. Nell'Ape stessa è contenuta infatti una dichiarazione di indipendenza con cui il certificatore, richiamando peraltro gli articoli 359 e 481 del Codice penale e l'articolo 3 del Dpr 75/2013, dichiara l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali o dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possono derivarne al richiedente, che in ogni caso non deve essere né coniuge né parente fino al quarto grado.

Inoltre, se mai dovesse emergere un profilo di responsabilità per carenze informative o procedurali da parte dell'attestatore o certificatore, la mancanza di terzietà costituirebbe certamente un aggravante facilmente rilevabile dall'assicurazione eventualmente chiamata alla copertura del risarcimento del danno.

» di Corrado Sforza Fogliani\*

## La lente sulla casa

### Superbonus e cappotto

Molte assemblee sono impegnate a discutere del Superbonus 110 e diverse si bloccano sulle spese per il cappotto termico. La Cassazione ha fatto chiarezza (ord. n. 10371/21, Pres. Di Virgilio, Rel. Scarpa). Il cappotto termico da realizzare sulle facciate dell'edificio condominiale, per migliorarne l'efficienza energetica, non è opera - hanno detto i supremi giudici - destinata all'utilità o al servizio esclusivo dei condomini titolari di unità immobiliare site nella parte non interrata del fabbricato, come sostengono per solito i proprietari di locali interrati serviti da autonomo ingresso. Le opere, gli impianti o manufatti che, come il "cappotto" sovrapposto sui muri esterni dell'edificio, sono finalizzati alla coibentazione del fabbricato in funzione di protezione dagli agenti termici, vanno ricompresi tra quelli destinati al vantaggio comune e goduti dall'intera collettività condominiale, inclusi i proprietari dei locali terranei, e non sono perciò riconducibili fra quelle parti suscettibili di destinazione al servizio dei condomini in misura diversa, ovvero al godimento di alcuni condomini e non di altri (art. 1123 cod. civ.).

Ne consegue che, ove la realizzazione del cappotto termico sia deliberata dall'assemblea, le spese sono sostenute da tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno. La Cassazione specifica che una delibera che disponga una innovazione diretta al miglioramento dell'efficienza energetica del fabbricato, non deve essere volta necessariamente anche al «miglioramento del decoro architettonico» della facciata, essendo, al contrario, l'eventuale alterazione del decoro architettonico un limite imposto alla legittimità della innovazione (art. 1120).

\*Presidente  
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

## LOCAZIONI IN PILLOLE

### Protezione dei dati personali

Le disposizioni sui dati personali sono correntemente richiamate sotto la generica denominazione di *privacy*, tant'è che il sito del Garante per la protezione dei dati personali si rintraccia all'indirizzo *garanteprivacy.it*. È stato predisposto il *Codice in materia di protezione dei dati personali*, con decreto legislativo n. 196 del 2003, poi in larga misura abrogato e sostituito dal rinvio al regolamento (Ue) 2016/679.

## Incontro col ministro Carfagna

Il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, è stato ricevuto dall'on. Mara Carfagna, ministro per il Sud e la Coesione territoriale.

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

In particolare, il presidente Spaziani Testa ha rappresentato al ministro Carfagna l'esigenza di prolungare, semplificare e migliorare il superbonus per gli interventi di miglioramento sismico ed efficientamento energetico degli immobili, ponendo l'accento su alcune modifiche che potrebbero consentire finalmente di far partire questo importante progetto e trasformarlo in un volano di sviluppo specialmente per il Sud.

Sempre a proposito di Meridione, il presidente di Confedilizia ha illustrato al ministro Carfagna alcune proposte – anche innovative – della Confederazione per valorizzarne il patrimonio culturale, per favorire l'avvio delle attività commerciali, specie da parte di giovani, per sviluppare il turismo e per attrarre capitali esteri.

Quanto agli sfratti, il presidente di Confedilizia ha investito il ministro della necessità di modificare il sistema di scaglionamento delle esecuzioni introdotto in sede di conversione in legge del "decreto sostegni", prevedendo un meccanismo effettivamente rispettoso dell'impegno – assunto dal Governo il 23 febbraio scorso in Parlamento – a sbloccare anzitutto (e almeno) le situazioni di morosità antecedenti alla pandemia, oltre che a risarcire i proprietari sia attraverso contributi che tramite sgravi fiscali.

### Contratto di locazione con clausola penale e imposta di registro

La Commissione tributaria provinciale di Varese, con la sentenza n. 170 del 28.4.2021, ottenuta grazie all'assistenza della Confedilizia di Como, ha ribadito il principio per cui la clausola penale contenuta nei contratti di locazione non debba essere sottoposta, ai fini dell'imposta di registro, ad autonomia tassativa. E ciò, in quanto la clausola penale costituisce una disposizione strettamente dipendente dall'obbligazione principale, costituendo una prestazione accessoria al contratto, finalizzata a una liquidazione predeterminata del danno in caso di inadempimento, così evitando che la quantificazione del danno debba essere operata in sede giudiziale. E, qualora venisse accertata l'invalidità delle obbligazioni principali del contratto, non sarebbe azionabile. Essa va, quindi, ricondotta nell'ambito dell'art. 21, comma 2, d.p.r. n. 131/1986 ("se le disposizioni contenute nell'atto derivano necessariamente per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, l'imposta si applica come se l'atto contenesse la sola disposizione che dà luogo all'imposizione più onerosa") in quanto non introduce alcuna obbligazione autonoma e diversa rispetto a quella principale.

La sentenza della Commissione tributaria in commento – il cui testo, assieme ad altre similari sentenze, è richiedibile alla sede di Confedilizia cui si è iscritti – si colloca nel filone giurisprudenziale favorevole al contribuente.

## CHI (NON) L'HA DETTO

### Chi non ha tenuto con sé un cane, non sa cosa sia amare ed essere amato

SCHOPENHAUER, ARTHUR (Danzica, 1788 – Francoforte, 1860)

Il filosofo tedesco Schopenhauer aveva un barboncino cui era molto affezionato, Atma, che in sanscrito vuol dire «anima del mondo», del quale scrisse: «Ciò che mi rende così piacevole la compagnia del mio cane è la trasparenza della sua natura. Il mio cane è trasparente come un vetro». E la frase «Chi non ha tenuto con sé un cane, non sa cosa sia amare ed essere amato» compare effettivamente in *Parerga e paralipomena*. Ma non è sua. Egli stesso, infatti, la attribuisce correttamente allo scrittore spagnolo Mariano José de Larra. «El que no ha tenido un perro, no sabe lo que es querer, y ser querido», si legge in *El doncel de Don Enrique el doliente* (tomo IV, capitolo 33, Imprenta de I. Sancha, Madrid, 1858). Niente da fare: l'unico cinofilo degno di menzione resta per tutti Schopenhauer, che si limitò a copiare quel passo.

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

## Contributo per la locazione ancora senza provvedimento delle Entrate

Il decreto "Sostegni" è stato definitivamente convertito in legge (cfr. altro articolo pubblicato su questo notiziario). Come abbiamo già evidenziato sul *Cn* di aprile '21, con la legge di conversione al decreto "Ristori" e con la legge di bilancio 2021 erano state approvate due norme molto simili che prevedevano un contributo a fondo perduto, per l'anno 2021, al locatore di immobile (solo abitazione principale del locatario situata in un Comune ad alta tensione abitativa), che riduce il canone di locazione. La prima norma (quella contenuta nel "Ristori") prevedeva che tale contributo fosse richiedibile solo per i contratti di locazione in essere alla data del 29 ottobre 2020.

Il contributo previsto in entrambi i casi era pari fino al 50% della riduzione del canone entro il limite massimo annuo di 1.200 euro per singolo locatore e nei limiti dei fondi all'uopo stanziati (pari, rispettivamente, a 50 milioni di euro per entrambe le norme).

In attuazione delle due disposizioni, si attendeva un provvedimento dell'Agenzia delle entrate, ancora non emanato.

Al fine di fare ordine a questa duplicazione normativa, è intervenuto il decreto "Sostegni" che ha abrogato i commi da 381 a 384 dell'art. 1, legge di bilancio 2021, lasciando in vita solo le previsioni del decreto "Ristori". Inoltre, è stato eliminato lo stanziamento previsto nella legge di bilancio 2021 per la misura anzidetta (pari a 50 milioni di euro), ed è stato attribuito un pari importo (50 milioni) in dotazione all'apposito Fondo istituito col decreto "Ristori".

In breve, come già sottolineato su queste pagine, con un'operazione di *maquillage*, la norma è stata riportata alla sua formulazione originaria (più limitativa di quella della Bilancio che prevedeva il contributo anche per i contratti di locazione stipulati dal 30 ottobre 2020 in poi) e lo stanziamento complessivo (pari a 100 milioni) è rimasto tale e quale.

Per l'operatività del tutto, si attende ancora l'emanando provvedimento delle Entrate.

## Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni

vieni in Confedilizia

## OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

### Villa romana di Minori (SA) (I secolo d.C.)

Patrimonio Unesco dal 1997 è a un punto di degrado assurdo. L'umidità costante devasta da tempo un capolavoro in stato di abbandono, privo di visitatori. Lo straordinario edificio si trova a pochi chilometri da Villa Rufolo a Ravello ed era circondata, fino a pochi anni fa, dai resti del monumentale giardino (viridarium) con la grande piscina centrale (natatio). Seppellita per secoli dal fango delle alluvioni, la dimora era tornata alla luce quasi intatta nel 1952, scoperta per caso durante i lavori di una casa tra le tante che assediano la zona archeologica. Famosi gli affreschi del piano superiore con la celebre scalinata che cambia disegno e geometria per ridurre l'affaticamento della salita. Preziosi reperti e pareti rosso pompeiano ancora con tracce di fiori e disegni si trovano - ha scritto già tempo fa il *Giornale dell'arte* - in otto stanze decorate finora chiuse al pubblico, un tempo tra le meglio conservate tra le ville romane della costiera amalfitana.

Anche il piano superiore oggi è seriamente minacciato da umidità e muffa. Secondo gli esperti è il più antico esemplare conosciuto in Occidente. Molte parti della vita ad eccezione di quella affacciata sul mare, sono utilizzate come stalle, magazzini, cantine e scantinati dagli abitanti delle case circostanti.

# 82

Collaborano i lettori  
Segnalazioni alla redazione

## Evitare le disillusioni

Il modo migliore di evitare le disillusioni è di ridurre le aspettative e le speranze.

*Yves Mény*

## Convertito in legge il decreto Sostegni - 1

È stato convertito nella legge n. 69 del 21.5.2021 il decreto-legge n. 41 del 22.3.2021, meglio noto come decreto "Sostegni". Di seguito si segnalano le norme di maggiore interesse per il nostro settore.

### *Iva non detraibile e superbonus (art. 6-bis)*

Con una modifica all'art. 119 del decreto-legge "Rilancio", si inserisce tra le spese ammissibili ai fini del superbonus 110%, l'Iva non detraibile, anche parzialmente, relativa alle spese per gli interventi realizzati. In particolare, la disposizione stabilisce che detta imposta si considera nel calcolo dell'ammontare complessivo ammesso al beneficio, indipendentemente dalla modalità di rilevazione contabile adottata dal contribuente.

### *Parziale esenzione della prima rata Imu 2021 (art. 6-sexies)*

Si prevede l'esonero dal pagamento della prima rata dell'Imu 2021 relativamente agli immobili posseduti dai soggetti destinatari del contributo a fondo perduto disposto dal decreto "Sostegni" e cioè ai soggetti passivi titolari di partita Iva che svolgono attività d'impresa, arte o professione o producono reddito agrario, con alcune eccezioni e a specifiche condizioni, in termini di limiti di reddito, ricavi o compensi, valevoli per accedere al contributo. Detta esenzione si applica solo agli immobili nei quali i soggetti passivi esercitano le attività di cui siano anche gestori.

### *Detassazione canoni di locazione abitativa non percepiti (art. 6-septies)*

Si estendono ai canoni di locazione non percepiti a decorrere dall'1 gennaio 2020 le disposizioni di cui all'art. 26 del d.p.r. n. 917/1986 (Testo unico delle imposte sui redditi) che prevedono che i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito del contribuente, purché la mancata percezione sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento.

La norma originaria (a seguito della modifica apportata con il d.l. n. 34/2019, come convertito in legge) prevedeva tale possibilità solo per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo stipulati a decorrere dal 1° gennaio 2020 (senza dover attendere la conclusione del procedimento di convalida di sfratto).

Si ricorda che ai canoni non riscossi dal locatore nei periodi

d'imposta di riferimento e percepiti in periodi d'imposta successivi si applica la tassazione separata di cui all'art. 21, d.p.r. n. 917/1986, con le regole previste per i redditi conseguiti a titolo di rimborso di imposte, o di oneri dedotti dal reddito complessivo ovvero per i quali si è fruito della detrazione in periodi di imposta precedenti (articolo 17, comma 1, lettera n-bis) d.p.r. n. 917/1986).

Per i canoni che, invece, non rientrano in tali previsioni (e quindi per le morosità antecedenti all'1.1.2020) permane, "per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità, il riconoscimento di un credito di imposta di pari ammontare".

### *Norma (vuota) sulle locazioni commerciali (art. 6-novies)*

Viene introdotta una disposizione - priva, in verità di qualsiasi ragionevolezza e applicabilità pratica - volta "a consentire un percorso regolato di condivisione dell'impatto economico derivante dall'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, derivante dalle restrizioni sanitarie, nonché dalla crisi economica di taluni comparti e dalla riduzione dei flussi turistici legati alla crisi pandemica in atto". A tal fine si prevede - senza alcuna ulteriore specificazione - che conduttore e locatore siano "tenuti a collaborare tra di loro per rideterminare il canone di locazione".

### *Differimento del termine per l'approvazione dei bilanci degli enti locali (art. 30, comma 4)*

Si dispone un'ulteriore proroga, dal 31 marzo al 30 aprile 2021, del termine per la deliberazione del bilancio di previsione degli enti locali.

### *Mutui ipotecari per l'acquisto di beni immobili destinati a prima casa e oggetto di procedura esecutiva (art. 40-ter)*

"Al fine di fronteggiare, in via eccezionale, temporanea e non ripetibile, i casi più gravi di crisi economica dei consumatori", viene prevista, in caso di immobile costituente abitazione principale del debitore (che possa qualificarsi "consumatore" secondo la definizione che ne dà l'art. 3, comma 1, lettera a, d.lgs. n. 206 del 6.9.2005), la possibilità di formulare richiesta di rinegoziazione del

mutuo in essere ovvero richiesta di un finanziamento ad un terzo, con surroga nella garanzia ipotecaria esistente, per estinguere il debito. La rinegoziazione o il finanziamento possono essere assistiti dalla garanzia a prima richiesta rilasciata dal Fondo di garanzia per la prima casa "e possono godere del beneficio dell'esdebitazione per il debito residuo". Per aver diritto a tale possibilità occorre, in particolare, che sia stato "rimborso, alla data della presentazione dell'istanza, almeno il 5 per cento del capitale originariamente finanziato"; l'immobile di interesse non rientri nelle categorie catastali A1, A8 e A9 e non abbia le caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministro per i lavori pubblici n. 1072 del 2.8.1969; la richiesta sia presentata entro il termine del 31.12.2022 e al momento della presentazione "sia pendente una procedura esecutiva immobiliare sul bene, il cui pignoramento sia stato notificato" entro il 21.3.2021; il debito complessivo "non sia superiore a euro 250.000"; "la restituzione dell'importo rinegoziato o finanziato avvenga con una dilazione non inferiore a dieci anni e non superiore a trenta anni" (in ogni caso non oltre gli 80 anni del debitore).

Il giudice dell'esecuzione immobiliare, "su istanza del debitore che ha fatto richiesta di rinegoziazione del mutuo, sentiti tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere il processo fino a sei mesi".

### *Proroga sfratti (art. 40-quater)*

La sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, prevista dall'articolo 105, comma 6, d.l. n. 18 del 17.5.2020 (come convertito in legge), "limitatamente ai provvedimenti di rilascio adottati per mancato pagamento del canone alle scadenze e ai provvedimenti di rilascio conseguenti all'adozione, ai sensi dell'articolo 586, secondo comma, del codice di procedura civile, del decreto di trasferimento di immobili pignorati ed abitati dal debitore e dai suoi familiari", viene prorogata: a) fino al 30.9.2021 per i provvedimenti di rilascio adottati dal 28.2.2020 al 30.9.2020; b) fino al 31.12.2021 per i provvedimenti di rilascio adottati dall'1.10.2020 al 30.6.2021. Gli sfratti convalidati prima del 28.2.2020 restano sospesi sino al 30.6.2021.

## Decreto Sostegni - 2 in Gazzetta

È stato pubblicato sulla *Gazzetta ufficiale* del 25.5.2021, n. 125, il d.l. n. 75 del 25.5.21, meglio noto come decreto "Sostegni-bis". Di seguito si segnalano le norme di maggior interesse per il nostro settore.

*Estensione e proroga del credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda (art. 4)*

Il credito d'imposta per gli affitti previsto dall'art. 28 del decreto "Rilancio" per le imprese turistico-ricettive, le agenzie di viaggio e i tour operator viene prorogato fino al 31.7.2021 (la precedente scadenza era al 30.4.2021). Inoltre, il credito d'imposta per gli affitti (di cui ai commi 1, 2 e 4, art. 28, citato) viene previsto, per i canoni versati con riferimento a ciascuno dei mesi da gennaio 2021 a maggio 2021, per i soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 15 milioni di euro "nel secondo periodo d'imposta antecedente a quello di entrata in vigore" del decreto "Sostegni-bis" (e cioè il 26.5.2021), nonché per gli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti. Ai soggetti locatari esercenti attività economica, il credito d'imposta spetta a condizione che l'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra l'1.4.2020 e il 31.3.2021 sia inferiore almeno del 30% rispetto all'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra l'1.4.2019 e il 31.3.2020. Il credito d'imposta spetta, anche in assenza dei requisiti anzidetti, ai soggetti che hanno iniziato l'attività a partire dall'1.1.2019.

*Credito d'imposta per la sanificazione e l'acquisto di dispositivi di protezione (art. 32)*

Al fine di favorire l'adozione di misure dirette a contenere e contrastare la diffusione del COVID-19, per i soggetti esercenti attività d'impresa, arti e professionali, per gli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti, nonché per le strutture ricettive extra-alberghiere a carattere non imprenditoriale a condizione che siano in possesso del codice identificativo di cui all'art. 15-quater, comma 4, d.l. n. 34/2019 come convertito (di cui è imminente l'emanazione del relativo decreto attuativo), spetta un credito d'imposta in misura pari al 30% delle spese sostenute nei mesi di giugno, luglio e agosto 2021 per la sanificazione degli ambienti e degli strumenti utilizzati e per

l'acquisto di dispositivi di protezione individuale e di altri dispositivi atti a garantire la salute dei lavoratori e degli utenti, comprese le spese per la somministrazione di tamponi per COVID-19. Il credito d'imposta spetta fino ad un massimo di 60.000 euro per ciascun beneficiario, nel limite complessivo di 200 milioni di euro per l'anno 2021.

Sono ammissibili al credito d'imposta in questione le spese sostenute per: la sanificazione degli ambienti nei quali è esercitata l'attività lavorativa e istituzionale e degli strumenti utilizzati nell'ambito di tali attività; la somministrazione di tamponi a coloro che prestano la propria opera nell'ambito delle attività lavorative e istituzionali esercitate dai soggetti anzidetti; l'acquisto di dispositivi di protezione individuale (quali mascherine, guanti, visiere e occhiali protettivi, tute di protezione e calzari, che siano conformi ai requisiti essenziali di sicurezza previsti dalla normativa europea); l'acquisto di prodotti detergenti e disinfettanti; l'acquisto di ulteriori dispositivi di sicurezza (quali termometri, termoscaner, tappeti e vaschette decontaminanti e igienizzanti, che siano conformi ai requisiti essenziali di sicurezza previsti dalla normativa europea, ivi incluse le eventuali spese di installazione); l'acquisto di dispositivi atti a garantire la distanza di sicurezza interpersonale, quali barriere e pannelli protettivi, ivi incluse le eventuali spese di installazione.

Il credito d'imposta - che non concorre alla formazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi e del valore della produzione ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive e non rileva ai fini del rapporto di cui agli artt. 61 e 109, comma 5, Tuir - è utilizzabile nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa ovvero in compensazione, ai sensi dell'art. 17 del d.lgs. n. 241/1997.

Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate saranno stabiliti i criteri e le modalità di applicazione e di fruizione del credito d'imposta, al fine del rispetto del limite di spesa stanziato.

*Differimento del termine per l'approvazione dei bilanci per alcuni enti locali (art. 52, comma 2, lett. b)*

Per gli enti locali che hanno incassato le anticipazioni di liquidità di cui al d.l. n. 35/2015, come convertito, e successivi finanziamenti, è differito al 31.7.2021 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2021-2025.

*Misure urgenti di solidarietà alimentare e di sostegno alle famiglie per il pagamento dei canoni di locazione e delle utenze domestiche (art. 53)*

Al fine di consentire ai Comuni l'adozione di misure urgenti di solidarietà alimentare, nonché di sostegno alle famiglie che versano in stato di bisogno per il pagamento dei canoni di locazione e delle utenze domestiche, è istituito, nello stato di previsione del Ministero dell'interno, un fondo di 500 milioni di euro per l'anno 2021, da ripartire, entro 30 giorni dal 26.5.2021 (data di entrata in vigore del decreto "Sostegni-bis"), con decreto interministeriale del Ministro dell'interno e del Ministro dell'economia e delle finanze, sulla base di specifici criteri.

*Fondo solidarietà mutui "prima casa" (art. 64, comma 1)*

Viene prorogata fino al 31.12.2021 l'applicazione delle misure speciali del Fondo solidarietà mutui "prima casa", previste dall'art. 54, comma 1, d.l. n. 18/2020, e cioè l'estensione della copertura del Fondo ai lavoratori autonomi, ai liberi professionisti, agli imprenditori individuali e ai soggetti di cui all'art. 2085 del codice civile con specifiche caratteristiche previste dalla normativa citata nonché, sempre a determinate condizioni, alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, per mutui ipotecari erogati alle predette cooperative.

*Fondo di garanzia per la "prima casa" (art. 64, commi 2-5)*

Vengono inseriti tra i soggetti che possono accedere, in via prioritaria, al Fondo di garanzia per la "prima casa" (previsto dall'art. 1, comma 48, lettera c), l. n. 147/2013), coloro che non abbiano compiuto trentasei anni di età (così eliminando il precedente riferimento a quelli "di età inferiore ai trentacinque anni titolari di un rapporto di lavoro atipico di cui all'articolo 1 della legge 28 giugno 2012, n. 92"). Per le domande presentate a decorrere dal trentesimo giorno dal 26.5.2021 (data di entrata in vigore delle nuove disposizioni) e fino al 30.6.2022, alle categorie aventi priorità per l'accesso al credito di cui all'art. 1, comma 48, lettera c), l. n. 47/2013 (e cioè: giovani coppie o nuclei familiari monogenitoriali con figli minori; conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati; giovani di età inferiore ai trentasei anni), che abbiano un valore dell'Isee non superiore a 40.000 euro annui, per i finanziamenti con limite di finanziabilità ("inteso come rapporto tra l'importo del finanziamento e il prezzo d'ac-

quisto dell'immobile, comprensivo degli oneri accessori") superiore all'80%, "la misura massima della garanzia concedibile dal Fondo è elevata all'80% della quota capitale, tempo per tempo in essere sui finanziamenti concessi" (precedente misura: 50%).

*Esenzione di imposte e tasse (art. 64, commi 6-11)*

Viene prevista - per gli atti stipulati nel periodo compreso tra il 26.5.2021 (data di entrata in vigore delle nuove disposizioni) e il 30.6.2022 - l'esenzione dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecarie e catastale per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di «prime case» di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, come definite dalla nota II-bis all'art. 1, della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. n. 131/1986, e per gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, stipulati a favore di soggetti che non abbiano ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogato e che abbiano un valore dell'Isee non superiore a 40.000 euro annui. Per gli atti anzidetti, relativi a cessioni soggette all'Iva, è attribuito agli acquirenti che non abbiano ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è stipulato, un credito d'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione all'acquisto. Il credito d'imposta può essere portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecarie, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto; può altresì essere utilizzato in compensazione ai sensi del d.lgs. n. 241/1997. Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi.

Viene, inoltre, prevista, per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo per i quali ricorrano le condizioni e i requisiti anzidetti, l'esenzione dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative (pari allo 0,25%).

Il decreto è attualmente all'esame del Parlamento per la sua conversione in legge, di cui daremo conto nei prossimi numeri del notiziario.

## LA SENTENZA Cassazione: dare del «frocio» resta un insulto

Non è vero che il termine «frocio» non ha più una valenza offensiva, questo termine è lesivo della personalità del soggetto a cui è indirizzato. Lo ha stabilito in una sentenza la Corte di Cassazione rigettando il ricorso di un imputato transessuale condannato in Appello per avere sostenuto su Facebook la presunta omosessualità di un uomo, con il quale avrebbe avuto un rapporto sessuale, apostrofandolo come «frocio» e «schifoso». Secondo quanto sottolinea per la Suprema Corte, non è vero, come sostiene la difesa dell'imputato che dare del «frocio» a una persona sulla bacheca di Facebook non integra il reato di diffamazione perché ormai questo termine non è più utilizzato in senso denigratorio: il termine deve considerarsi offensivo e lesivo della personalità del soggetto a cui è rivolto. La Cassazione ha quindi confermato la condanna per diffamazione al transessuale che aveva rivolto questo epiteto all'uomo con cui avrebbe avuto rapporti a pagamento.

da: *il Giornale*, 23.5.21

## L'individuo è l'universo

Il più delle volte saranno la collera, la frustrazione e l'odio a esprimersi attraverso i social, novelli strumenti di informazione, di scambio e finanche di mobilitazione. Uno slogan apparso nel 2009 sui cartelloni pubblicitari delle città italiane sintetizza al meglio questo iper-individualismo che mette a repentaglio i tradizionali strumenti di mobilitazione e di socializzazione politica: *YOU-niverse*. Il gioco di parole sintetizza brutalmente una nuova realtà: l'individuo è l'universo e la rappresentanza non ha più senso. Tale individualismo esasperato si riflette nel narcisismo della classe politica e dei suoi leader.

Yves Mény

## CASI CLINICI DI LOCAZIONE

69

a cura di Flavio Saltarelli

### Opere compiute dal conduttore: la mancanza del consenso del locatore preclude l'indennizzo?

Qualora il conduttore esegua sull'immobile locato interventi voluttuari senza alcun consenso del locatore – consenso che secondo la giurisprudenza non può essere implicito, né può desumersi da atti di tolleranza, ma deve concretarsi in una chiara ed inequivoca manifestazione di volontà di approvazione – la mera conoscenza del proprietario riguardo agli stessi non legittima il conduttore medesimo alla richiesta dell'indennizzo (cfr. in punto Tribunale Ravenna, 18/05/2020, n. 358).

### Danni da appartamento locato: risponde il locatore o il conduttore?

Sussiste la responsabilità del locatore relativamente ai danni derivanti da un evento dannoso originatosi all'interno dell'appartamento locato se tali pregiudizi derivano dalle strutture murarie o da impianti, poiché di tali strutture ed impianti il locatore mantiene pur sempre giuridicamente il dominio; si configura, invece, responsabilità del conduttore se l'evento deriva da altre parti dell'immobile o da accessori che ricadono nella sua disponibilità (in questo senso anche Tribunale Roma sez. VII, 12/05/2020, n. 5114).

### L'indennità d'avviamento commerciale è dovuta al conduttore anche se l'inquilino recede?

L'indennità d'avviamento commerciale è dovuta al conduttore a condizione che la cessazione del rapporto di locazione non consegua al recesso spontaneo del medesimo conduttore, ma derivi dalla volontà del locatore d'ottenere la cessazione del rapporto, o di subordinarne la prosecuzione alla modifica delle condizioni economiche (in questo senso anche (Cassazione civile sez. III, 11/03/2020, n.7015).

### Quale durata per la locazione di un vano ad uso deposito privato?

Il contratto di locazione di un vano ad uso deposito privato e non commerciale non è assoggettato né alle norme di cui alla legge 451/1998 né a quelle di cui alla L. 592/1978. Da ciò consegue che, applicandosi alla fattispecie le norme del Codice civile (art. 1571 e seguenti), la durata ed il canone potranno essere liberamente concordati dalle parti senza alcun vincolo normativo.

Opere compiute dal conduttore e indennizzo

Danni ad appartamento confinante e responsabilità

Indennità d'avviamento e recesso

Locazione di un vano per deposito

## GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

### DELIBERAZIONI DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE, NULLE E ANNULLABILI

In tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, numeri 2) e 3), cod. civ. e che è sottratta al metodo maggioritario; sono, invece, meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condòmini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate senza modificare i criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, ma in violazione degli stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio delle dette attribuzioni assembleari, che non sono contrarie a norme imperative, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, secondo comma, cod. civ..

Cass. Sez. Un. n. 9839/21

### Copertura da parte di un condòmino di posti auto su area di sua proprietà esclusiva mediante tettoia appoggiata al muro condominiale

In tema di condominio di edifici, la costruzione da parte di uno dei condòmini di una tettoia, appoggiata al muro perimetrale condominiale, a copertura di alcuni posti auto siti all'interno della sua proprietà esclusiva, non integra violazione delle norme che regolamentano l'uso della cosa comune (art. 1102 cod. civ.), se la costruzione della tettoia non contrasti con la destinazione del muro e non impedisca agli altri condòmini di farne uso secondo la sua destinazione, non rechi danno alle parti comuni e non determini pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

Cass. Civ. Sez. 2, Ordinanza n. 7870/21

### Sopraelevazione e pericolo sismico

“Il divieto di sopraelevazione per inidoneità delle condizioni statiche dell'edificio, previsto dall'art. 1127, comma 2, cod. civ., va interpretato non nel senso che la sopraelevazione è vietata soltanto se le strutture dell'edificio non consentono di sopportarne il peso, ma nel senso che il divieto sussiste anche nel caso in cui le strutture sono tali che, una volta elevata la nuova fabbrica, non consentano di sopportare l'urto di forze in movimento quali le sollecitazioni di origine sismica. Pertanto, qualora le leggi antisismiche prescrivano particolari cautele tecniche da adottarsi, in ragione delle caratteristiche del territorio, nella sopraelevazione degli edifici, esse sono da considerarsi integrative dell'art. 1127, comma 2, cod. civ., e la loro inosservanza determina una presunzione di pericolosità della sopraelevazione che può essere vinta esclusivamente mediante la prova, incumbente sull'autore della nuova fabbrica, che non solo la sopraelevazione, ma anche la struttura sottostante sia idonea a fronteggiare il rischio sismico”. Decisione della Cassazione (sent. n. 2000/20, inedita) da condividere.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia


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

## “Il cane veglia e piange sulla bara della proprietaria”

“Una storia commovente che ha fatto il giro del mondo: tutto è accaduto a Bahia, in Brasile, un cagnolino ha vegliato la bara della proprietaria recentemente scomparsa, proprio come un essere umano. La scena è stata immortalata da Jailson Almeida, un responsabile di una ditta di pompe funebri a Camaçari, Sudamerica; l'uomo è rimasto senza parole nel vedere il dolore del pet, che è rimasto accanto alla bara della sua amata padrona, Dona Luzinete. Secondo quanto raccontato dall'uomo, l'animale è rimasto a vegliare la bara della sua amica umana senza mai allontanarsi e senza batter ciglio, come se riuscisse a comprendere cosa fosse accaduto alla sua padroncina. L'uomo, che ha ripreso e pubblicato la scena straziante, è rimasto totalmente catturato dal comportamento del pet perché piangeva e si disperava vicino la bara, proprio come fanno gli esseri umani quando perdono una persona cara (...). Che i cani siano animali fedeli è storia già nota, infatti, le storie di cani che vegliano sulla tomba dei proprietari sono già accadute; ma questa è un'ulteriore dimostrazione di quanto la loro fedeltà e il loro affetto vadano ben oltre la stessa vita. Un'altra dimostrazione forte di quanto gli animali, non solo i cani, riescano a dare amore incondizionato alla propria famiglia o a chi si prende cura di loro”.

Così *Today.it* ([www.today.it](http://www.today.it)) in un articolo del 7.5.'21.

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



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

# I prezzi delle case aumentano con picchi di 20mila euro al mq

■ Sono cresciuti i prezzi delle case anche nell'anno più duro della pandemia. Rispetto all'anno precedente, nonostante la crisi Covid, nelle varie aree metropolitane si sono registrati aumenti a Berlino (+8%), Milano (+7,7%) e Londra (+4,9%). Calano invece i prezzi a Parigi (-2,3%) e restano stabili a Madrid (-0,8%). Sono alcuni dei dati emersi dall'analisi di Abitare Co, società di intermediazione immobiliare focalizzata sulle nuove residenze, che ha analizzato il settore immobiliare residenziale nelle principali aree metropolitane europee (Milano, Londra, Parigi, Madrid, Berlino). Tra le città analizzate, considerando i prezzi medi nelle intere aree metropolitane, Londra è in assolu-



to la più cara, con un valore pari a 9.300 euro al metro quadro, ma che può arrivare a ben 21.500 euro se ci si sposta in città, e in particolare nelle zone centrali. Nell'Ile-de-France (Parigi) il prezzo medio di un appartamento oggi si aggira attorno a 7mila euro al mq, con punte di 22.700. Con i suoi 4mila euro al mq segue l'area di Berlino, anche se qui il prezzo massimo registrato in città resta più «contenuto» (7.500 euro mq). Nella provincia di Milano il costo medio è di 3.200 euro al mq con i valori top che sfiorano i 20mila euro al mq in città. La più economica è invece la provincia di Madrid, con un costo medio di 2.900 euro al mq e valori massimi di 8.550 euro in città.

da: *il Giornale*, 17.5.'21

## CORBELLE

### Il cippo della discordia

“Un appassionato di storia che passeggiava presso il Comune belga di Erquelinnes ha notato che una pietra che segnalava il confine con la Francia era stata spostata di 2 metri e 29 centimetri. Questo spostamento ha innescato un dibattito tra il sindaco di Erquelinnes e il sindaco di Bousignies sur Roc, il Comune francese a cui è stato «rimpicciolito» il territorio. La pietra sarebbe stata spostata da un agricoltore belga, stufo di trovarsela sul tragitto del trattore. Le autorità si sono impegnate a contattare l'agricoltore per chiedergli di rimettere la pietra a posto. Se dovesse rifiutarsi, potrebbe essere accusato di aver commesso un reato: la vicenda verrebbe sottoposta al ministero degli Esteri, che a sua volta dovrebbe interpellare una Commissione di confine inattiva dal 1930”.

Così *La Verità* del 6.5.'21.

### “L'uomo con 151 figli e 16 mogli: «Non lavoro, mi mantengono loro»

“Per alcuni potrebbe essere l'uomo più fortunato del mondo, per altri l'esatto opposto. Padre di 151 figli e marito di 16 donne: questo il record di Misheck Nyandoro, un uomo di 66 anni, che ai media ha dichiarato di «non poter lavorare» perché impegnato a soddisfare sessualmente tutte le sue consorti. Un'attività a tempo pieno che presto diventerà più impegnativa, visto che il 66enne è pronto a convolare a nozze con la sua 17esima moglie. Come racconta il *Daily Mail*, quello di Nyandoro è un vero e proprio progetto di poligamia iniziato 38 anni fa e spiegato ai media locali: «Sto completando il mio piano iniziato nel 1983 e non intendo fermarmi». Il veterano di guerra dello Zimbabwe ha raccontato delle notti trascorse anche con quattro mogli contemporaneamente e dei figli che lo mantengono e gli fanno molti regali. «Sono molto premuroso con le mie mogli – ha ammesso – modifico il mio comportamento in camera da letto per adattarlo all'età di ciascuna delle mie mogli”.

È quanto riporta *Today.it* ([www.today.it](http://www.today.it)) in un articolo del 12.5.'21.

### In bicicletta al suo funerale

“Aveva lasciato precise indicazioni su come avrebbe voluto fare il suo ultimo viaggio. Ed ecco che, per le vie di Dublino, la sua bara è sfilata fino al cimitero su un carretto funebre agganciato a una bicicletta su cui pedalava il fratello seguito da decine di ciclisti. Erano queste le ultime volontà di Paddy Cahill, *filmmaker* e grande appassionato delle due ruote: dal 2012 realizzava brevi documentari nei quali pedalava insieme a personaggi pubblici raccontandone la vita e le passioni”.

Così *La Verità* del 29.4.'21.

### Roma, bus partecipa a corteo funebre con la scritta sul display: “Riposa in pace”

“«Ciao bello mio, riposa in pace». È la scritta apparsa (...) sul display di un autobus del trasporto pubblico locale, parcheggiato all'esterno della chiesa di Santa Maria della Presentazione, in via di Torvecchia, nel quartiere Primavalle. All'interno della parrocchia si teneva il funerale di un uomo di 43 anni. Il mezzo ha prima sostato per circa mezz'ora fuori la parrocchia e poi ha partecipato al corteo funebre assieme a decine di moto e scooter rombanti. Tutto documentato da un video di alcuni passanti increduli”.

È quanto scrive l'edizione romana del *Corriere della Sera* del 6.5.'21.

## Sul blocco sfratti, Governo disarmante

Correggere la norma sugli sfratti inserita nel decreto sostegni, evitando la proroga oltre il 30 giugno delle esecuzioni riguardanti morosità antecedenti alla pandemia, e disporre la cancellazione dell'Imu per i proprietari interessati. È quanto ha chiesto Confedilizia al Governo per rispondere alle istanze di giustizia di migliaia di famiglie che da un anno e mezzo vedono impedita per legge l'esecuzione dei provvedimenti giudiziari che impongono la restituzione di immobili abusivamente occupati e dai quali, evidentemente, non possono più trarre un reddito.

Lo scorso 23 febbraio – ha ricordato Confedilizia – il Governo si è impegnato, attraverso un ordine del giorno approvato alla Camera dei deputati, a: 1) intervenire sui termini di scadenza del blocco “distinguendo tra le situazioni di morosità pregressa e successiva rispetto all’insorgenza della crisi pandemica”; 2) “prevedere forme di ristoro economico o di agevolazione fiscale in favore dei proprietari degli immobili interessati”.

In sede di conversione in legge del “decreto sostegni” è stato approvato un emendamento che 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 soluzione individuata in Parlamento non è tale da vedere rispettato l'impegno assunto dal Governo in Parlamento in merito alle tempistiche di sblocco. Il provvedimento di rilascio, infatti, giunge al termine di un iter giudiziario che dura diversi mesi, con la conseguenza che la proroga al 30 settembre, ma persino quella al 31 dicembre, riguarderebbe morosità pregresse rispetto all'insorgere della pandemia. Ad avviso di Confedilizia si impone, dunque, un nuovo intervento normativo.

Analogamente, Confedilizia si aspetta che il Governo voglia dar seguito anche all'altro impegno assunto in Parlamento, cessando di far sostenere tutto il peso economico (e sociale) del blocco sfratti ai proprietari, i quali in molti casi hanno investito i loro risparmi nell'acquisto dell'immobile (sovente ricorrendo pure a un mutuo) per potervi abitare oppure per darlo in uso a un familiare.

A tale ultimo scopo, la misura minima di ristoro che si possa ipotizzare per i proprietari è la

cancellazione almeno dell'Imu dovuta per il 2021 (dopo che quella relativa al 2020 è stata pretesa). Fermo restando che – evidentemente – equità vorrebbe che si provvedesse altresì all'erogazione di adeguate somme a titolo risarcitorio.

Peraltro, nel corso dell'esame del “decreto sostegni” alla Camera (in seconda – puramente formale – lettura), deputati di maggioranza e di opposizione hanno chiesto al Governo di impegnarsi, attraverso ordini del giorno (trattandosi di testo non modificabile), ad intervenire nuovamente sul blocco sfratti per:

- “individuare oggettivi criteri e indicatori economici che consentano di mantenere le proroghe delle esecuzioni soltanto in capo a quei destinatari che siano in effettiva difficoltà finanziaria e in condizione di bisogno, contemplando, in tal modo gli interessi degli inquilini con quelli dei proprietari” (on. Fregolent, Italia Viva);
- prevedere “l'erogazione diretta di adeguate somme a titolo risarcitorio e la cancellazione dell'Imu per l'intero anno 2021”, in attuazione dell'impegno assunto dallo stesso Esecutivo con ordine del giorno del 23 febbraio scorso (on. Bianchi e altri, Lega);
- “volere riconoscere un equo indennizzo a proprietari di immobili” (on. Foti e altri, Fratelli d'Italia).

In tutti e tre i casi, il Governo ha preteso – per esprimere il suo parere favorevole – che gli im-

pegni fossero preceduti dalla formula di rito ‘valutare l'opportunità di’, finalizzata a trasformare l'impegno (già solitamente ben poco rispettato) in un... mezzo impegno.

In un quarto ordine del giorno (dell'on. Scanu, Movimento 5 Stelle), la formula di rito c'era già e si chiedeva di “valutare l'opportunità di adottare misure economiche adeguate e tempestive per garantire i diritti dei proprietari locatori degli immobili in un'ottica di indennizzo per i canoni di locazione non percepiti e di sgravio delle imposte locali”.

“Torniamo a ripetere – ha dichiarato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa che il blocco degli sfratti è un abuso eclatante e palesemente incostituzionale, come ha affermato il Tribunale di Trieste. Un abuso che sta devastando famiglie di piccoli risparmiatori che da ben 14 mesi sono senza reddito, prive di risarcimenti e costrette persino a pagare l'Imu. Se il Governo non coglierà gli appelli che gli giungono dalla sua stessa maggioranza, la già alta tensione non potrà che crescere.

Il minimo da fare è: 1. distinguere effettivamente fra morosità pre e post Covid, sbloccando le esecuzioni del primo tipo il 30 giugno (cosa che il decreto sostegni non fa); 2. disporre che il blocco residuo si applichi solo su richiesta dell'occupante e previa valutazione della sua situazione in rapporto a quella del proprietario; 3. risarcire i proprietari attraverso indennizzi e sgravi Imu”.

### INDISCRETO

#### Decifrato dopo 51 anni un messaggio in codice

“A 51 anni dalla sua spedizione al *San Francisco Chronicle*, è stato svelato il contenuto di un messaggio in codice spedito dal celebre *Killer dello Zodiaco*, un misterioso assassino seriale che infestò la California fra 1968 e 1969 senza mai essere scoperto. Autore di almeno cinque omicidi, *Zodiac*, come si faceva chiamare, aveva l'abitudine di inviare enigmatiche lettere cifrate ai quotidiani californiani. Divenuto celebre grazie a film e romanzi (...) è rimasto senza identità e il caso è tutt'ora aperto. Lo scorso 11 dicembre l'FBI ha annunciato che il secondo messaggio in codice, il cosiddetto *Cipher 340*, è stato finalmente decrittato (...). Tuttavia neanche questa volta sono emersi elementi luce su chi fosse *Zodiac* (...). Il primo messaggio, il *Cipher 408*, dal numero dei caratteri inclusi, fu tradotto quasi subito perché bastò capire a quali lettere corrispondessero i simboli. Nel *Cipher 340* i simboli erano invece distribuiti in una maniera diversa: secondo un sistema per diagonali simile a quello di un cifrario militare statunitense degli anni Cinquanta. Gli altri due messaggi tuttavia appaiono ancora più complicati da decifrare: sono infatti troppo brevi perché le migliaia di combinazioni possibili offrano la traccia giusta”.

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

### IN TRUST WE TRUST

## Coppie tutelate anche senza matrimonio

In Italia, le statistiche Istat dell'ultimo decennio riportano un calo dei matrimoni, cui ha fatto da contraltare l'aumento di separazioni e divorzi. Il trust, rispetto al fondo patrimoniale, dimostra maggiore flessibilità in quanto può essere istituito anche in assenza di matrimonio, prevedendo inoltre regole da applicarsi in caso di separazione o divorzio. Tramite la segregazione dei beni, lo strumento assicura una tutela reale a favore dei soggetti più deboli. Lo strumento potrà inoltre configurare previsioni che garantiscano l'adempimento di obbligazioni derivanti da separazioni e divorzi, quali gli alimenti o il mantenimento di figli naturali riconosciuti. Sia durante

il matrimonio che a seguito di separazione, i beni del coniuge obbligato conferiti in trust non potranno essere aggrediti da eventuali suoi creditori, con il vantaggio di preservarne l'unitarietà a favore dei figli. Spesso nei casi di separazione o divorzio, i figli sono ancora minorenni. Il trust, in questo caso, permette al coniuge disponente di tutelare la propria prole tramite un programma di gestione, stabilendo i tempi e i criteri di accesso alle risorse e conciliando al contempo eventuali esigenze dell'ex coniuge di utilizzare determinati beni (ad esempio immobili), senza che questi si confondano con il suo patrimonio. (riproduzione riservata)

**Andrea Baroni** (partner Capital Trustees)

## APPELLO TELEMATICO

Commissione Tributaria Regionale di Bologna Sez. VIII; sentenza 12/3/2021-4/5/2021, n. 684/2021; Pres. Grandinetti, Rel. est. Morlini; Agenzia delle Entrate di Ravenna c. Macdonald Conf. di Marchetti D & C. s.n.c.

**Giudizio tributario – costituzione in primo grado con modalità telematica – Appello proposto con modalità cartacea – Inammissibilità.**

Artt. 22 e 53 D.Lgs. n. 546/1992, 2 DM 165/2013

In materia tributaria, laddove la parte si sia costituita in primo grado con modalità telematica, è inammissibile l'appello proposto dalla parte stessa se iscritto a ruolo con modalità cartacea e non telematica.

## UN PO' DI TRIBUTARIO

### I controlli sulla dichiarazione, redditi e IVA

La dichiarazione dei redditi e la dichiarazione IVA sono soggette ai poteri di controllo conferiti 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. 600/1975 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).

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

## Tassare il reddito e solo il reddito

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

Luigi Einaudi, *Lettera al sen. Luigi Sturzo* - 27.6.1954

## GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

### Daniilo Scalabrelli

Avvocato in Viterbo, presidente dell'Associazione viterbese della proprietà edilizia e attualmente membro del Consiglio direttivo di Confedilizia.

Ha collaborato con lo Snals-Segreteria provinciale di Viterbo, gestendo il contenzioso relativo agli insegnanti ed al personale "Ata", al fine di contrastare la condotta del Ministero della pubblica istruzione, volta alla reiterazione di contratti annuali a tempo indeterminato con il medesimo lavoratore per più anni consecutivi.

Su incarico del comune di Capodimonte, ha gestito il contenzioso avente ad oggetto la creazione di parco eolico nel limitrofo comune di Piansano, conseguendo interventi rqualificanti del territorio comunale circostante il lago di Bolsena e significative riduzioni delle attività ad alto impatto paesaggistico-ambientale previste nel progetto iniziale del parco.

Nella veste di presidente dell'Associazione della proprietà edilizia di Viterbo, ha svolto attività convegnistica sulle materie giuridico-fiscali, connesse al mondo della proprietà immobiliare, e presta consulenza ad agenti e amministratori immobiliari. Ha tenuto corsi di formazione per gli iscritti Fiaip.

Nell'ambito della libera attività professionale ha avuto modo di approfondire sia le questioni relative al diritto dei proprietari, non imprenditori, di unità immobiliari costitutive di complessi con vincolo di destinazione turistica ricettiva, di concedere autonomamente dette unità immobiliari in locazione, sia quelle relative alla tipologia di contratto eventualmente da usare. Parte di questo studio è stata versata negli Atti del 24° Convegno Coordinamento legali di Confedilizia del 20.9.2014.

È membro del Coordinamento professionale interassociativo catasto per la Provincia di Viterbo e firmatario, per Confedilizia, dell'Accordo territoriale del comune di Viterbo ex legge n. 431/1998. Nel 2020 ha altresì promosso la redazione e stipula dei nuovi Accordi territoriali per i comuni di Orte, Civita Castellana, Tarquinia, Vetralla e Montefiascone.

La sua attività in materia di diritto della proprietà immobiliare in generale lo ha portato ad acquisire competenze sulle compravendite e sulle divisioni immobiliari, fornendo anche assistenza a privati ed imprese, ai fini della partecipazione alle aste in modalità telematica.



## Imu e Impi: i coefficienti 2021 per gli immobili di impresa senza rendita

Il decreto 7.5.2021, pubblicato sulla *Gazzetta ufficiale* del 20.5.2021, n. 120, ha disposto l'aggiornamento dei coefficienti validi per l'anno 2021 per la determinazione del valore dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D (immobili a destinazione speciale), non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (Imu) e dell'imposta sulle piattaforme marine (Impi).

I coefficienti sono stabiliti nelle seguenti misure: per l'anno 2021 = 1,01; per l'anno 2020 = 1,01; 2019 = 1,02; per l'anno 2018 = 1,03; per l'anno 2017 = 1,04; per l'anno 2016 = 1,04; per l'anno 2015 = 1,04; per l'anno 2014 = 1,04; per l'anno 2013 = 1,05; per l'anno 2012 = 1,07; per l'anno 2011 = 1,11; per l'anno 2010 = 1,12; per l'anno 2009 = 1,13; per l'anno 2008 = 1,18; per l'anno 2007 = 1,22; per l'anno 2006 = 1,25; per l'anno 2005 = 1,29; per l'anno 2004 = 1,36; per l'anno 2003 = 1,41; per l'anno 2002 = 1,46; per l'anno 2001 = 1,49; per l'anno 2000 = 1,54; per l'anno 1999 = 1,57; per l'anno 1998 = 1,59; per l'anno 1997 = 1,63; per l'anno 1996 = 1,68; per l'anno 1995 = 1,73; per l'anno 1994 = 1,79; per l'anno 1993 = 1,82; per l'anno 1992 = 1,84; per l'anno 1991 = 1,87; per l'anno 1990 = 1,96; per l'anno 1989 = 2,05; per l'anno 1988 = 2,14; per l'anno 1987 = 2,32; per l'anno 1986 = 2,50; per l'anno 1985 = 2,68; per l'anno 1984 = 2,86; per l'anno 1983 = 3,04; per l'anno 1982 = 3,21.

## CINGUETTII

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

## MAGGIO

### LUNEDÌ 10

1-2) L'ex banchiere scopre il fardello di Bruxelles. Draghi ammette: l'euro ci ha puniti. Mario conferma che dal 1999 a oggi il nostro Pil è cresciuto molto meno di quello di altri Paesi europei (Libero 25.4.'21)

### MARTEDÌ 11

1-2) Danni del Coronavirus. Lavoro tradito: il 1° maggio è stata la festa dell'ipocrisia. La retorica del Primo maggio non si ferma nonostante un milione di posti bruciati e 300.000 aziende chiuse. E per gli italiani a cui vengono bloccate le attività ha il sapore della beffa. Anche perché la sinistra continua a etichettare come «evanescere» chi fa impresa (La Verità 1.5.'21)

### MERCOLEDÌ 12

1-2) Scoperto prestanome con 570 auto e 21 milioni di debito con il fisco. Meno multe sui bus di Bologna durante la zona rossa. Quattro controllori licenziati perché «poco produttivi». Lecce, questura allagata. Accusata la Provincia: soldi per la manutenzione usati per il bagno della prefettura (La Verità 29.4.'21)

### GIOVEDÌ 13

1-2) Cercano di abbassare il grado alcolico. L'Europa ora vuole imporci di bere il vino annacquato. A Bruxelles stanno per approvare un regolamento che consenta di adulterare la bevanda più buona. Sulla spinta dei Paesi del Nord e delle élite dei salutisti (Libero 7.5.'21)

### VENERDÌ 14

1-2) Giustizia da rifare. L'88% della popolazione ha perso fiducia nelle toghe. Scandali ed errori ne hanno minato la credibilità. E Mattarella tace (Libero 7.5.'21)

### LUNEDÌ 17

1-2) Bruxelles fuori di testa. L'Ue ci taglia i vaccini per darli al mondo. La presidente della Commissione Ursula von der Leyen esulta: «L'Europa è la farmacia globale». L'Unione infatti ha esportato 155 milioni di dosi di siero in 87 Paesi. E ora il monopolio va a Pfizer, che ha un socio tedesco e finanziamenti da Berlino (Libero 24.4.'21)

### MARTEDÌ 18

1-2) Ideologia al potere. Vietare la seduzione rende l'uomo un eunuco. L'isteria progressista criminalizza qualunque apprezzamento, confondendo i complimenti con le ingiurie. Ma le parole si possono ignorare, e contro gli atti osceni esiste una legge. Spesso le campagne femministe non difendono le donne: aggrediscono la virilità (La Verità 25.4.'21)

### MERCOLEDÌ 19

1-2) Già distribuiti 8mila lasciapassare. I ristoranti dell'Alto Adige aperti anche al chiuso grazie al «Corona pass». A Bolzano, col test negativo, il vaccino o l'attestato di guarigione si può mangiare nei locali: perché nel resto d'Italia non è possibile? (Libero 27.4.'21)

### GIOVEDÌ 20

1-2) 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 capannoni che l'inquilino moroso non ha mai versato (Libero 27.4.'21)

### VENERDÌ 21

1-2) Il processo Consip aperto da Woodcock. Così fanno certi pm nascoste all'imputato 20mila intercettazioni. Le stranezze dell'inchiesta contro l'imprenditore Alfredo Romeo nella quale si è cercato di coinvolgere babbo Renzi (Libero 25.4.'21)

### LUNEDÌ 24

1-2) La grande confusione. Il boom dei giovani che cambiano sesso. Al San Camillo di Roma aumentati del 150% i minori con ipotesi di disforia di genere, tra pressioni mediatiche e sostegni psicologici inadeguati. E salgono i «pentiti» dopo trattamenti irreversibili (LaVerità 17.5.'21)

### MARTEDÌ 25

1-2) A Predappio rimane chiusa la cripta. La famiglia Mussolini litiga sulla tomba di nonno Benito. Due pronipoti del Duce annunciano che da oggi possono riprendere le visite. I lavori di restauro sono terminati. Ma i cugini sono contrari e bloccano tutto (Libero 25.5.'21)

### MERCOLEDÌ 26

1-2) Ideologia al potere. La Francia scheda chi ha «avi schiavisti». Il Centro nazionale per la ricerca ha sfornato un portale che, scavando negli archivi delle ex colonie, identifica i presunti eredi di trafficanti di uomini. La puzza di «cancel culture» si sente da lontano, però fioccano le sorprese: molti aguzzini erano neri (LaVerità 19.5.'21)

### GIOVEDÌ 27

1-2) Soldi spesi per nulla. Il flop dei banchi a rotelle. Solo 5 su dieci sono stati usati. Per acquistare le «sedute innovative» il governo Conte, con Arcuri, ha sborsato 119 milioni. Ma sono risultate scomode e inutili. E indaga pure la Corte dei Conti (Libero 19.5.'21)

### VENERDÌ 28

1-2) C'è un giudice a Strasburgo. L'Ue processa l'Italia per la condanna a Silvio. A sette anni dal ricorso, la Corte dei diritti dell'uomo pretende chiarimenti dal governo sul procedimento per frode fi-

**AMMINISTRATORI  
DEL PROPRIO CONDOMINIO**

**AMMINISTRATORI  
SEMIPROFESSIONISTI**

**La Confedilizia si rivolge a voi,  
specificamente**

**La Confedilizia ha apprestato per voi  
APPOSITI SERVIZI**

**RIVOLGETEVI  
ALLA SEDE CONFEDILIZIA  
PIÙ VICINA**

**Elenco e indirizzi sedi sul sito  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)**

## il commento

## L'UNICO VERO EFFETTO: IL CROLLO DEL MATTONE

di Francesco Forte

Enrico Letta, come Prodi e tanti altri del suo partito e di quello di Speranza, ha il chiodo fisso delle tasse sulle case e ora lancia un progetto di tassazione delle successioni e donazioni, di natura progressiva, sull'1% più ricco, che riduce gli attuali esoneri e aumenta, da un milione in su, le aliquote. L'imposta, ovviamente, in gran parte finirebbe sugli immobili delle persone, per uso abitativo e aziendale, che sono i cespiti più visibili, e più facili da accertare. Letta progetta questa tassa per dare una «dote per studi, lavoro, casa ai diciottenni», la generazione giovane (per lui) più in crisi. La spesa, dice Letta, non va finanziata con debito, perché esso ricar-

rebbe in futuro sui 18enni, annullando la dote. Pertanto serve finanziarle con imposte. E quelle di successione e donazione sono le più adatte, per ragioni d'equità. Spulciando *Il Sole-24 Ore* si trova lo schema di questa «proposta horror», in un articolo del 27 marzo, firmato Tortuga, che commenta positivamente la proposta del Forum Diseguaglianze Diversità, di modifica dell'attuale imposta proporzionale sui lasciti ereditari, in progressiva da mezzo milione di euro in su, con il 5% fra mezzo milione e 1 milione, il 25 da 1 milione sino a 5. Sopra, il 50%. Ovviamente, gli immobili sia personali che aziendali di imprese personali, sarebbero i più colpiti, poiché sono beni che non si possono portar via dall'Italia. È un proposta insana. In-

tanto molta gente con reddito modesto ha, in città, un immobile ereditato che vale mezzo milione-un milione. E i figli, per pagare questa tassa li dovranno vendere, con crollo del mercato edilizio urbano. Essa andrebbe a colpire proprietà personali e aziendali delle categorie più danneggiate dalle chiusure Covid: quali turismo, commercio, cultura, spettacolo, arte, palestre, piscine. E, come dice Draghi, questo è il momento di dare ristori, non di tassare. Per i «debiti buoni» ci sono i nuovi fondi europei, che - se bene spesi - creeranno ricchezza. Ma c'è un'altra, paradossale conseguenza di questa «proposta horror»: essa distrugge la convenienza del bonus del 110% che serve rilanciare l'edilizia e difendere l'ambiente, perché farà au-

mentare di valore gli edifici a cui viene applicata, generando un aumento della tassazione di immobili che valgono più di mezzo milione, ossia di gran parte delle abitazioni in località turistiche e nei centri urbani, e degli esercizi di operatori del commercio, della ristorazione eccetera, che vorrebbero cercar di ripartire in modo adeguato. Anche gli altri bonus per l'edilizia come quello per le facciate, ne soffriranno. Così che non solo non si rilancerà l'economia edilizia, grande volano economico e occupazionale, e si distruggeranno strumenti fiscali per l'ambiente e il paesaggio, ma si toglierà con la mano destra l'abitazione, il negozietto urbano la seconda casa che i figli posso ereditare dai genitori, per costruirsi il futuro.

da: *il Giornale*, 22.5.21

## Il blocco dei pignoramenti va alla Consulta

## Aste immobiliari

Saverio Fossati

Vita sempre più dura per il blocco sfratti, stretto d'assedio su due fronti: al ricorso alla Corte costituzionale sui rilasci degli immobili in locazione si è aggiunto quello sugli occupanti abusivi di quelli pignorati.

Nel decreto legge 18/2020 sono infatti contenute alcune norme che

mirano a bloccare i «rilasci» per causa di sfratto (finita locazione o morosità) e le esecuzioni immobiliari. L'articolo 103, comma 6 (di recente aggiornato), blocca di fatto sino al 30 giugno 2021 (per effetto del Dl 183/2020) l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio, mentre per l'articolo 54-ter è sospesa, fino al 30 giugno 2021, ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare dell'abitazione principale del debitore.

Proprio di queste due norme il Tribunale di Piacenza, con l'ordinanza di recente inviata alla Consulta (n. r.g.

91/2009), ha sollevato d'ufficio l'esame per violazione degli articoli 3, 41 e 77 della Costituzione. La vicenda parte da un pignoramento immobiliare (iniziato nel 2009!), per il quale l'occupante della casa aveva chiesto l'ennesimo rinvio al 30 giugno 2021. Per il Tribunale non appare corretto il ricorso alla decretazione d'urgenza «perché vengono sospese attività che di per sé non sembra possano implicare un rischio sanitario» con norme che si risolvono «in una irragionevole disparità di trattamento rispetto a situazioni analoghe». Inoltre «il man-

cato recupero del credito determina infatti, nei rapporti tra imprenditori commerciali, il fenomeno dell'insolvenza a catena» e «Nei rapporti tra privati, poi, l'effetto sarà di esporre il creditore e il suo nucleo familiare al rischio del sovraindebitamento».

Un'analoga ordinanza del Tribunale di Trieste (si veda «Il Sole 24 Ore» del 7 maggio) ha rimesso alla Consulta ancora l'art. 103, comma 6 del Dl 18/2020, e l'articolo 13, comma 13, del Dl 183/2020, riguardanti però solo gli sfratti.

da: *24Ore*, 25.5.21

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

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

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



# Letta: tassa di successione, fondi ai giovani. Alt di Draghi

**La proposta.** Il leader Pd: l'1% sui grandi patrimoni, le risorse a vantaggio dei diciottenni. Il premier: «È ora di dare, non di prendere». Salvini corregge il tiro su riforme e Quirinale

da: 24Ore

# Fisco, Letta non molla sulla patrimoniale

da: il Giornale, 22.5.'21

## Limitare il potere

Come ha potuto scrivere Adam Przeworski, la democrazia non è fatta per l'efficacia, ma per limitare il potere. Da questo punto di vista, le procedure sono una protezione, una cintura di sicurezza. Esse sono anche garanzia di regolarità, di correttezza, di uguaglianza, di rispetto di aspettative legittime.

Yves Mény

# Tassa successione, Letta sente Draghi

## La proposta

Lunga telefonata, ma il segretario Pd conferma: «Non siamo Paese per giovani»

Un «colloquio lungo e cordiale», lo descrivono da Palazzo Chigi. Nella «franchezza», aggiungono dal Pd per raccontare la telefona intercorsa ieri mattina tra Enrico Letta e Mario Draghi. Un confronto che è arrivato all'indomani della bocciatura pubblica da parte del premier della proposta del segretario dem di finanziare una dote per i giovani con una tassa fino al 20% sulle eredità immobiliari che valgono 5 milioni, una misura che - ci tiene a ribadire Letta - «riguarda l'1% della popolazione». Quando si dice che un confronto è stato «franco», significa che non c'è stato un riavvicinamento. Draghi probabilmente

ha ripetuto in privato quel che aveva detto pubblicamente, che questo «non è il momento di prendere ma di dare» e che in ogni caso quando si interviene sul fisco bisogna farlo seguendo un disegno organico e coerente, basato sul principio di «progressività», e non con interventi spot.

«Il presidente del Consiglio non ha bocciato la proposta di Letta, ha detto che non è questo il momento di parlarne, ma noi vogliamo stare nella discussione con le nostre idee, senza intralciare la riforma fiscale», spiegano ai piani alti del Pd. Il punto però è proprio la tempistica scelta dal segretario nel voler lanciare la sua proposta. In ogni caso Letta non recede e rilancia i tweet a sostegno del fondo per i giovani, perché è questo l'obiettivo. Il segretario del Pd non ci sta a farsi dipingere, come fa Matteo Salvini e tutto il centrodestra, nei panni del «tassatore». Qualche mugugno in realtà c'è stato anche nel Pd. «Ma come si fa a parlare di tasse in que-



**ENRICO LETTA**  
Il segretario Pd si è detto pronto a «ribattere alle critiche di tutti quelli che non vogliono che l'1% del Paese (di questo parliamo sulle eredità superiori ai 5 milioni) aiuti i diciottenni»

sto momento...», il ragionamento dei critici. Ma il segretario insiste: «Dimostra che non siamo un Paese per giovani. Non mollo». Posizione che trova orecchie attente anche tra i pentastellati. L'ex ministra Azzolina dice infatti che «bisogna aprire una riflessione» sulla proposta del segretario dem. Che appare anche come la premessa a quanto emergerà nelle prossime settimane, quando il dibattito sulla riforma fiscale entrerà nel vivo.

Il Pd si prepara a presentare la sua proposta «organica», che ricalca il modello tedesco. Lo stesso stanno facendo le altre forse politiche. M5s punta sulla revisione delle aliquote, la Lega sulla flat tax, Fi sull'abbassamento delle tasse. Le distanze sono abissali. E anche se Draghi ha detto che la diversità delle posizioni non va letta come un «ostacolo» è scontato che proprio al premier toccherà l'onere della sintesi.

—B.F.

da: 24Ore, 22.5.'21

## La democrazia e i regimi alternativi

La democrazia, dopo due secoli di sviluppi, cambiamenti e progressi, è spesso inefficace, ingiusta e talvolta corrotta, ma è comunque perfettibile e migliore dei regimi alternativi. La democrazia liberale odierna è anche il risultato di un certo pragmatismo. Bene o male, le democrazie danno risultati convincenti nella combinazione dei differenti fattori che entrano nella complessa equazione di un regime politico: fonte del potere, stabilità, responsabilità, efficacia, pluralismo, libertà, uguaglianza, benessere. Fattori distribuiti in modo diverso nel tempo e nello spazio, ma che nessun sistema, alla fine, è riuscito a combinare in modo più armonioso.

Yves Mény

## BELLITALIA

**Ama: "netturbini senza patente", fermi 80 nuovi mezzi**  
"80 camion nuovi di zecca, fiammanti, ma fermi nei depositi di Ama, perché non ci sono - tra gli oltre 7mila dipendenti dell'azienda - autisti con la patente C per guidarli. Capita anche questo nella municipalizzata capitolina dei rifiuti".

(Il Messaggero 7.5.'21)

**"Scoperto prestanome con 570 auto e 21 milioni di debito con il fisco"**

"A Milano è stato scoperto un prestanome di 77 anni al quale erano intestate 570 automobili. L'anziano faceva da schermo a 16 società fallite o cancellate o in via di liquidazione, gravate da debiti con il fisco per complessivi 21 milioni di euro. Alla guida di una di queste auto è stato trovato un latitante ricercato con mandato di arresto internazionale. Il settantasettenne primatista di auto fantasma è indagato per falso e truffa".

(La Verità 29.4.'21)

**Il cimitero perde le spoglie di un bimbo ma per i giudici i genitori non vanno risarciti**

"Non c'era il loro figlioletto nato morto tanti anni fa sotto la croce nel cimitero di Pozzuoli per un errore compiuto dagli operatori cimiteriali, che hanno seppellito lì sotto la stessa croce, la numero 57, il bambino nato morto di un'altra coppia per errore. Ma ai genitori privati della tomba del loro piccolino non è dovuto alcun risarcimento, perché il culto dei defunti si può onorare con preghiere e ricordi indipendentemente da chi sotto terra è effettivamente seppellito. È l'incredibile sentenza con cui l'ottava sezione civile della Corte di appello di Napoli ha respinto la causa intentata al cimitero di Pozzuoli da due genitori (...) che li avevano seppellito la propria figliolina nata prematura il 14 luglio del 2003 e purtroppo deceduta poche ore dopo il parto".

(ItaliaOggi 12.5.'21)

## Lettere delle vittime d

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

## Gianluca

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

## Rita

Tantissimi anni fa i miei genitori comprano un appartamento per assicurarsi una vecchiaia decente. Alla morte di mio padre mia mamma, ottantenne, ha incominciato a non stare più bene tanto che anche le varie badanti non riuscivano a farla alzare dal letto. Sono 12 anni che è in una casa di riposo meravigliosa dove ha riacquisito un po' di serenità ma dove però pago regolarmente 2.000 euro al mese. L'inquilino del suo appartamento ha accumulato circa 20.000 euro di affitto non pagato in circa 5 anni e quindi con il covid non c'entra proprio nulla. Perché lo Stato si è appropriato dei tantissimi sacrifici fatti dai miei genitori? Perché una persona può stare tranquilla in casa mia e noi tutti stiamo facendo enormi sacrifici per permettere a mi madre di rimanere in quella struttura? Noi non abbiamo mai chiesto nulla allo stato e pagato sempre le tasse.

## Patrizia

Il nostro incubo è iniziato nel 2018, gli inquilini sono entrati a maggio 2018, hanno pagato fino a novembre e poi più niente. A maggio 2019 abbiamo ottenuto la sentenza di sfratto, con i vari rinvii siamo arrivati a marzo

2020 ma non si è potuto procedere perché è arrivato il covid. Abbiamo fatto il contratto tutto regolare e ci paghiamo anche le tasse. L'inquilino non ha mai pagato condominio, acqua e riscaldamento. Ha procurato dei danni all'appartamento sottostante e noi abbiamo dovuto pagare 450 €. Non è giusto quello che sta facendo il Governo, ci sono casi e casi. Queste persone ogni 4 anni cambiano casa quindi sono abituati a non pagare. Quello che sta facendo il Governo è un vero e proprio esproprio. Mio marito è in pensione io non lavoro, questa casa era dei miei suoceri che l'hanno comprata con tanti sacrifici. Lo sbocco ci deve essere per queste persone, che a noi hanno rovinato la vita.

## Sibilia

Ho ottenuto una convalida sfratto a gennaio 2020, poi è arrivato il Covid. Peccato che il mio inquilino lavora regolarmente in proprio non dichiara nulla, ha 2 auto intestate ad altri. Invita gente a casa mia per cene, compra televisori ultimo modello. Ed io mi ritrovo sola con un figlio, con l'affitto mai percepito da maggio 2019 e con le spese i riscaldamenti da pagare e riesco a stento a sopravvivere. Chi ha un alloggio non è benestante ha solo fatto sacrifici. E chi non paga deve essere sbattuto fuori da una casa non sua.

## Elisabetta 5

Ho 86 anni. Dopo 40 anni di lavoro mio marito è andato in pensione e con il suo TFR abbiamo restaurato un vecchio rudere ereditato da mio padre. Abbiamo vissuto in questa casa per 12 anni, anni felici, ma con il decesso del mio adorato Sergio è cambiato tutto. Ho dovuto la-

sciare la casa perché isolata, io non guidavo, sono andata a vivere a San Marino con i miei figli. La mia casa è rimasta vuota per 2 anni, ma i ladri sono entrati per 3 volte e perciò ho deciso di affittarla. Una agenzia immobiliare mi ha messo in contatto con l'attuale inquilino e sua consorte che, nonostante il contratto regolarmente registrato al comune di Rimini, non hanno mai pagato l'affitto. Non mi hanno permesso neanche di vedere la mia casa da allora. Dal febbraio 2018 sono ancora nella mia casa nonostante lo sfratto esecutivo del Giudice del 18 dicembre 2019 del tribunale di Rimini. Gli Ufficiali giudiziari dovevano farli uscire entro febbraio 2020, ma la proroga del Presidente del Consiglio ha bloccato tutto. Marzo, giugno, settembre, 31 dicembre, 30 giugno 2021. Oggi, gennaio 2021, sono ancora lì senza pagare. Non mi permettono ancora di vedere la mia casa. Chi mi protegge da tale ingiustizia? Nonostante questa situazione ho dovuto provvedere a pagare l'Imu lo stesso. Vi sembra giusto? Il sequestro della mia casa mi ha procurato danni, non solo economici, ma anche danni seri per la mia salute.

## Nicoletta

Anche io sono vittima del blocco sfratti. A novembre 2019 ho acquistato una casa all'asta come prima casa. Dovevo entrarci a vivere con la mia famiglia a marzo 2020 ma, a causa della pandemia, è stato tutto rinviato. Convinta che tutto venisse sbloccato al 31 dicembre, ho provveduto a vendere la casa dove vivo attualmente, ed invece ho avuto la bellissima sorpresa: il blocco sfratti per altri 6 mesi. Chi ha acquistato la mia vecchia casa vuole, giustamente, entrare a viverci ed io non ho la possibilità di pagare un affitto. Nel frattempo che gli esecutati, che occupano gratis la mia casa, se ne vadano a giugno (speriamo) visto che sto anche pagando il mutuo per la casa acquistata all'asta. Ora mi chiedo, perché chi occupa la mia casa è tutelato ed io no? Perché per loro si dice che non possono finire in mezzo ad una strada ma se ci finisco io chi se ne frega? A me non spetta nessun ristoro perché chi occupa la mia casa non mi ha mai pagato nulla, dovevano solo andarsene visto che la casa gli è stata pignorata nel 2017. Cosa dirò ai miei figli quando li farò dormire in macchina in attesa che la mia casa si liberi?

## RISPETTARE LA COSTITUZIONE

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

Tribunale di Trieste, ordinanza 24 aprile 2021

CONFEDILIZIA  
ON LINE

www.confedilizia.it  
www.confedilizia.eu

# el blocco degli sfratti

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

## Alessandro

Anche io mi trovo in questa brutta situazione. Ho un appartamento con dentro l'inquilina con sfratto esecutivo da novembre 2019 per morosità quindi prima del covid. Insomma sto perdendo soldi a palate e rimettendone altrettanti così oltre a pagare condominio e le tasse non prendendo un solo euro, tutto ciò mi crea un sacco di grane con comportamenti non adeguati. Io credo che lo Stato debba riconsiderare la questione del blocco degli sfratti perché è una situazione insostenibile per noi locatori mentre i furbetti la passano liscia!

## Debora

È oltre un anno che non percepisco l'affitto dal mio inquilino, che ha iniziato a non pagarmi prima della pandemia. Ma la sentenza di sfratto ma ancora tutelano questi disonesti. A noi chi ci risarcisce? Speriamo che quando andrà via non faccia danni nell'appartamento.

## Maddalena

Anch'io faccio parte di questa assurda situazione. Sfratto esecutivo a novembre 2019, non percepisco l'affitto da maggio dello stesso anno. Oltre all'affitto che non percepisco devo pagare anche il condominio e naturalmente anche l'Imu. È veramente un sopruso da parte dello stato che sta proteggendo molti disonesti. Come al solito le persone perbene ci rimettono sempre.

## Roberta

Sono proprietaria di un appartamento a Bologna che ho locato ad un cittadino turco che fin da subito ha mostrato scarsa voglia di pagare il canone. Ho in atto una procedura di sfratto ormai da un anno. L'appartamento è stato più volte subaffittato nonostante sia proibito contrattualmente e nelle ultime telefonate mi sono addirittura sentita dire in malo modo che non devo più disturbarlo!

Oltre a dovere pagare l'Irpef per un reddito inesistente, per i mesi fino alla convalida dello sfratto devo pagare l'Imu sull'immobile. Già sarebbe difficile accettarlo nel caso di un inquilino in semplici difficoltà economiche, ma nel caso di un impostore che approfitta solo dell'occasione che gli viene offerta è scoraggiante e fa gridare alla vergogna verso uno Stato che non è in grado di tutelare gli interessi di tutti i suoi cittadini e danneggiare una intera categoria

di contribuenti. Quale fiducia ci farà restare in questo mercato nel nostro paese?

## Simona

Mio fratello ha un piccolo appartamento in affitto ma l'inquilino, entrato a maggio 2019, già da settembre ha smesso di pagare. Mio fratello non ha provveduto immediatamente a procedere con lo sfratto, sperando che di lì a poco sarebbe andato via, anche perché la burocrazia non è sempre celere. Inizialmente, il tizio che ormai "sta ospitando" da un anno e mezzo, inizialmente lavorava, ma dopo poco è stato licenziato. Naturalmente alla richiesta di lasciare l'appartamento, l'ospite, così come lo definisco io, ha risposto che non ha nessuna intenzione di lasciarlo. Anzi, sua suocera, ci ha risposto che siamo crudeli, perché noi un tetto lo abbiamo e lui e la figlia non saprebbero dove andare. Logicamente recepisce il reddito di cittadinanza. Né lui né la fidanzata hanno voglia di lavorare, si svegliano tardi e la notte fanno bagordi con un'altra coppia di amici. Più volte, ho dovuto sollecitare di abbassare il volume della voce, della play station, radio e tv. Affermo che non hanno voglia di lavorare perché durante l'estate, il lockdown non c'era. Dove viviamo, molte persone lavorano presso le cooperative per la raccolta della frutta, in autunno per la raccolta delle olive. L'atteggiamento strafottente e maleducato peggiora la situazione. Mio fratello con l'affitto dovrebbe pagare il mutuo richiesto per sistemare lo stesso appartamento che, per quanto il contratto sia stato sospeso, quelle persone che lo hanno occupato, sicuramente non lo lasceranno nelle condizioni in cui è stato loro affittato.

## Gianni

Ho un piccolo appartamento in affitto e non ricevo più il pagamento del canone mensile. Ho dovuto sostenere le spese per un legale, è stata fatta una prima udienza in cui è stato confermato lo sfratto il 18.1.2020, ma è stato sospeso con concessione del termine di grazia di ulteriori 90 giorni fino a fine aprile 2020. Io continuo a pagare l'Imu, le spese condominiali e le tasse sul canone d'affitto ancora non percepito e per di più quella somma è indispensabile per contribuire a pagare il mutuo della casa in cui vivo con la mia famiglia.

## Giovanni

Sono proprietario a Palermo di un negozio, con una rendita catastale molto alta e conseguentemente un'Imu considerevole. Il mio inquilino è moroso sin dal mese di dicembre 2019, dunque la sua morosità non è legata in alcun modo alla pandemia. Ho ottenuto dal Tribunale di Palermo lo sfratto esecutivo a febbraio 2020 ma non ho fatto in tempo a metterlo alla porta con l'Ufficiale Giudiziario. Quello che vorrei evidenziare è che la morosità in questione non ha nulla a che vedere con la crisi in atto, proprio perché antecedente alla stessa. Perché il Governo ha bloccato anche le esecuzioni di sfratto di morosità antecedenti alla pandemia? Probabilmente questo commerciante che occupa ancora il mio immobile avrà percepito i vari ristori che il Governo ha riservato loro. Noi proprietari invece paghiamo l'Imu e mai recupereremo il credito.

## Massimiliano

Ho una casa data in affitto per la quale non percepisco l'affitto da 2 anni. Ho fatto causa e l'ho vinto. Il Giudice ha deciso lo sfratto immediato. Poi è arrivato il provvedimento che ha bloccato tutto, dunque loro se ne stanno tranquillamente a casa mia per altri 6 mesi. Il problema è che la casa dovrebbe essere sgomberata al più presto perché da ristrutturare, usufruendo del superbonus 110% (e i tempi sono molto stretti).

## Andrea

Sono proprietario di un piccolo negozio di 50 mq a Milano acquistato anni fa con sacrificio. È da un anno (anche prima del covid) che l'inquilino non mi paga l'affitto e anche con lo sfratto e relativo blocco non riesco più a pagare le spese, l'Imu ecc. Inoltre, ho scoperto che l'inquilino, che fa l'idraulico, è evasore totale, ha 200.000 euro di debiti con le Entrate e va in giro tranquillamente con un Mercedes con fermo amministrativo. Nonostante sia andato dai carabinieri, polizia ecc. nessuno è intervenuto nemmeno per togliergli la patente. Per me non era un'entrata extra, sono papà di 4 figli e non so come andare avanti.

## BELLITALIA

**Vaccini, oltre due milioni di italiani hanno avuto una dose fuori dalle liste di priorità**

"Il numero fa paura. Sono più di 2 milioni e 500.000 gli italiani sotto la voce «altro» del report del commissario per l'emergenza Covid ad avere già ricevuto almeno una dose di vaccino. Più di una su 5 delle 12 milioni di dosi somministrate è andato a persone non inserite nelle liste delle priorità. E oggi che la platea degli over 80 immunizzati è ancora lontana dall'essere completata (...), questo numero fa paura". I casi più numerosi "in Sicilia, Calabria, Puglia, Campania e Toscana".

(La Repubblica 9.4.'21)

**Aveva terreni, edifici ed aziende ma risultava essere un nomade «nullatenente»**

"Il «barone», del campo nomade di via del Granoturco a Mestre (Venezia) risultava nullatenente, ma in virtù di una carriera criminale di tutto rispetto (rapine, furti, estorsioni) (...) ha accumulato un patrimonio di rilievo tra terreni, edifici e aziende sul litorale del Cavallino. Al quarantaseienne di etnia sinti sono stati sequestrati due terreni a Punta Sabbioni, zona che sta per essere riqualificata con i lavori del Mose. I beni erano intestati a familiari prestanome".

(La Verità 17.4.'21)

**In Italia il lockdown non ha risolto nulla**

"Record di chiusure secondo lo *Stringency Index*, il database di *Nature* (...); record di vittime per milione di abitanti tra i Paesi avanzati; record di perdita del pil. Questi i risultati in Italia, Paese in cui il lockdown è stato non l'estrema *ratio* delle politiche sanitarie pubbliche, ma la prima opzione".

(ItaliaOggi 27.4.'21)



**Appartiene a voi**

LA PUBBLICAZIONE  
DEL PROPRIETARIO DI CASA

## SISTEMA CONFEDILIZIA



### Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici

Il mercato immobiliare ha tenuto nel 2020, a fronte di una stabilità della qualità energetica degli edifici e delle abitazioni, che si mantengono lontani dagli obiettivi fissati dall'Unione europea. È quanto emerge dall'analisi sul monitoraggio delle dinamiche del mercato immobiliare in funzione delle caratteristiche energetiche degli edifici, frutto della collaborazione tra l'Enea, l'Istituto per la competitività (I-Com) e la Federazione italiana degli agenti immobiliari professionisti (Fiaip), condotta su un campione di oltre 550 agenti immobiliari professionali Fiaip e presentata oggi a Roma.

Non sono migliorati nel 2020 i numeri dell'efficientamento energetico degli immobili nel nostro Paese. Se infatti per il comparto del nuovo e del ristrutturato si assiste a un sostanziale consolidamento dei dati rispetto all'anno 2019 e raggiunge quasi un valore di saturazione la percentuale degli immobili compravenduti nuovi nelle classi energetiche A1-4 e B (80%), scende il dato relativo agli immobili di migliore qualità energetica sottoposti a ristrutturazione e immessi sul mercato, che passa dal 36% del 2019 al 50% del 2020.

L'indagine evidenzia come la percentuale di immobili appartenenti alla classe energetica G risulti ancora la maggiore nel corso del 2020. L'anno scorso si è registrato un calo delle compravendite accompagnato dallo stop parziale delle ristrutturazioni e sarà quindi interessante, spiega l'indagine, monitorare l'impatto delle misure del superbonus 110%. Quattro classi in termini di performance energetiche (G-D) coprono una percentuale che va dall'85% dei monolocali al 74% delle villette a schiera, mentre spiccano le performance delle villette a schiera (16%) e delle ville unifamiliari (11%) in termini di edifici compravenduti nelle prime classi energetiche (A1- A4).

L'indagine evidenzia come la percentuale di immobili appartenenti alla classe energetica G risulti ancora la maggiore nel corso del 2020, nel quale non si è ancora vista un'accelerazione della qualità energetica degli immobili in linea con le prospettive indicate dall'Unione europea.

L'anno scorso si è registrato un calo delle compravendite accompagnato dallo stop parziale delle ristrutturazioni. L'arresto è arrivato dopo l'accelerazione registrata nel corso degli anni precedenti per quelle abitazioni e per gli edifici commerciali compravenduti che invece avrebbero potuto già essere oggetto di retrofit energetico nel 2020.



COORDINAMENTO  
NAZIONALE CASE RISCATTO  
EDILIZIA PUBBLICA  
(ADERENTE ALLA  
CONFEDILIZIA)

### Edilizia residenziale pubblica e patto di futura vendita dell'alloggio

Nell'assegnazione in locazione con patto di futura vendita di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, l'assegnatario vanta, quando si siano maturate le condizioni di cui al patto stesso, un diritto soggettivo perfetto al trasferimento in suo favore della proprietà di tale alloggio; e questo, quand'anche l'Istituto concedente opponga una causa di decadenza dall'assegnazione, atteso che ciò "non inerte al rapporto pubblicistico di assegnazione, ma si ricollega esclusivamente alle successive vicende del rapporto privatistico di godimento dell'immobile, ed il relativo atto dichiarativo non è connotato da alcuna discrezionalità, essendo vincolato esclusivamente all'accertamento di detta causa sopravvenuta". Deriva, da tanto, che la tutela della posizione soggettiva in questione spetta al giudice ordinario, al quale l'assegnatario può rivolgersi anche "per ottenere una sentenza che tenga luogo del contratto non concluso, a norma dell'art. 2932 cod. civ."

Così la Cassazione, con pronuncia n. 1466 del 25.1.'21.

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



### Oriana sulla legge lombarda per la rigenerazione urbana

"Il testo di modifica dell'articolo centrale della legge regionale sulla rigenerazione urbana (il 40-bis), proposto dalla Giunta regionale - ha affermato il Presidente dell'Aspesi, Federico Filippo Oriana, nel corso dell'audizione davanti alla Commissione Territorio del Consiglio Regionale lombardo - costituisce un buon compromesso tra le opposte esigenze di conservare l'efficacia della legge 18, ma al tempo stesso consente di evitare le cesoie della Corte costituzionale. Un compromesso peraltro migliorabile in taluni suoi aspetti".

Oriana ha ricordato alcuni numeri della rigenerazione urbana in Italia: 150 milioni di metri quadri da recuperare, 200 miliardi di investimenti possibili con 500.000 nuovi posti di lavoro all'anno. "Solo a Milano, città di 184 chilometri quadrati, il Comune ha contato 200 siti dismessi, quindi più di uno a chilometro quadrato! Un reticolo infinito di buchi neri che affossa Milano, da 'rammendare' subito, per usare l'espressione di Renzo Piano".

L'Aspesi, consultata in rappresentanza dei promotori e degli sviluppatori immobiliari che dovranno recuperare l'immenso stock di immobili e siti abbandonati esistente in tutto il Paese, ha sottolineato gli aspetti positivi della proposta della Giunta regionale: il sistema diventa "una tantum", a prevenire possibili abbandoni *ad hoc*, per accelerare il processo vengono confermati tutti i siti già censiti dai Comuni o già segnalati dai privati, viene prorogato a tre anni dall'entrata in vigore della nuova legge il termine per la presentazione dei progetti così da dare modo agli investitori di riuscire a predisporli in collaborazione con gli uffici comunali, l'inclusione nell'elenco degli immobili approvati dai Comuni certificherà automaticamente l'interesse pubblico al loro recupero senza bisogno di altri passaggi burocratici, il tetto minimo di premialità volumetrica viene fissato al 10% con il 20% automatico in caso di mancata diversa pronuncia dei consigli comunali.

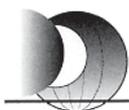
L'Aspesi ha poi presentato un documento di sedici proposte migliorative volte a ridurre ulteriormente i tempi della procedura, a diminuire la discrezionalità burocratica sull'applicazione dei benefici e a rendere effettivamente attuabili il maggior numero possibile di recuperi.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Esonero strutture ricettive (e altri) canone Rai 2021 per abbonamenti speciali

La legge di conversione del decreto "Sostegni" ha previsto, modificando quanto disposto in precedenza (cfr. *Cn mag.* '21), l'esonero, per il solo anno 2021, dal versamento del canone di abbonamento speciale Rai per le strutture ricettive nonché di somministrazione e consumo di bevande in locali pubblici o aperti al pubblico, comprese le attività similari svolte da enti del terzo settore.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

### Risorse per far fronte alla pandemia Strasburgo: al via norme per la ripresa e resilienza

Il Parlamento europeo ha approvato in via definitiva il dispositivo per la ripresa e la resilienza per aiutare i Paesi dell'Unione europea a far fronte alle conseguenze della pandemia di Covid-19. Per finanziare misure nazionali intese ad alleviare le conseguenze economiche e sociali della pandemia, arriva il via libera a 672,5 miliardi di euro in sovvenzioni e prestiti che saranno messi a disposizione. I finanziamenti saranno disponibili per tre anni e i Governi dell'UE possono richiedere fino al 15% di prefinanziamento per i loro Piani di ripresa e resilienza. Il provvedimento approvato rappresenta la componente più cospicua del Piano di ripresa "Next Generation EU" da 750 miliardi di euro.



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

## Direttiva sulla cooperazione amministrativa (Dac7)

Il 21 marzo scorso è stata approvata la direttiva del Consiglio dell'Unione europea 2021/514, che modifica la direttiva 2011/16/UE relativa alla cooperazione amministrativa nel settore fiscale.

Il provvedimento è entrato in vigore il ventesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta ufficiale dell'UE (14 aprile 2021).

Si riportano di seguito, in estrema sintesi, i principali contenuti di interesse della direttiva sopraindicata.

Al fine di consentire nuove iniziative dell'UE per la trasparenza fiscale si sono susseguite, negli ultimi anni, molteplici modifiche della direttiva 2011/16. Tali modifiche hanno contribuito a rafforzare progressivamente l'impianto normativo sullo scambio automatico di informazioni nel settore fiscale. Gli interventi erano principalmente volti ad introdurre obblighi di comunicazione seguiti dalla trasmissione ad altri Paesi membri. La digitalizzazione dell'economia ha registrato una rapida ascesa, dando luogo a un numero crescente di situazioni complesse legate all'evasione, all'elusione e frode fiscali. La dimensione transfrontaliera dei servizi offerti tramite i gestori di piattaforme ha creato un contesto complesso in cui può essere difficile garantire l'applicazione delle norme fiscali e l'adempimento dei relativi obblighi. Le amministrazioni fiscali degli Stati membri non dispongono di informazioni sufficienti per valutare e controllare correttamente il reddito lordo realizzato nei rispettivi Paesi grazie ad attività commerciali svolte con l'intermediazione di piattaforme digitali. In particolar modo quando il reddito o la base imponibile transitano attraverso piattaforme digitali stabilite in un'altra giurisdizione.

Il *considerato 18* della direttiva prevede che al fine di prevenire la frode, l'evasione e l'elusione fiscali, è opportuno che le comunicazioni relative alle attività commerciali comprendano, tra l'altro, la locazione di beni immobili.

Si darà conto su questo notiziario del recepimento della direttiva in parola.

Link al testo della direttiva: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/ALL/?uri=CELEX:52021L0514>



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

## Sanatoria, dal Viminale i chiarimenti in caso di subentro nuovo datore di lavoro

Arrivano i chiarimenti del Viminale su come procedere in caso di interruzione del rapporto di lavoro precedente alla conclusione della procedura di emersione disposta dall'art. 105, d.l. "Rilancio". Con circolare dell'11 maggio 2021 il Ministero dell'interno ha, infatti, fornito alcuni chiarimenti relativamente alle procedure da seguire. In prima istanza viene estesa anche al comparto domestico una delle disposizioni contenute nella circolare n. 5020 del 21 aprile 2021: il subentro di un nuovo datore di lavoro (anche se non componente del nucleo familiare del precedente) è consentito anche nel caso in cui il rapporto di lavoro che aveva inizialmente dato adito alla richiesta si sia concluso perché spirato il termine finale, ossia in caso di rapporto di lavoro a tempo determinato. Inoltre, viene precisato che il subentro è possibile anche nei casi di cessazione del rapporto di lavoro per cause non di forza maggiore.

## Pausa pranzo e lavoro domestico: chi ne ha diritto e in quale modalità

Si alla pausa pranzo per colf, badanti e baby sitter qualora l'attività lavorativa sia pari o superiore alle 6 ore giornaliere. È quanto stabilisce il Contratto collettivo nazionale del settore. Il tema è affrontato all'articolo 14, quello dedicato all'orario di lavoro. In ter-

mini generali viene chiarito come un lavoratore non convivente possa prestare servizio per un massimo di 8 ore giornaliere non consecutive, per un totale di 40 ore settimanali (distribuite su 5 o 6 giorni). Non consecutive poiché quando l'orario di lavoro è pari o supera le 6 ore (comma 8) la colf, badante o baby sitter ha diritto a fruire di una pausa la cui durata deve essere stabilita dalle stesse parti. Un periodo di tempo che servirà al lavoratore per mangiare o riposarsi ma che, tuttavia, non dovrà essere retribuito dal datore. L'unica cosa prevista dal contratto è il pasto: la famiglia può fornirlo oppure scegliere di monetizzare il vitto secondo il valore convenzionalmente riconosciuto pari a 1,96 euro al giorno.



**COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA**

## Trust autodichiarato con imposta fissa

Con l'ordinanza 11099/2021, la Corte di cassazione ha confermato, in tema di imposta di donazione, registro ed ipocatastale, che la costituzione del vincolo di destinazione di cui all'articolo 2, comma 47, del d.l. 262/2006, non costituisce autonomo presupposto impositivo, essendo necessario un effettivo trasferimento di ricchezza mediante attribuzione patrimoniale stabile e non meramente strumentale.

Tale principio è stato ribadito dalla Cassazione in occasione del ricorso dell'Agenzia delle entrate contro la sentenza della Commissione tributaria regionale delle Marche che, parimenti a quanto sostenuto dalla Suprema Corte, riteneva soggetto ad imposte di registro ed ipocatastali in misura fissa e non in misura proporzionale, l'atto registrato dalla società controricorrente, istitutivo di un *trust* autodichiarato, ossia caratterizzato dalla coincidenza di disponente e *trustee*, con conferimento in esso di beni anche immobili.

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

## Confedilizia assicura agli amministratori condominiali la formazione obbligatoria con

### CORSI ON LINE

Gestisci Tu il Tuo tempo e la Tua preparazione, quando e dove vuoi

Formazione iniziale per i segnalati Confedilizia: **200 euro oltre Iva\***

Formazione periodica per i segnalati Confedilizia: **40 euro oltre Iva\***

Esame nella città scelta al momento dell'iscrizione

\*compreso l'esame finale

### CORSI RESIDENZIALI

Professionisti qualificati al Tuo fianco, un aiuto essenziale per la Tua formazione iniziale o periodica

Informazioni e costi presso le Associazioni territoriali Confedilizia,

presenti in ogni capoluogo provinciale ed anche nei maggiori centri

(elenco sedi su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it))

Info: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)  
numero verde 800.400.762  
[www.latribuna.it](http://www.latribuna.it)  
[redazione@latribuna.it](mailto:redazione@latribuna.it)



## DIRITTO &amp; ROVESCIO

**Alessandra Galloni, romana, 47 anni, è diventata direttore della Reuters di Londra, la più autorevole agenzia politico economica del globo. È quindi a capo di 2.500 giornalisti sparsi in 200 città del mondo. Galloni non è stata nominata in base alle quote rosa ma molto semplicemente perché è la più brava. Laurea ad Harvard, master alla London School of Economics, parla quattro lingue e in precedenza aveva lavorato, per 13 anni, anche al Wall Street Journal di NY che è l'indiscussa Bibbia della finanza e dell'economia globale. Un tempo, neanche in Uk, c'erano donne direttrici di grandi giornali. Ma negli ultimi anni esse hanno conquistato i vertici di: Financial Times, il Guardian, il Sunday Times, l'Evening Standard, il Sun, il Sunday Mirror, il Daily Mirror con una progressione rapidissima. In Italia purtroppo ancora nessuna donna dirige un giornale nazionale. Ma a ItaliaOggi c'è già una vicedirettrice e molte giornaliste di punta. Senza quote rosa. Ma solo per loro merito.**

da ItaliaOggi, 16.4.'21

## La regolamentazione dell'inquinamento

Dietro alla regolamentazione dell'inquinamento per le automobili, si nascondono interessi colossali perché la scelta di questa o quella norma o di questo o quel rimedio tecnico può favorire o, al contrario, penalizzare i Paesi o le imprese in ragione della scelta tecnologica effettuata.

Yves Mény

## Partiti e sindacati

Mentre in passato partiti e sindacati hanno coagulato e organizzato il malcontento per condurre un'opposizione politica a governi o a singole misure giudicate antisociali, la conversione dei partiti socialdemocratici alle politiche neoliberali, indotte dalla globalizzazione dei mercati, ha finito per lasciare un vasto spazio all'insoddisfazione politico-sociale che quei partiti non sono riusciti a colmare.

Yves Mény

## SEGNALAZIONI

*La missione ecumenica delle Chiese orientali cattoliche d'Europa oggi*, Libreria Editrice Vaticana, pp. 162

Sono meritoriamente raccolti gli atti dell'incontro (settembre '19) fra i vescovi delle chiese orientali cattoliche d'Europa, essenzialmente di tradizione bizantina ma, dopo la diaspora, pure asiatiche, mettendo in rilievo i complessi rapporti con l'ortodossia.

*I conti di Craxi*, le Sfide ed., pp. 104

Viene recuperata agli esatti riscontri la finanza pubblica nella IX legislatura (1983-'87), sotto i governi dell'esponente socialista.

Agostino Nobile, *Attila*, pref. di Rino Camilleri, Segno ed., pp. 194

Polemiche riflessioni sul mondo (con la presenza di Attila) dal mitico Sessantotto al covid.

*Codice penale vaticano*, a cura di Juan Ignacio Arrieta, pref. di Pietro Parolin, redazione e indici di Maia Luisi, Libreria Editrice Vaticana, pp. 280

È riportato il testo del codice penale Zanardelli, risalente al 1889, comprensivo di aggiunte, espunzioni, modifiche, integrazioni, così da renderlo nel testo oggi applicato all'interno della Città del Vaticano; in appendice, norme complementari in materia penale.

Vittorio Badini Confalonieri, *Liberali piemontesi e altri profili*, a cura di Luca Badini Confalonieri, Centro studi piemontesi ed., pp. 270 con ill.

L'autore, per anni deputato liberale, ricoprì incarichi politici (sottosegretario e ministro) e di partito (presidente del Pli), uscendo infine dal Pli in nome del suo cattolicesimo: sono raccolti svariati suoi saggi dedicati a nomi grandi e minori del liberalismo otto e novecentesco.

Marco Ventura, *Nella mani di Dio*, il Mulino ed., pp. 192

La super-religione (e la conseguente super-potenza?) del mondo che verrà, unificando le religioni attuali e il mondo odierno: i fedeli saranno in ampia misura obbligati all'incontro, dimostrato altresì da comportamenti dei capi religiosi negli ultimi lustri.

Antonio Leo Tarasco, *Diritto e gestione del patrimonio culturale*, Laterza ed., pp. XII + 290

Come finanziare il complesso settore dei musei, incrementandone capacità di automantenimento e redditività, in modo tale che vengano soddisfatte sia le esigenze di promozione culturale, sia la sostenibilità del debito pubblico, sia l'equilibrio di bilancio.

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

16 Luglio - Venerdì

## Imposte e contributi

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

## Addizionali Irpef

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

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

## Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2021.

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

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

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

10 Luglio - Sabato

## Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

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

## Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il dipendente domestico può godere del periodo di ferie nei mesi estivi. Sulla base del Contratto nazionale del lavoro domestico si ha diritto a 26 giorni lavorativi da frazionarsi in

non più di due periodi l'anno, purché concordati fra le parti.

## Predisposizione prospetto paga

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

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

**il commento**

## IL PENSIERO UNICO CHE CONDANNA IL PRETE DI SORA

di **Giannino della Frattina**

**D**i poter essere crocefisso l'aveva messo in conto al momento della vocazione don Donato Piacentini, il parroco di Sora inquadrate dal bazooka del pensiero unico per la sua predica nel giorno di san Rocco. Perché di dittatura del pensiero unico ormai si tratta, se uno non è più libero di dire che dalle barche degli scafisti delle ong scendono, fingendosi minorenni, omoni con «telefonini o catena al collo e dice che vengono dalle persecuzioni. Ma quali persecuzioni? Guardiamoci intorno, guardiamo la nostra città, guardiamo la nostra Patria, guardiamo le persone che ci sono accanto e che hanno bisogno». Un pensiero ruvido e reso ancor più sferzante dal fatto di venire da un uomo di Chiesa, ma pur sempre un pensiero. Corroborato, per di più, dalle immagini di giornali e telegiornali che quei ragazzini in salute con telefonini e catene d'oro ci mostrano continuamente. Eppure il giorno dopo don Donato è dovuto andare in chiesa scortato dalle forze dell'ordine. La sua colpa? Aver espresso un punto di vista. Discutibile fin che si vuole, ma pur sempre l'opinione di un uomo che per quanto consacrato alla parola di Dio, risponde della sua. Apriti cielo. Il povero parroco è stato subito ripreso dalle gerarchie ecclesiastiche che,

vestite le sottane del vescovo Gerardo Antonazzo, gli hanno rimproverato l'aver osato parlare di Patria e italiani bisognosi. Cosa che si guardano bene dal fare quando qualche prete rosso augura l'inferno al ministro Salvini o a Berlusconi. Passato il tempo in cui sinistra e Chiesa, occupando comodamente le poltrone di ministro, primario, direttore di giornale, università e festival assicuravano che «non sono d'accordo con quello che dici, ma darei la mia vita perché tu lo possa dire». L'abbia detta Voltaire o qualcun altro, poco importa. Ora su quelle poltrone sono arrivati i barbari. E allora che guerra santa sia. Con quella stessa sinistra e quella stessa Chiesa pronte a prendere il povero parroco per inchiodarlo alla croce del sovranismo dopo averlo lapidato per bene. «Il prete salviniano», lo ha marchiato a fuoco quella patria dell'illuminismo volterriano (e scalfariano) che vorrebbe essere Repubblica. «Se serve mi scuso», ha risposto lui, e par di vederlo travolto dagli schiaffoni dei benpensanti, tremare all'idea di essere sospeso e perdere parrocchia e parrocchiani. Quegli stessi che non hanno pronunciato una sola parola contro di lui e con la stessa Repubblica costretta a dar conto del sondaggio on-line della testata Sora24 con il 70 per cento a favore del don. E contro i migranti con smartphone e collane d'oro.

da *il Giornale*, 20.8.'19

### La sovranità popolare

Fin dal momento in cui la sovranità popolare è stata riconosciuta come fondamento del potere legittimo, in politica la questione del ruolo del popolo ha continuato a perseguire il pensiero liberale. Basandosi sulle riflessioni un po' disincantate di Platone («è necessario che i filosofi siano re o che i re siano filosofi»), tutta una corrente di filosofia politica, da Madison e dal *Federalist*, si è interrogata sull'impatto che l'ignoranza o le emozioni degli elettori potevano avere sul funzionamento del governo.

Yves Mény

SI TEME UN CONFLITTO  
FRA CHI NON NE PUÒ PIÙ  
E CHI NE PUÒ ANCORA UN PO'.



da *L'ESPRESSO*, 25.4.'21

### Civiltà e sentimenti

La civiltà non è soltanto nello sviluppo dei beni materiali, nei mezzi di comunicazione e di scambio e nemmeno nella esistenza di grandi pensatori o nella diffusione della istruzione elementare fra un più grande numero di uomini. È, invece, nello sviluppo dei sentimenti di ordine morale: il sentimento della libertà, la diffusione dello spirito di tolleranza, la diffusa concezione della solidarietà e anche e sopra tutto lo sviluppo della cortesia nella vita sociale. Un popolo è tanto più civile in quanto l'educazione intellettuale e morale è più elevata e più grandi sono la cortesia delle relazioni e il rispetto della personalità umana.

F.S. Nitti,  
*Meditazioni e ricordi*

VORREI DUE ETTI  
DI RESILIENZA.



da *L'ESPRESSO*, 16.5.'21



## DUBBI SUL SUPERBONUS 110% E SUGLI ALTRI BONUS?

**I SOCI CONFEDILIZIA  
SANNO QUELLO CHE FANNO**

### CONFEDILIZIA: CONOSCERE PER DELIBERARE

Informazioni, consulenze, assistenza in tutta Italia (oltre 200 sedi)

www.superbonus110percento.info  
www.confedilizia.it - t. 06.679.34.89



### BELLITALIA

**Torino, cartelli della nuova metro pieni di errori**

Una serie di errori da "matita rossa" ha accompagnato il varo della nuova stazione metropolitana di Torino in piazza Bengasi. I nuovi pannelli informativi che, dovrebbero guidare i passeggeri segnalando gli interscambi con il trasporto di superficie, segnalano "linee andate in pensione da tempo, oppure non ancora entrate in servizio".

(La Stampa del 19.4.'21)

**La piaga del vandalismo**

"Boom di atti vandalici sui convogli regionali lombardi. A causa della pandemia, sono calati i passeggeri ma sono aumentati i vandalismi (...). Nei primi 2 mesi del 2021 gli atti vandalici hanno registrato un aumento del 30% rispetto allo stesso periodo del 2020: sono 148 gli episodi, con 520 sedili divelti o lacerati e 1.115 martelletti di sicurezza rubati. Le pareti esterne dei vagoni sono state danneggiate con 20.000 metri quadrati di graffiti. Ogni settimana in media cinque treni vengono messi fuori servizio da azioni incivili".

(La Verità 24.4.'21)

### I governi democratici

I governi democratici sono nella paradossale situazione di essere in grado di adempiere solo parzialmente alle loro promesse, di poter avviare riforme la cui attuazione è destinata a essere molto lenta, con la conseguenza che saranno il più delle volte i propri successori, amici o avversari, a portarle a compimento, data la complessità delle procedure che stringono in un corsetto tutte le azioni pubbliche. In Italia, la lotta, peraltro necessaria, alla corruzione e al grottesco groviglio di norme poste a protezione e a garanzia di un corretto iter amministrativo hanno di fatto portato alla paralisi del sistema, divenuto costoso, inefficace e incapace di combattere davvero la corruzione. La situazione italiana è parossistica, ma il fenomeno è generale.

Yves Mény

## BREVI

### “Dichiarazione d’indipendenza nascosta dietro un vecchio quadro”

“Due minuti dopo l’inizio dell’asta, alle 9.02 del 29 giugno 2000, una delle prime stampe originali della Dichiarazione d’indipendenza americana (...) aveva già raggiunto un’offerta di 4 milioni di dollari. Il lotto arriverà a 8,14 milioni di dollari alle 5.47 del pomeriggio: ad aggiudicarselo sarà l’autore e produttore televisivo americano Norman Lear, che se lo era conteso per tutta la giornata a colpi di rialzi con un altro acquirente. La somma sborsata da Lear era la più alta mai pagata all’epoca per una stampa. L’asta si era svolta *online* nella sede di New York. Quell’esemplare di Dichiarazione d’indipendenza venne scoperto da un uomo sul retro di un dipinto che aveva comprato per quattro dollari nel 1989 a un mercato delle pulci. Si tratta di una delle ventisei copie ancora in circolazione delle 200 stampate nella notte del 4 luglio 1776, la data dell’indipendenza degli Stati Uniti dal Regno di Gran Bretagna. Ventuno di queste sono di proprietà di istituzioni, le altre cinque sono state comprate da privati”.  
È quanto scrive il *Corriere della Sera* del 24.5.’19.

### “Meno Paperoni tricolore”

“Crolla il numero dei Paperoni italiani. Dall’analisi dei dati Irpef 2017 pubblicati dal Ministero dell’economia e delle Finanze, il 28 marzo 2019 (...) si evince infatti un dato allarmante ovvero che la percentuale di soggetti Irpef ad alto reddito, i cosiddetti «paperoni» si riduce in maniera determinante. Mentre cresce di uno 0.01 la percentuale di contribuenti con redditi oltre i 500.000 euro, infatti, crolla drasticamente la presenza dei soggetti con redditi tra i 200.000 ed i 500.000 euro che passano dall’1.66% del 2016 al solo 0.18% del 2017, in termini numerici si tratta di oltre 600.000 persone in meno rispetto al 2016. Altro aspetto ormai ciclico rilevato nel documento del Ministero dell’economia e delle finanze è che il fisco italiano si regge sulle spalle del ceto medio. I contribuenti con redditi tra i 26.000 e 100.000 euro infatti, fascia riferibile ad un ceto medio «allargato» e corrispondente al 52% del totale dei soggetti Irpef, versano nelle casse dello Stato oltre 87 miliardi di euro pari ad oltre il 55% dell’introito totale dell’imposta sul reddito delle persone fisiche che, nel 2017 ha raggiunto 157.5 miliardi di euro (+0.9% sul 2016)”.

Così *ItaliaOggi*, in un articolo del 20.5.’19, nel quale si precisa anche che “in linea con il 2016, anche nel 2017 la fascia reddituale «medaglia d’oro» dell’imposta sul reddito delle persone fisiche risulta essere quella tra i 35.000 ed i 70.000 euro con 5,6 milioni di contribuenti (il 12,85% del totale) che contribuiscono all’erario per oltre il 27% erogando nelle casse dello Stato oltre 45 miliardi di euro”.

### “Il cibo uccide più del tabacco”

“Mangiare male uccide più del tabacco. Se ogni anno si contano 8 milioni di morti per cause legate al fumo, sono state 11 milioni, nel 2017, le vittime di un cattivo regime alimentare: un decesso ogni cinque nel mondo è dovuto a un’alimentazione disequilibrata. Numerosi decessi sarebbero evitabili con il miglioramento del regime alimentare. Ai primi posti nella classifica dei fattori di rischio per la salute figurano: il sale (5 grammi giornalieri la soglia massima); un apporto insufficiente di cereali integrali (meno di 125 grammi al giorno) e una razione quotidiana troppo povera di frutta (meno di 250 grammi). A queste conclusioni è giunto lo studio elaborato da 150 ricercatori riuniti nel *Global Burden of Disease* (organismo che fornisce dati sulle malattie) guidato dall’Istituto *Ihme* (Istituto di misurazione e valutazione della salute) di Seattle (Usa) e pubblicato sul settimanale medico *“The Lancet”*.  
Ne dà notizia *ItaliaOggi* del 10.4.’19.

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

### Il processo civile e l’abitare

L’articolo 9 del disegno di legge delega per la riforma del processo civile, stabilisce che il Governo proceda alla revisione delle ipotesi in cui il tribunale, per i procedimenti in camera di consiglio, è chiamato a provvedere in composizione collegiale. Ciò, al fine di «ridurre le ipotesi di collegialità nei casi in cui non è prevista la partecipazione obbligatoria del pubblico ministero e l’intervento dell’autorità giudiziaria è diretto a garantire l’attendibilità di stime effettuate o la buona amministrazione di beni comuni».

In sostanza, l’intervento normativo mira ad escludere, dai casi in cui attualmente il tribunale provvede in composizione collegiale, fattispecie come quelle disciplinate dagli articoli 2343 e 2343-bis codice civile, in cui il ricorso all’autorità giudiziaria è funzionale a garantire la professionalità e l’indipendenza di professionisti incaricati di valutazioni estimative, nonché fattispecie come quelle di cui agli articoli 1105 e 1129 codice civile, nelle quali l’autorità giudiziaria è chiamata a concorrere all’amministrazione di beni comuni.

Si è peraltro sottovalutato il rilievo che hanno, in ambito

condominiale, procedimenti come quello della revoca dell’amministratore. Un procedimento che può involgere questioni complesse: i motivi, ad esempio, alla base della richiesta di revoca possono essere i più diversi, non riconducibili all’elencazione (avente merito carattere esemplificativo) che reca il codice civile. È necessario esaminarli attentamente. Anche perché non può trascurarsi che ex articolo 1129, undicesimo comma, Codice civile, in caso di revoca giudiziale i condòmini «non possono nominare nuovamente l’amministratore revocato».

Il passaggio da collegiale a monocratico dell’organo giudiziario porterebbe con sé una minor possibilità di dialettica su questo problema, come su altri, e quindi minori certezze in ordine alla corretta formazione del processo decisionale di tale organo. Occorre dunque che - se del caso dopo opportune audizioni delle Organizzazioni del settore - il legislatore riveda la norma di cui s’è detto cancellando il riferimento alla materia dell’amministrazione dei beni comuni.

\*Presidente

Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da *il Giornale*, 20.1.’20

## LA NOSTRA FORZA

1.200.000 i condomìni - 20.000.000 i condòmini

PENSATE SE ANCHE SOLO UN DECIMO DI LORO FOSSE

ISCRITTO ALLA CONFEDILIZIA

## ASSOCIAZIONI

**Blue Conservancy Onlus**

Il "Centro di recupero tartarughe marine" di Brancalione è attivo dal 2006 e si occupa del soccorso, la cura e la riabilitazione di tartarughe marine rinvenute in difficoltà su tutto il territorio regionale, stretto di Messina e provincia.

È gestito dalla Onlus "Blue Conservancy" che, senza scopo di lucro, è impegnata in prima linea nella salvaguardia delle tartarughe marine nel Mediterraneo.

Durante il periodo estivo il centro diviene meta di molti turisti che sopraggiungono da tutta Italia per visitare l'ospedale delle tartarughe. Grazie al lavoro svolto negli ultimi anni, la struttura si è rivelata di fondamentale importanza per la salvaguardia di questi animali, curando e restituendo al mare oltre 600 esemplari. Trovandosi in un'area del Mediterraneo molto frequentata dalle tartarughe marine, il Centro sorge proprio all'interno del sito più importante di nidificazione della specie "Caretta caretta"; recentemente, infatti, è stato scoperto dai ricercatori che la costa ionico-meridionale calabrese, denominata "Costa dei Gelsomini", è il principale sito di nidificazione italiano della "Caretta caretta".

L'associazione svolge, inoltre, un ruolo molto importante nella sensibilizzazione e nell'educazione ambientale attraverso progetti didattici rivolti alle scuole e visite guidate a gruppi di appassionati o associazioni del settore ambientale e non.

Non disponendo di alcun tipo di finanziamento pubblico o privato, l'associazione si autogestisce, organizzando attività atte a raccogliere fondi per il mantenimento stesso della struttura e degli animali da curare. Tra queste: eco-campus di volontariato, progetti educativi, visite guidate, iniziative benefiche, shop con gadget solidali. Inoltre promuove azioni di sensibilizzazione, divulgazione ed educazione ambientale. È impegnata, altresì, in numerosi progetti di ricerca scientifica nazionali e internazionali inerenti la tutela e conservazione delle tartarughe marine.

L'associazione è presente su Internet <https://www.crtmbrancalione.it>

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

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

telefono verde

**800 400 762 in orari di ufficio**

E-mail

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

**Il diritto  
di governarsi**

Il popolo "ufficiale" non comprende in sé gli esclusi dalla vita pubblica, che però sono i più numerosi. Paradossalmente, l'idea di autogoverno persiste e permetterà a comunità locali o professionali di eliminare il riferimento alla divinità senza riferimento al popolo. Le città e le repubbliche della fine del Medioevo o del Rinascimento rivendicheranno il diritto di governarsi, ma in nome della specificità di uno spazio territoriale o di una professione che legittima la loro autonomia.

*Yves Mény*

## BREVI

**Non può pagare il cibo per i suoi gatti e tenta il furto,  
i carabinieri saldano il conto**

"Voleva comprare il cibo per i suoi gatti, ma non avendo tutta la somma per pagare il conto, ha provato a rubare i prodotti che non riusciva a pagare: così un anziano è stato segnalato per furto ai carabinieri di Lecce. Ma dopo l'arrivo dei militari è arrivato il colpo di scena: i carabinieri hanno pagato parte restante della merce sottratta. L'episodio all'interno di un supermercato di Lecce dove un 85enne è stato sorpreso a prelevare alcuni wurstel e scatolette di cibo per gatti del valore totale di appena cinque euro. Avendo a disposizione solo la metà dell'importo, l'uomo ha però cercato di eludere i controlli di sicurezza del market, ma è stato scoperto dai commessi. Ai militari ha raccontato di aver prelevato la merce per sfamare i gatti randagi della sua zona e, vista la lieve entità del furto, il personale dell'Arma ha pagato la somma restante. L'anziano ha così potuto portare a casa il cibo destinato agli animali di cui intendeva prendersi cura".

Così *Today.it* ([www.today.it](http://www.today.it)) in un articolo del 25.2.'21.

**L'olio di oliva del tonno in scatola fa bene alla salute  
e può essere riutilizzato**

"L'olio di oliva utilizzato nel tonno in scatola è un alimento buono che può essere usato come condimento o ingrediente in altre preparazioni. Una nuova ricerca di laboratorio attesta che l'olio della scatoletta mantiene intatti l'aroma, il sapore e le qualità organolettiche, in più acquisisce dal pesce omega 3 e vitamina D. L'olio può essere riutilizzato come condimento o soffritto per la pasta al tonno in bianco o al pomodoro, oppure per preparare bruschette".

Così *La Verità* del 25.4.'21.

**"Demenze, 30% di rischio in più per chi dorme meno di 6 ore"**

"Chi dorme poco aumenta il rischio di demenza senile. L'associazione tra la durata breve del sonno e il sopraggiungere della demenza senile, declino cognitivo con perdita di memoria, è la tesi di uno studio franco-britannico condotto su un campione di 8mila abitanti del Regno Unito di età compresa fra 55 e 55 anni nel 1985 per un arco temporale di trent'anni. Dal 1985, appunto, ogni cinque anni, sono stati interrogati fino al 2015, dai ricercatori dell'*University College* di Londra interpellati a valutare la durata del loro sonno notturno. La metà del campione era stato dotato di un orologio con un accelerometro per verificare la veridicità dell'autovalutazione. I ricercatori hanno seguito l'evoluzione dello stato di salute dei partecipanti alla ricerca e hanno scoperto che 521 di loro sono stati colpiti da forme diverse di demenza senile, fra le quali la più grave, l'Alzheimer. La ricerca ha rivelato che le persone d'età compresa fra 50 e 70 anni, che avevano dormito meno di sei ore a notte, avevano aumentato del 30% il rischio di sviluppare problemi cognitivi che vanno sotto il nome di demenze, rispetto ai loro coetanei che avevano avuto un sonno notturno più lungo, di almeno sette ore per notte in media. E questo indipendentemente dai loro problemi di salute cardiovascolare, metabolica o mentale. La mancanza di sonno, dunque, sembra essere una causa piuttosto che un sintomo precoce della malattia".

È quanto scrive *ItaliaOggi* del 5.5.'21.

**"Dalle foche alle mucche, anche gli animali ridono"**

"Ricercatori californiani hanno analizzato le vocalizzazioni emesse da 65 diverse specie e hanno scoperto che, quando giocano tra loro, queste hanno un'analogia con la risata dell'uomo (...). Analizzando studi condotti in passato sul comportamento animale, gli studiosi hanno trovato registrazioni di vocalizzazioni emesse dagli animali mentre giocano. I risultati potrebbero aiutarci a comprendere meglio la forma e la funzione della risata umana, oltre al suo ruolo nell'evoluzione del comportamento sociale (...). Si pensa che tali vocalizzazioni aiutino a enfatizzare la natura non aggressiva del gioco, una funzione necessaria nel regno animale".

È quanto riporta *L'Aggi* del 11.5.'21.

# L'edilizia motore della ripresa: parola agli esperti

Il libro

Fabio Tamburini

**L'**edilizia può essere il motore della ripresa dell'economia post-Covid. Quello che stiamo attraversando, spinti dall'emergenza pandemica, è un cambiamento radicale di abitudini, stili di vita, modi di lavorare, produrre, spostarsi.

La casa, l'ufficio, le infrastrutture urbane sono luoghi decisivi di questa trasformazione e da loro ci aspettiamo risposte e soluzioni per quella che viene chiamata la nuova normalità.

Dobbiamo guardare oltre il dramma di questi mesi e avere la forza d'immaginare e progettare la vita e l'economia di domani. L'edilizia e l'architettura sono leve per farlo.

Già prima della pandemia il settore delle costruzioni aveva pagato un prezzo enorme alle crisi economiche e finanziarie dei decenni scorsi e, in particolare, dalla recessione del 2008 aveva subito una flessione gravissima in tutti i comparti, stimata dagli analisti più accreditati intorno al 30 per cento. Con un effetto indotto sull'intera economia del Paese: il mondo delle costruzioni vale l'8-9% del Pil nazionale e ha moltiplicatori più alti per la forte interrelazione con gli altri settori.

Ma a quali condizioni l'edilizia può ripartire, trainare l'economia italiana, vivere un periodo di rinascita? Lo abbiamo chiesto a sei protagonisti di questo mondo e, nonostante abbiano punti di vista ed esperienze tra loro differenti, molte sono le parole d'ordine su cui oggi registriamo una forte convergenza: sostenibilità ambientale e sociale, innovazione tecnologica capace di spezzare resistenze al cambiamento e tradizionalismi, attenzione all'utente finale, partecipazione, trasformazione urbana sono le chiavi da cui ripartire.

A Fulvio Irace, storico dell'architettura ed editorialista del Sole 24 Ore sui temi dell'architettura, abbiamo chiesto di raccontarci come si sia evoluto nel tempo il pensiero dell'abitare in Italia e quali politiche pubbliche ci abbiano condotto da un passato capace di dare risposte efficaci e prestigiose alla domanda abitativa al punto, certamente critico, in cui siamo oggi. La lezione del passato serve a comprendere anche le difficoltà di oggi a consolidare modelli di sviluppo, dal *social housing* alla rigenerazione urbana.

Gaetano Terrasini, ceo Italia della multinazionale francese Saint-Gobain, apre la seconda parte che costituisce il cuore del libro: il futuro dell'edilizia, dell'abitare e della città. Terrasini spiega nel suo intervento che nel futuro delle costruzioni la tecnologia e l'innovazione nei materiali, nei prodotti, nei processi sono una strada obbligata. Troppe sono state in passato le resistenze a innovare all'interno del settore e questo ha provocato un ritardo in Italia rispetto a soluzioni costruttive che altrove si sono imposte più rapidamente. Ma oggi c'è una nuova sfida che va vinta: coniugare indissolubilmente l'edilizia alla sostenibilità ambientale, alla

trasformazione green dei modi produttivi, dall'economia circolare alla gestione virtuosa dei materiali di scarto. Le opportunità sono enormi ma restano nodi da sciogliere soprattutto sul versante pubblico: la normativa incompleta, la semplificazione delle procedure, la certezza delle regole.

Al rettore del Politecnico di Milano, Ferruccio Resta, e al vicerettore, Emilio Faroldi, non potevamo che chiedere quale sia il ruolo dell'innovazione tecnologica sul futuro dello *smart building* e, più in generale, dell'habitat. Assistiamo, con la pandemia, a una accelerazione nell'evoluzione della domanda di spazio di lavoro e di abitazione e la risposta a questa domanda sta nella rivoluzione Tech. Una sfida decisiva sarà quella energetica con gli edifici a consumo energetico zero.

Stefano Boeri è architetto e urbanista di fama mondiale, l'inventore del Bosco verticale, uno dei progetti più premiati al mondo per la capacità straordinaria di coniugare natura e città e fare di questo un elemento costitutivo dell'architettura. Il suo capitolo ci proietta nella città del futuro, illustrando nove idee della Città vivente. Bisogna ripensare la città puntando sulla Forestazione Urbana, su nuovi modelli energetici, su un assetto urbanistico che rilanci il quartiere come luogo di vita dove qualunque servizio essenziale è raggiungibile in 15 minuti a piedi, su una nuova mobilità, quindi.

La terza parte è centrata sull'intervento di Alessia Bezecchi, economista, docente e ricercatrice alla Bocconi.

Le abbiamo chiesto di spiegarci come la bellezza impatti sul valore economico di un immobile. E anche qui la risposta è sorprendente: oggi la bellezza abbandona il regno del gusto discrezionale e sempre più è legata ai valori della sostenibilità ambientale e sociale. La certezza, che viene consolidata dalla lettura del libro, è che il Covid-19, prima o poi, speriamo più prima che poi perché ha già fatto troppi danni, ci lascerà.

Ma rimarranno segni profondi di cambiamento nella nostra vita, nella organizzazione del lavoro, nella vita delle città. Nulla sarà più come prima. Per questo è bene riflettere sulla strada da seguire, su problemi da affrontare e opportunità da cogliere, su come possiamo uscirne perfino migliorando la qualità della vita e degli ambienti. Dobbiamo operare affinché l'addio alla pandemia sia l'ennesima conferma che dal grande disordine nascono grandi opportunità.

da: 24Ore, 18.5.21



ISCRIVITI DA NOI,  
DIVENTERAI UN AMMINISTRATORE AFFERMATO

## Il liberalismo politico

Mentre la democrazia rappresenta il liberalismo politico, il mercato è espressione del liberismo economico e ha bisogno delle famose libertà che l'Unione Europea ha costituzionalizzato sotto forma delle *four freedoms*: libertà di circolazione delle persone, delle merci, dei servizi e dei capitali.

Yves Mény

## CONTATTI

Presidente SPAZIANI TESTA

 @gspazianitesta

Presidente SFORZA FOGLIANI

 @SforzaFogliani

## Il radicalismo popolare

In nessun luogo, come negli Stati Uniti, il radicalismo popolare è stato in grado di esprimersi per duecento anni, con tanta costanza e non solo in politica. Nessun Paese ha così profondamente assimilato l'elemento popolare, che si manifesta in una cultura libertaria e profondamente antistatalista: non solo nelle istituzioni, ma anche nell'arte, nella musica e nella cultura. *Pop e folk* sono probabilmente le due parole più comuni della lingua americana, a dimostrazione dell'importanza della legittimità di una cultura popolare che non ha bisogno della consacrazione da parte delle élite.

Yves Mény

## La democrazia

La democrazia, come la conosciamo, è basata su credenze, invenzioni, convenzioni, finzioni o miti, secondo l'opinione di chi la osserva e la vive, dalle origini in poi. Funziona bene quando queste fondamenta sono accettate dall'opinione pubblica. Entra in crisi quando viene meno il consenso. Ciò è, al contempo, l'origine dei problemi e dei continui aggiustamenti dei sistemi democratici.

Yves Mény

## "Uno vale uno"

Le emozioni contro la ragione, le convinzioni contro la scienza, le superstizioni contro la verità empirica crescono come una valanga ed è ben difficile arginare o contrastare un tale fenomeno, che si nutre dell'apparenza della verità e della forza del numero. Le tradizionali istituzioni di mediazione politica (partiti, sindacati, chiese, corpi intermedi, esperti) non sono più ascoltate e non sono più credibili. Come non ha cessato di proclamare il Movimento 5 stelle, tutte le opinioni valgono allo stesso modo, dato che "uno vale uno". Questo atteggiamento è stato espresso in maniera ancora più brutale dal movimento dei *gilets jaunes* mobilitato contro il "governo tecnocratico di Parigi a favore dei ricchi" e ostile a qualunque forma di rappresentanza.

Yves Mény

## ASSOCIAZIONI

### Terra d'Orto Onlus

L'Associazione Terra d'Orto Onlus nasce come organismo di promozione di attività sportive, culturali, lavorative e di tempo libero rivolte a persone con disabilità intellettiva. Si costituisce all'interno della Casa Santa Rosa, appartenente all'Opera femminile di don Luigi Guanella alla cui pedagogia si ispira.

L'Associazione si propone di promuovere tutte le attività e le iniziative che possano migliorare la qualità di vita di persone affette da disabilità intellettiva e da disagio psichico negli ambiti sportivo, riabilitativo, formativo, lavorativo e del tempo libero; organizzare e realizzare tutti quei servizi che possano contribuire all'accoglienza ed all'effettivo inserimento nella società civile delle persone disagiate, nel pieno rispetto dei loro bisogni, dei loro diritti, della loro identità culturale e religiosa; promuovere convenzioni per la realizzazione di centri e servizi di accoglienza, sanitari, assistenziali, case famiglia, comunità, etc. che perseguono lo scopo d'inserimento nella società civile dei disabili in particolare; promuovere e coordinare studi, ricerche, dibattiti e seminari riguardanti la disabilità ed il disagio.

Le attività dell'Associazione sono svolte nei seguenti ambiti: fattoria sociale e didattica; orto terapia; attività educativa assistita con gli asini; attività di tempo libero: organizzazione di week-end, centri estivi e vacanze; musicoterapia; danza moderna; teatro; nuoto; ceramica; laboratorio di cucina; centro estivo.

L'associazione è presente su Internet <http://terradorto.onlus.org/>

### Le democrazie liberali

Le frustrazioni che si registrano annualmente in quasi tutte le democrazie, a partire da quelle meglio consolidate, non costituiscono di per sé una novità. Ciò che rende diversa e originale la crisi attuale è che essa rimette in discussione i pilastri sui quali si sono via via fondate le democrazie rappresentative liberali.

Yves Mény

## Amori

*L'ora migliore per tradire è tra le 19 e le 22. Le ultime lettere di Fellini a Giulietta Masina*

**CORNA 1** Un sondaggio svolto su 5 mila italiani da AshleyMadison.com, il più famoso sito di incontri extraconiugali al mondo (27 milioni di utenti, in 37 Paesi, uno nuovo ogni 4,4 secondi, che dedica al sito 26 minuti in media al giorno) svela che per il 55 per cento degli uomini e il 57 per cento delle donne l'ora migliore per tradire è tra le 19 e le 22, probabilmente perché più facile trovare una scusa plausibile: partite di calcetto, lezioni di zumba, improvvise cene d'affari ecc. Se però l'amante è un collega di lavoro, per il 29 per cento degli intervistati e il 51 per cento delle intervistate l'orario migliore per tradire va dalle 13 alle 15. Il 17 per cento degli uomini e il 12 per cento delle donne, invece, preferisce le prime ore della giornata, tra le 7 e le 9: basta anticipare un po' il suono della sveglia e simulare una corsa al parco o una riunione da preparare. Il 14 per cento delle italiane e il 9 per cento degli italiani consuma la propria infedeltà tra le 10 e le 13, mentre solo il 6 per cento delle donne e il 10 per cento degli uomini ha rapporti extraconiugali in una fascia oraria che va dalla mezzanotte alle prime ore dell'alba (Luisa De Montis, il Giornale, 23/7).

**CORNA 2** La città più infedele d'Italia è Roma, ormai da diversi anni, con ben 53 mila iscritti al sito AshleyMadison.com. Seguono Milano, stabile con i suoi 37 mila, e Torino – in crescita – con 28 mila. Tradiscono soprattutto gli uomini, che rappresentano il 56 per cento degli iscritti al sito di scappatelle. In media sopra i 40 anni, laureati (nel 65 per cento dei casi), con un buon conto in banca (il 72 per cento ha un reddito sopra la media nazionale: spesso si tratta di manager) alla ricerca di una donna che ricordi Scarlett Johansson: bionda, burrosa e disinibita, tra i 25 e i 45 anni. Le donne – 38 anni di media, laureate nel 64 per cento dei casi – sono invece alla ricerca di un uomo alto, muscoloso, tra i 40 e i 55 anni (Camilla Strada, Vanityfair.it 30/7).

**CORNA 3** Un coniuge su due, dice uno studio dell'Associazione matrimonialisti italiani, ha tradito almeno una volta nella vita; sei volte su dieci in ufficio (ibidem).

**FELLINI/1** A vent'anni dalla morte di Giulietta Masina sono spuntate fuori le lettere d'amore che Fellini le scrisse nei loro ultimi giorni insieme. Colpito dall'ictus, con grafia ormai incerta, il regista insisteva nel dichiararle l'intensità del proprio attaccamento: "Ti voglio così bene che mi manca il respiro". In ospedale aveva un unico pensiero: tornarle accanto, per combinare "qualche pastrocchio" insieme: "Con te sono capace ancora di fare capriole" (Leonetta Bentivoglio, la Repubblica 3/8).

FOGLIO, 11.8.'14

## La parola

### BOLLINATURA

La bollinatura è l'atto finale dell'attività di controllo e vigilanza espletata dalla Ragioneria generale dello Stato. In pratica si tratta di una sorta di visto di conformità e copertura posto dalla Ragioneria, che così certifica, salvo errori ed omissioni, che le leggi approvate abbiano nominalmente copertura finanziaria.

da *Corriere della Sera*, 10.4.'20

## Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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

## IL VIAGGIO DI PIOVENE (80 - 81)

Siena

Siena, città misteriosa perché fatta a chiocciola, con le vie atorcigliate l'una sull'altra, ci attende sotto le torri e una luna enorme. È la città d'Italia rimasta più intera: una città del Medio Evo. «Un'opera d'arte unica, che non ha paragone nel nostro mondo occidentale... un solo animale completo, con testa, cuore, arterie, zampe, di cui rimane lo scheletro quasi intatto, depositato su tre colli...»; così Siena mi fu definita da Bernard Berenson. E per quanto io faccia, non riesco a trovare una definizione migliore di questa. Malgrado alcune violenze dei deturpatori, tanto più gravi perché perpetrate a danno di una città coerente come un corpo o un racconto, i motivi di meraviglia rimangono sempre gli stessi. Firenze è una città medievale rivestita dal Rinascimento; e forse, nell'immagine complessiva, prevale la rivestitura, dovuta a principi munifici, a banchieri e a grandi mercanti. Ma Siena resta medievale e quasi immobilizzata nel tempo. La meraviglia nasce dalla visione di uno scheletro intatto di città medievale, che non ha nulla di archeologico. La vita d'oggi con le sue accese passioni vi ribolle quasi con furia; mai, nemmeno per un istante, si ha l'impressione di vivere in un anacronismo. A Siena si hanno quei momenti perfetti, in cui il passato più lontano risale a galla fino a noi, confondendosi col presente, diventandogli contemporaneo. Non potrò dimenticare una sera, in cui sedevo nella piazza del Campo, quella in cui si corre il Palio. Davanti a me la luna piena sembrava veramente salire dai merli gotici del Palazzo Pubblico, lungo il filo della torre del Mangia, per poi librarsi sopra l'ultimo ballatoio; che diveniva allora l'ultima tappa di una salita alla luna, in un Medio Evo astrologico. Ma il popolo passeggiava e i bambini giocavano, lungo il perimetro e nel centro incavato della stupenda piazza fatta a forma di valva; il passato e il presente, il vicino e l'astrale, sembravano far di un medesimo tempo.

Avellino

La bella conca verde intorno ad Avellino è la parte più produttiva e civile, ed assomiglia alla *Campania felix* vicino a Napoli. Già essa nella divisione di Diocleziano apparteneva alla Campania; e tradizioni campane vi perdurano, come la Sezza in carnevale, specie di commedia dell'arte popolaresca non in prosa ma in canto. La vera povertà si trova invece nell'ex circondario di Ariano che si collega con la Puglia e col Sannio, e in quello di Sant'Angelo dei Lombardi, che si collega con la Puglia e con la Lucania, entrambi orientati sull'Adriatico. Anche i dialetti mutano. Qui l'industria non è mai esistita; al suo posto si ha un artigianato episodico, al quale i contadini dedicano le ore libere. Tutti contadini-fabbrici, o falegnami, o calzolari, che lavorano a domicilio, ma anche più spesso in casa del cliente, contadino anch'egli: l'ingegnosità allevia così la disoccupazione. Sono le zone note per antichi riti, superstizioni, usanze primitive, pratiche magiche; solo un lungo scandaglio in animi gelosi, che si sottraggono allo sguardo del forestiero, potrebbe dirci con certezza quanto tuttora ne rimanga e sia veramente sentito. L'apparizione della strada automobilistica, in quelle vallate dove non esisteva nemmeno la ferrovia, il ritorno degli emigrati, certo modificarono anche molte credenze. Uomini ancora giovani ricordano tuttavia i tempi in cui perfino il portalelettere era analfabeta, e distingueva a chi doveva consegnare le poche lettere secondo le tasche tra cui le aveva distribuite.

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

### CONDOMINIO IN PILLOLE

#### Tabella proporzionale

Una "apposita tabella allegata al regolamento di condominio", disciplinata dall'art. 68 delle disp. att. cod. civ., indica il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare. Per accertare tali valori non si tiene conto di alcuni elementi, quali canone locatizio, miglioramenti e stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare.

## QUI ESPERANTO

*Iu ajn idioto kapablas elpens kaj trudi impostojn. La lerteco konsistas en malpliigi la elspezojn, donante tamen efikajn servojn, kongruajn al sumo de la impostoj.*

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase dell'economista Maffeo Pantaleoni: "Qualunque imbecille può inventare e imporre tasse. L'abilità consiste nel ridurre le spese, dando nondimeno servizi efficienti, corrispondenti all'importo delle tasse".

a cura del  
Centro esperantista romano  
tf. 355 824 8 222  
e-mail:  
esperanto.roma@esperanto.it



## Le ricette Confederali di Marco Fantini

Biscotti  
di Ildegarda per  
il sistema nervoso

### Ingredienti

300 gr. di farina di farro, 2 cucchiari di cannella in polvere, 100 gr. mandorle tritate, 1 uovo, 4 cucchiari di miele, 4 cucchiari di olio extra vergine d'oliva.

### Procedimento

Mescolare tutti gli ingredienti, dare ai biscotti una forma a bastoncino e cuocere in forno preriscaldato a 180° per quindici minuti.

## » La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani\*

### Occupazioni abusive e risarcimenti

«Il ministero dell'Interno è stato condannato a risarcire un proprietario privato per il danno derivante dall'occupazione abusiva di un immobile». Lo ha annunciato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, alla conferenza stampa «Occupazioni: i diritti violati» organizzata alla Camera con l'Istituto Bruno Leoni, dove sono intervenuti i parlamentari Daniele Cappezone, Stefano Fassina e Maurizio Lupi.

La sentenza del Tribunale di Roma condanna il ministero, a causa dell'impossibilità di ricavare un reddito dall'immobile occupato, a pagare mensilmente un importo in favore del proprietario fino alla liberazione dell'immobile, «oltre ad interessi, con decorrenza da ciascuna scadenza mensile, sulla somma rivalutata anno per anno». Le forze di polizia - spiega la pronuncia - sono «vincolate, nella attività di tutela dell'ordine pubblico e della pubblica sicurezza e del rispetto delle leggi, ed in particolare nella tutela della legalità, ad intervenire nell'interesse del singolo». Non averlo fatto «profilando quindi una responsabilità

diretta ex articolo 2043 codice civile del ministero, in virtù del principio di immedesimazione organica dei suoi funzionari». Quanto al risarcimento, il Tribunale osserva che «il danno può essere considerato in *re ipsa*, discendendo dalla perdita della disponibilità del bene immobile la cui natura è normalmente fruttifera, e dalla impossibilità di conseguire l'utilità da esso ricavabile».

«Si tratta - ha detto Spaziani Testa - di una sentenza importantissima, che fa giustizia di una situazione di illegalità che, nel caso in questione, si protraeva da oltre quattro anni». Confedilizia confida questo sia di monito per la politica affinché intervenga per interrompere il fenomeno delle occupazioni abusive nel Paese. A Roma gli edifici occupati illegalmente sono 101 (con 11.600 occupanti); a Reggio Calabria 110 (solo fra quelli popolari); a Torino 24; a Venezia 19. A Napoli, un intero quartiere ha gli immobili di proprietà pubblica occupati da decine di anni.

\*Presidente

Centro studi Confedilizia  
Twitter @SforzaFogliani

## ASTE GIUDIZIARIE SUL NOSTRO SITO

### Tribunali di

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

### LALENTE DI INGRANDIMENTO



### Ruolino di marcia

Con "ruolino di marcia" si intende, comunemente, la determinazione preventiva di fasi e tempi per lo svolgimento di un viaggio oppure per l'esecuzione di un'impresa. L'espressione è mutuata dal linguaggio militare. Indica l'elenco nominativo dei componenti di una colonna in marcia, con variazioni avvenute durante il trasferimento, perdite e aumenti di forza, luoghi di tappa, incidenti, cambiamenti d'itinerario, rifornimenti effettuati. Il ruolino di marcia è di norma tenuto dal comandante della colonna.

### Povero in canna

"Povero in canna" vuol dire essere poverissimo. Riguardo l'origine dell'espressione sono state formulate diverse ipotesi. Per alcuni l'immagine rimanda ai miserabili che, in tempi antichi e premoderni, si aggiravano per le vie mendicando e si sostenevano appoggiandosi a una canna. Per altri richiama un'identificazione analogica tra la povertà della persona e la povertà della canna, vuota di materia. Altri, ancora, ritengono derivi dal dettato biblico e, in particolare, dalla descrizione che Matteo dà di Cristo: "Quindi i soldati del governatore condussero Gesù nel pretorio e convocarono intorno a lui tutta la coorte. Toltegli le vesti, gli gettarono addosso un manto scarlatto e, intrecciata una corona di spine, la posero sulla sua testa con una canna nella destra". A partire dalla rappresentazione di Cristo denudato e vilipeso, la canna sarebbe stata associata alla povertà assoluta.

### La rivolta del popolo

Mese dopo mese, anno dopo anno, l'edificio che si riteneva senza alternative appare fragile e insidiato da diverse crepe. La rivolta del popolo contro le élite si traduce innanzitutto e soprattutto nella volontà di fare *tabula rasa*, senza preoccuparsi troppo dei futuri assetti del potere. La frustrazione nei confronti di politiche subite apre le porte al radicalismo, al risentimento e, talvolta, anche all'odio. L'evanescenza della mediazione esaspera, al contempo, sia l'individualismo, sia le aggregazioni, tanto massicce quanto fugaci. In altre parole, ci si trova a un tornante della storia, ma non si sa quale direzione prenderanno i venti.

Yves Mény

### Il liberalismo

Il liberalismo è stato raramente un valore delle masse, perché implica di solito moderazione, pluralismo, mediazione, qualità che non sono spesso quelle della massa che si mobilita. Il liberalismo è stato frequentemente rivendicato da élite spaventate dalla "tirannia della maggioranza". Non lo si deve mai dimenticare: il liberalismo, in origine, è stato lo strumento di resistenza alla democrazia, intesa come potere illimitato del popolo sovrano.

Yves Mény

### La democrazia 3.0

La democrazia 3.0 è sì tutta da creare, inventare, immaginare, ma è certo che dovrà conciliare la dimensione nazionale con quella globale, l'individualismo e la società o, come sosteneva in un altro contesto Derek Urwin, combinare il "diritto alle radici" (*right to roots*) con il "diritto alle opzioni" (*right to options*), per non dover scegliere tra due soluzioni ugualmente non soddisfacenti: una democrazia nazionale chiusa e ripiegata su sé stessa o un mercato globale senza fiducia o legge, ossia la negazione della democrazia.

Yves Mény

La CONFEDILIZIA  
è forte di oltre  
200 sedi territoriali

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

## La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani\*

### Costituzione e blocco degli sfratti

La Consulta dovrà occuparsi della costituzionalità o meno del blocco delle esecuzioni di rilascio stabilito dai dl 18 e 183 del 2020. La questione di costituzionalità è stata formalmente sollevata dal Tribunale di Trieste.

La questione è stata 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) con particolare riferimento alla sospensione di provvedimenti di rilascio anche per situazioni estranee all'emergenza sanitaria quali le situazioni di morosità relativa al mancato pagamento del canone alla scadenza e che si siano verificate anteriormente al manifestarsi della pandemia. La costituzionalità dei provvedimenti è stata contestata anche nella parte in cui impedisce ai giudici delle esecuzioni di valutare le distinte

esigenze del proprietario rispetto a quelle dell'occupante. L'ordinanza contesta anche il fatto che vi fossero le ragioni richieste dalla legge per legiferare in via d'urgenza e fa notare che la Corte Ue ha già avuto modo di censurare, fin dal 2002, 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».

Resta solo da dire che addirittura già nel 1984 la Corte Costituzionale disse di soprassedere, ma per l'ultima volta, alla dichiarazione di incostituzionalità di proroghe e blocchi locatizi.

\*Presidente  
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da: il Giornale, 17.5.21



da: TEMPI, n. 4 Aprile 2021

## TUTTOCONDOMINIO

### IL PUNTO SU...

#### TERMINE PER LA FORMAZIONE PERIODICA DELL'AMMINISTRATORE

L'attuale quadro normativo – così come delineato dall'art. 71-bis disp. att. c.c. – prevede per svolgere l'incarico di amministratore, fra le altre cose, la frequentazione obbligatoria di un corso, prima di formazione iniziale e, poi, di formazione periodica. Un'eccezione è prevista per coloro che abbiano svolto attività di amministrazione condominiale per almeno un anno nel periodo che intercorre tra il 18.6.2010 e il 18.6.2015: tali soggetti, infatti possono svolgere l'attività in questione adempiendo solo all'obbligo di formazione periodica. Sono invece esonerati dagli obblighi di formazione iniziale e periodica gli amministratori nominati tra i condòmini dello stabile (intendendosi per tali gli amministratori che abbiano la proprietà di una unità immobiliare nel condominio, pur eventualmente non risiedendovi).

Il decreto ministeriale n. 140 del 15.08.2014 ha poi chiarito che la periodicità dell'aggiornamento deve avvenire con "cadenza annuale". Proprio quest'ultima precisazione ha posto il problema, però, se l'aggiornamento debba essere scadenzato sulla base dell'anno solare oppure in ragione dell'entrata in vigore del citato decreto. La maggioranza degli interpreti (ma in tal senso si è espressa anche la giurisprudenza: cfr. Trib. Padova sent. n. 818 del 24.5.2017) propende per ritenere che la periodicità decorra dall'entrata in vigore.

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

» di Corrado Sforza Fogliani\*

## La lente sulla casa Per demolire e ricostruire

Il provvedimento Semplicazioni reca diverse misure sull'edilizia. In particolare, in caso di demolizione e ricostruzione di edifici («anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini»), si dispone che la ricostruzione sia comunque «consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti» e che gli eventuali incentivi volumetrici possano essere realizzati «anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito».

Con la precisazione, che nelle zone omogenee A di cui al d.m. n. 1444 del 2.4. '68, «o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali», nei centri storici consolidati e in ulteriori ambiti di pregio, gli interventi di demolizione e ricostruzione siano realizzabili «esclusivamente nell'ambito di piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale».

Quanto allo «stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare»: tale è «quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali». Per gli immobili realizzati quando non era obbligatorio il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è «quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali».

\*Presidente  
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da: *il Giornale*, 12.4.'21

### Ultimissime di giurisprudenza

*Cortile condominiale di copertura di locali sotterranei di proprietà esclusiva*

In materia di condominio, qualora si debba procedere alla riparazione del cortile condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di singoli condòmini, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 cod. civ., ma si deve, invece, procedere ad un'applicazione analogica dell'art. 1125 cod. civ., il quale stabilisce che le spese per la manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, mentre 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 della inerente manutenzione e pone a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

Cass. ord. n. 11462 del 30.4.'21

*Coibentazione del fabbricato e ripartizione delle spese*

In tema di condominio negli edifici, le opere, gli impianti o i manufatti che, come il «cappotto» sovrapposto ai muri esterni dell'edificio, sono finalizzati alla coibentazione del fabbricato in funzione di protezione dagli agenti termici, vanno ricompresi tra quelli destinati al vantaggio comune e goduti dall'intera collettività condominiale, inclusi i proprietari dei locali terranei, e non sono perciò riconducibili fra quelle parti suscettibili di destinazione al servizio dei condòmini in misura diversa, ovvero al godimento di alcuni condòmini e non di altri, di cui all'art. 1123, secondo e terzo comma, cod. civ. Ne consegue che, ove la realizzazione del cappotto termico sia deliberata dall'assemblea, trova applicazione l'art. 1123, primo comma, cod. civ. per il quale le spese sono sostenute da tutti i condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno.

Cass. ord. n. 10371 del 20.4.'21

### Termine per la redazione del rendiconto

Come già segnalato su queste colonne, l'art. 63-bis, d.l. n. 104 del 14.8.'20 («decreto Agosto»), convertito in l. n. 126/'20, ha previsto la sospensione del termine di 180 giorni di cui all'art. 1130, primo comma, n. 10) cod. civ., (in tema di redazione del rendiconto annuale della gestione e convocazione dell'assemblea per la relativa approvazione), «fino alla cessazione dello stato di emergenza da COVID-19, dichiarato con delibera del Consiglio dei ministri del 29 luglio 2020». Provvedimento, quest'ultimo, che ha disposto la proroga di tale stato fino ad una data ben precisa: il 15.10.'20 (cfr. *Cn nov.*'20).

Alla luce di quanto precede, deve ritenersi, allora, che nessuna rilevanza abbia – per il caso che ci occupa – la circostanza che lo stato di emergenza, con successivi provvedimenti, sia stato differito, da ultimo, fino al 31.7.'21: la sospensione del predetto termine dei 180 giorni entro il quale l'amministratore, conclusa la gestione, deve convocare l'assemblea ai fini dell'approvazione del rendiconto, è comunque cessata a far data dal 15.10.'20.

Il richiamo alla delibera del 29.7.'20, contenuto nel «decreto Agosto», infatti, non può che interpretarsi come volontà del legislatore di individuare una data definitiva entro cui far concludere l'indicata sospensione. Altrimenti è di tutta evidenza che sarebbe bastato un generico riferimento al termine di cessazione dello stato di emergenza. Esattamente come avvenuto, del resto, con riguardo al rinvio del termine per gli adempimenti e adeguamenti antincendio (cfr. *Cn mag.*'21): il predetto art. 63-bis li ha differiti «di sei mesi dal termine dello stato di emergenza deliberato dal Consiglio dei ministri», nulla aggiungendo circa la delibera recante la proroga.

## CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

**amministratori  
dalla parte  
della proprietà**

## Ultimissime di giurisprudenza

*Vendita di unità immobiliare sita in condominio e lavori straordinari*

Ai sensi dell'art. 65 disp. att. cod. civ., chi subentra nei diritti di un condòmino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Ciò posto, ai fini dell'applicazione di tale disposizione, occorre distinguere tra spese necessarie alla manutenzione ordinaria, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune, ovvero necessarie ad impedire o riparare un deterioramento, e spese attinenti a lavori che consistano in un'innovazione o che comunque comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere rilevante, superiore a quello inerente alla manutenzione ordinaria dell'edificio e cagionate da un evento non evitabile con quest'ultima. Nella prima ipotesi, l'obbligazione sorge non appena si compia l'intervento ritenuto necessario dall'amministratore, e quindi in coincidenza con il compimento effettivo dell'attività gestionale. Nel caso, invece, delle opere di manutenzione straordinaria e delle innovazioni, la deliberazione dell'assemblea, chiamata a determinare quantità, qualità e costi dell'intervento, assume valore costitutivo della relativa obbligazione in capo a ciascun condòmino. Da ciò deriva che, ove sia adottata una delibera volta all'esecuzione di lavori consistenti in innovazioni, straordinaria manutenzione o ristrutturazione e in seguito venga alienata un'unità immobiliare in proprietà esclusiva, le spese per tali lavori, salvo diversa convenzione tra le parti interessate, devono essere sopportate dal venditore; e questo, anche se i lavori in questione vengano, in tutto o in parte, effettuati successivamente all'atto traslativo.

Cass. ord. n. 11199 del 28.4.'21

## Amministratore condominiale

### UN LAVORO SICURO E SUBITO PRONTO

Info: CONFEDILIZIA  
800.400 762

## CASI CLINICI DI CONDOMINIO

26

a cura di Flavio Saltarelli

**Condominio e abuso edilizio - Apertura abbaino sul tetto - Riparto spese riscaldamento - Pulizia e riparazione grondaie**

### Spetta al condominio demolire l'abuso edilizio sulle parti comuni?

Il condominio è a tutt'oggi un mero ente di gestione senza personalità giuridica. La sanzione ripristinatoria per l'eventuale abuso commesso sulle parti comuni è, pertanto, destinata al responsabile dell'abuso medesimo (qualora sia diverso dai condòmini) nonché ai condòmini, come confermato più volte dalla giurisprudenza amministrativa.

### Il proprietario dell'ultimo piano può aprire un abbaino sul tetto?

L'articolo 1102 del Codice civile, che consente a ciascun condòmino di servirsi della cosa comune apportando a proprie spese le modifiche necessarie per il miglior godimento, legittima il condòmino dell'ultimo piano ad aprire un abbaino sul tetto purché tale opera non pregiudichi la funzione di copertura, la stabilità dell'edificio, non alteri la struttura e il decoro del palazzo e non leda i pari diritti degli altri condòmini (cfr. *ex multis* Cass. n. 1498/1998, n. 17099/2006 e n. 13503/2019).

### Quali criteri per ripartire legittimamente le spese di riscaldamento?

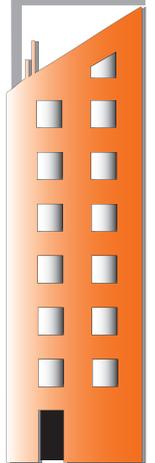
Con l'entrata in vigore del D.Lgs n. 102/2014 che ha introdotto l'obbligo per i condòmini di dotarsi sugli impianti termici centralizzati di un sistema di contabilizzazione e termo-

regolazione di calore, il riparto non può che avvenire in base alle norme UNI 10200. A nulla rilevano precedenti delibere di un criterio riparto della spesa del riscaldamento approvate dall'assemblea prima dell'entrata in vigore del D. Lgs citato.

### Chi paga la pulizia e la riparazione delle gronde?

La giurisprudenza ha più volte affermato che le gronde, cioè i canali orizzontali di raccolta delle acque bianche che perimetrano la sommità del condominio, avendo la funzione di preservare il fabbricato dall'azione degli agenti atmosferici sono da "annoverarsi tra i beni di cui il Codice civile presume la proprietà comune", e pertanto, ove un regolamento di condominio di origine contrattuale non disponga specificatamente in deroga, alle spese per la loro pulizia e riparazione devono partecipare tutti i condòmini secondo il generale criterio di cui all'art. 1123, primo comma, Codice civile (cfr. in punto Cass. n. 11109/2007).

Qualora l'intervento di pulizia o riparazione sia invece diretta conseguenza del comportamento attivo o omissivo di un singolo, la relativa spesa è da porsi a suo esclusivo carico (cfr. Trib. Milano, sent. n. 15193 del 14.1.1991).



## I regimi autoritari

I regimi autoritari perpetuano, senza la simbologia divina, l'aspirazione al "duro desiderio di durare": presidenti a vita, capi di Stato incapaci di esercitare personalmente il potere, ma mantenuti artificialmente in vita per ritardare il termine fatale (Brežnev, Franco, Boutriflika, ecc.).

Yves Mény

## Le ringhiere del lastrico solare

Una questione in relazione alla quale sorgono spesso discussioni in ambito condominiale riguarda le spese di spettanza del condòmino che abbia l'uso esclusivo del lastrico solare, e ciò, in particolare, allorché tali spese concernano elementi che non svolgano funzione di copertura dell'edificio come le ringhiere: in tal caso, infatti si pone il dubbio se vadano comunque applicati i criteri di riparto di cui all'art. 1126 cod. civ.

Precisato preliminarmente che per lastrico solare è da intendersi la superficie piana orizzontale di copertura dell'edificio (e che, a mente dell'art. 1126 cod. civ. - norma non toccata dalla legge di riforma - le relative riparazioni sono da porsi a carico dei condòmini ai quali detto lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, ed a carico del titolare della proprietà superficiale o dell'uso esclusivo nella misura del terzo residuo), occorre sapere, con riguardo al tema di interesse, che secondo la giurisprudenza sono da ritenersi "a completo carico dell'utente o proprietario esclusivo soltanto le spese attinenti a quelle parti del lastrico solare del tutto avulse dalla funzione di copertura", mentre "tutte le altre spese, siano esse di natura ordinaria o straordinaria, attinenti alle parti del lastrico solare svolgenti comunque funzione di copertura vanno sempre suddivise tra l'utente o proprietario esclusivo del lastrico solare ed i condòmini proprietari degli appartamenti sottostanti", in base alla proporzione di cui al citato art. 1126 cod. civ. (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 2726 del 25.2.'02).

Venendo al caso che ci occupa deriva, da quanto precede, che spese collegate ad elementi non finalizzati alla copertura dell'edificio, quali, le ringhiere, non possano che gravare unicamente in capo al condòmino che abbia l'uso esclusivo del lastrico. Ciò sempreché - ben inteso - un regolamento di origine contrattuale non preveda diversamente in punto.

La CONFEDILIZIA

è forte di oltre 200 sedi territoriali

Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.54.89 (r.a.)

## TUTTOCONDOMINIO

### I beni comuni e gli "impianti unitari" di cui all'art. 1117 cod. civ.

Dei beni comuni e del loro regime giuridico abbiamo trattato più volte su queste colonne. In questa sede interessa, però, porre l'attenzione su una particolare previsione contenuta nell'art. 1117 cod. civ., il quale, riscritto dalla legge di riforma del condominio (l. n. 220/12), fornisce, oggi come in passato, un'elencazione esemplificativa dei beni comuni (salvo prova contraria).

Ci riferiamo, segnatamente, a quanto stabilito al n. 5) di tale norma, laddove si presume condominiali "le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condòmini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche".

Ciò che si intende approfondire è l'espressione: "in caso di impianti unitari fino al punto di utenza". In altre parole, come questa espressione incida sulla predetta presunzione di condominalità.

La formulazione previgente dell'art. 1117 cod. civ., infatti, limitava tale presunzione "fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini" e nulla più. E sulla base di questo, era pacificamente ritenuto che gli impianti fossero di proprietà comune nei tratti verticali, mentre i tratti orizzontali – dal punto di distacco dalle colonne verticali fino alle unità immobiliari interessate – fossero di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.

Anche in tempi recenti, ad esempio, con riguardo ai condotti di scarico, la giurisprudenza ha escluso la comproprietà delle tubazioni orizzontali. Più in particolare, i giudici hanno osservato che la proprietà dei tubi di scarico dei singoli condòmini "si estende fino al punto del loro raccordo con l'innesto nella colonna verticale, all'altezza di ciascun piano dell'edificio" (Cass. sent. n. 778 del 19.1.12).

Tutte considerazioni, però, che, alla luce della novità in questione, occorrerebbe – secondo alcuni interpreti – rivedere.

Invero – in virtù anche di come il legislatore della riforma ha inteso più in generale intervenire sulla disciplina condominiale, perlomeno recependo e codificando principi e prassi consolidati – è da ritenersi che la precisazione che ci occupa non vada letta come uno stravolgimento delle convinzioni passate ma, più semplicemente, come un chiarimento su aspetti già noti.

Così – per fare un esempio con riguardo agli impianti più comuni (cioè che non toglie, ovviamente, la portata generale del principio, applicabile anche ad impianti più tecnologicamente avanzati, così spiegandosi pure la presenza della clausola di salvezza relativa alle "normative di settore in materia di reti pubbliche") – se i sistemi di distribuzione del gas o dell'acqua sono strutturati in modo tale che un unico condotto verticale serve i diversi piani diramandosi successivamente alle singole proprietà, allora non si potrà che far riferimento alla sopra menzionata distinzione tra tratti verticali e orizzontali per distinguere le parti comuni dalle parti di proprietà esclusiva. E ciò, indipendentemente dal fatto che la diramazione avvenga prima del contatore, cioè prima del "punto di utenza".

Diversamente, se i sistemi in questione sono strutturati in modo tale da avere tante diramazioni quante sono le unità immobiliari (da cui – deve presumersi – l'espressione poco felice di impianti «unitari», dove l'aggettivo è da leggersi nel senso – comunque consentito dalla lingua italiana – di impianti "relativi all'unità"), la presunzione di condominalità di tali sistemi si fermerà al "punto di utenza", cioè ai singoli contatori (in genere i cosiddetti "locali contatori" si trovano nei pian terreni o nei seminterrati oppure, ancora, al colmo dell'edificio). Altrimenti, in assenza di contatori (si pensi all'impianto televisivo), si fermerà ai punti di allaccio con i singoli impianti (in genere posti – tornando all'esempio dell'impianto televisivo – sui pianerottoli in corrispondenza dell'ingresso delle proprietà esclusive). Di conseguenza, le successive ramificazioni non rientreranno nell'ambito dei beni comuni ma saranno riconducibili alla singola unità immobiliare.

È evidente che tale interpretazione ha il pregio di leggere la norma in senso compatibile con quanto sino ad oggi ritenuto e, quindi, di non stimolare nuovi contenziosi attorno ad un argomento assai delicato – per i risvolti economici che comporta – come quello della distinzione tra parti comuni e parti private in ambito condominiale.

## PROFILI STORICI

Paolo Bagnoli, *La nazione mancata*, Biblion ed., pp. 186

Dall'Unità al termine dell'Ottocento, l'autore traccia un profilo storico politico incentrato su fatti (la proclamazione del Regno, il divario tra Sud e Nord), uomini (da Cavour a Mosca, da Mazzini a Carducci a Garibaldi) e idee (unitarismo, mancato federalismo).

Johannes V. Jensen, *La caduta del re*, a cura di Bruno Berni, Caribonio ed., pp. 250

Prima edizione italiana di un romanzo (l'autore è un danese insignito del Nobel) scritto all'inizio del secolo scorso e incentrato tra l'ultimo Quattrocento e il primo Cinquecento, con blocchi scenici originari e vivaci, tra avventure individuali e destini delle masse.

Roberto Iacovissi, *Eretici*, Segno ed., pp. 180

Storie di preti, monache, predicatori, chierici, patarini e nobildonne nel Friuli del Cinquecento.

## Poteri rissosi

Mezzo secolo di liti fra i poteri: partiti, Camere, capi dello Stato, personaggi in evidenza, governi, toghe, Corte costituzionale si alternano combattendosi, alterandosi e superandosi. Insieme con una visione di alto profilo si leggono brani personali, anche aneddoti derivanti dalla lunga esperienza di cronista parlamentare dell'autore, Giancarlo Perna, nel volume *Il Ring*, che esce presso Guerini e Associati (pp. 180).

## Realizzazione di un'apertura nel muro condominiale da parte di un condòmino

È legittimo il comportamento di un condòmino che, senza l'autorizzazione dell'assemblea, crei un'apertura nel muro comune per collegare la sua proprietà esclusiva al cortile condominiale?

Al quesito la giurisprudenza ha risposto positivamente. In materia, la Cassazione ha osservato, infatti, che "il principio della comproprietà dell'intero muro perimetrale comune di un edificio legittima il singolo condòmino ad apportare ad esso (anche se muro maestro) tutte le modificazioni che gli consentano di trarre, dal bene in comunione, una peculiare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condòmini (e, quindi, a procedere anche all'apertura, nel muro, di un varco di accesso ai locali di sua proprietà esclusiva)". Ciò, a condizione è "di non impedire agli altri condòmini la prosecuzione dell'esercizio dell'uso del muro" né di "alterarne la normale destinazione" (cfr. sent. n. 1708 del 18.2.'98).

Più recentemente – sempre i Supremi giudici – si sono espressi nella stessa direzione con riferimento proprio all'ipotesi di collegamento, senza autorizzazione assembleare, tra la proprietà esclusiva di un condòmino e il cortile comune. In particolare, è stato affermato che un "condòmino, nel caso in cui il cortile comune sia munito di recinzione che lo separi dalla sua proprietà esclusiva, può apportare a tale recinzione, pur essa condominiale, senza bisogno del consenso degli altri partecipanti alla comunione, tutte le modifiche che gli consentono di trarre dal bene comune una particolare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condòmini e, quindi, procedere anche all'apertura di un varco di accesso dal cortile condominiale alla sua proprietà esclusiva, purché tale varco non impedisca agli altri condòmini di continuare ad utilizzare il cortile, come in precedenza" (sent. n. 42 del 5.1.'00).

Precisato, per completezza, che nel caso in cui il collegamento in questione avvenga tra due beni appartenenti a condominii distinti cioè, viceversa, configurerebbe un "uso anormale" e, quindi illegittimo, del muro comune, dal momento che tale operazione darebbe luogo "ad una servitù a carico di fondazioni, suolo, solai e strutture del fabbricato" per la cui costituzione è necessario il consenso di tutti i condòmini (cfr., ancora, la citata sent. n. 1708/98 e, più recentemente, Cass. sent. n. 25775 del 14.12.'16), resta solo da osservare, in argomento, che laddove un regolamento di origine contrattuale preveda specifiche disposizioni in punto, occorrerà, naturalmente, far riferimento a tali previsioni per accertare la legittimità dell'operazione che ci occupa.

SEGNALAZIONI

Daniela Dose, *Matilda e il coronavirus*, Segno ed., pp. 60 con ill. Dialoghi fra madre e figlia nella pandemia, per superare la stanchezza della piccola.

Giovanni De Luna, *Il Partito della Resistenza*, pref. di Chiara Colombini, Utet ed., pp. XX + 482 Nuova edizione della *Storia del Partito d'azione*, che ne analizza il quinquennio (1942-'47) di vita, con momenti gratificanti, come la lotta partigiana di Giustizia e libertà e la presidenza di Ferruccio Parri, ma patì pesanti limiti, come l'ircocervo col quale lo bollò Benedetto Croce.

Stefano Rocchi, Daniela Marchionne, *Oltre Pompei*, pres. di Antonio Varrone, Dainotera ed., pp. 152 con ill.

Sono presentati e commentati ventitré graffiti con altre iscrizioni oscure, provenienti da Pompei e da vari luoghi dell'Impero romano, con ampie notazioni storiche, linguistiche, sociali, paleografiche, grammaticali, consentendo una lettura esauriente dei curiosi testi.

Federico Mazzei, *Cattolici di opposizione nelle anni del fascismo*, Studium ed. pp. 672

Venti anni di scambi epistolari fra Alcide De Gasperi e lo storico Stefano Jacini, nipote omonimo del politico ed economista, ricchissimi di riferimenti politici e culturali, dal 1923 al '45: notevoli la lunghissima prefazione e utili le note al carteggio.

Aldo Forbice, *Comprare moglie*, pref. di Emma Pomilio, postf. di Gianfranco Pasquino, Marietti 1820 ed., pp. 158

L'autore, noto per la lunghissima conduzione dello *Zapping* radiofonico, raccoglie una ventina di storie di donne abusate e uccise in Africa, Asia e America Latina, tratte dalla documentazione disponibile e dalle testimonianze delle stesse interessate.

Eco Della Pietra, *Tra il profumo degli alberi*, Segno ed., pp. 344

Personaggi, tradizioni e avvenimenti di paese, sovente minuti, nella Carnia di ieri.

*Lo Stato in crisi*, a cura di Patrick Trancu, FrancoAngeli ed., pp. 674

Complessa analisi delle questioni legate all'ormai lungo periodo di pandemia, vissuto sovente nella totale confusione, in mezzo a crisi e criticità di troppi settori, con in più una serie di domande rivolte a un futuro completamente diverso dagli anni andati.

Michele A. Cortellazzo, *Il linguaggio amministrativo*, Carocci ed., pp. 208

Principi e pratiche di amministrazione, con una congerie di esempi tratti dalle più varie istituzioni, arricchiti da riferimenti, consigli, annotazioni, per superare il "burocratese" ripulendo la scrittura amministrativa e semplificandola agli occhi dei numerosi utenti.

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e mozioni di nostro interesse

Il Ministro del turismo viene sollecitato da un'interrogazione della deputata Baldini (FI) per sapere quando verrà emanato il decreto attuativo, previsto dal comma 597, dell'articolo 1, della legge di bilancio 2021, che ha modificato il dl n. 34/2019, per attivare la banca dati ed il codice identificativo delle strutture ricettive, nonché degli immobili destinati alle locazioni brevi da utilizzare in ogni comunicazione inerente l'offerta e alla promozione dei servizi all'utenza, e quali saranno le iniziative in materia fiscale rispetto alla condivisione dei dati da parte delle piattaforme digitali con le istituzioni preposte previste dalla direttiva Dac 7.

Con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'economia e finanze e al Ministro della transizione ecologica, alcuni deputati del Gruppo del M5S, prima firmataria Martinciglio, premesso che il PNRR riconosce particolare rilevanza agli interventi di riqualificazione degli edifici residenziali, prevedendo la proroga del superbonus 110%, chiedono quali iniziative intenda porre in essere l'Esecutivo per estendere il superbonus a tutte le tipologie di interventi e per semplificare la procedura ed estendere ulteriormente la misura anche al 2024.

La deputata Ruocco (M5S) ha depositato una proposta di legge con la quale intende introdurre disposizioni per la gestione dei crediti in sofferenza garantiti da ipoteche o contratti di locazione finanziaria relativa a immobili.

Agevolazioni fiscali per favorire la rinegoziazione dei contratti di locazione di immobili destinati ad attività commerciali, artigianali e ricettive, per l'anno 2021, in conseguenza dell'epidemia di Covid-19, sono contenute in una proposta di legge a prima firma della deputata Moretto (IV).

Il Presidente del Gruppo parlamentare del Movimento 5 Stelle, Davide Crippa, è il firmatario di una proposta di legge volta ad istituire una Commissione parlamentare per l'indirizzo generale, la vigilanza e il controllo dell'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza.

Sempre in tema di superbonus, alcuni senatori del Gruppo parlamentare di Forza Italia, prima firmataria la Presidente Bernini, hanno depositato una mozione con la quale intendono impegnare il Governo ad una serie di correzioni facilitative del Superbonus.

Una società che mette l'uguaglianza davanti alla libertà non avrà né l'una né l'altra. Una società che mette la libertà davanti all'uguaglianza avrà un buon livello di entrambe

Milton Friedman

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 novembre 2019 - novembre 2020	2019	- novembre 2020	- 0,3 % - 0,225%
Variazione dicembre 2019 - dicembre 2020	2019	- dicembre 2020	- 0,2 % - 0,150%
Variazione gennaio 2020 - gennaio 2021	2020	- gennaio 2021	0,2 % 0,150%
Variazione febbraio 2020 - febbraio 2021	2020	- febbraio 2021	0,5 % 0,375%
Variazione marzo 2020 - marzo 2021	2020	- marzo 2021	0,7 % 0,525%
Variazione aprile 2020 - aprile 2021	2020	- aprile 2021	1,2 % 0,900%

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		75%
Variazione novembre 2019 - novembre 2020	2019	- novembre 2020	- 0,3%
Variazione dicembre 2019 - dicembre 2020	2019	- dicembre 2020	- 0,3%
Variazione gennaio 2020 - gennaio 2021	2020	- gennaio 2021	0,7%
Variazione febbraio 2020 - febbraio 2021	2020	- febbraio 2021	1%
Variazione marzo 2020 - marzo 2021	2020	- marzo 2021	0,6%
Variazione aprile 2020 - aprile 2021	2020	- aprile 2021	1%

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

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *POPOLO MA NON TROPPO IL MALINTESO DEMOCRATICO* a cura di Yves Mény, edito da il Mulino.

Il potere di internet

Oggi la frustrazione e il malcontento non sono più convogliati dalle tradizionali organizzazioni intermedie (partiti, sindacati, gruppi di interesse strutturati), ma si esprimono in modo del tutto nuovo, sia individuale o anonimo sia corale, grazie al potere di internet e dei social network.

Yves Mény



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

Anno 31  
Numero 6

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

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

Impaginazione e fotocomposizione  
Publitem - Piacenza

Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale  
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa  
il 1° giugno 2021

Il numero di maggio 2021  
è stato postalizzato il 25.5.2021