

All'interno

EDITORIALE

- Cosa manca nel decreto sostegni (pagg. 2,15)
- Il blocco sfratti, norme (3)
- «Il proprietario può pure morire» (4)
- Abi e imprese (Confedilizia) (5)
- Contratti a canone agevolato, motivi (5)
- Bonus edilizia, invio comunicazione (5)
- TUTTO SUL SUPERBONUS 110% (6)
- LO SPRECO È LA VERA VERGOGNA (7)
- I danni del blocco sfratti (8)
- «La cedolare secca favorisce i ricchi». VERGOGNA (9)
-  ASSOCIAZIONE AMICI VERI (10)
- 84enne assistito dal cane
- Condominio e conflitto di interessi (11)
- Bankitalia, ancora più tasse sulla casa (12)
- LA GIUSTIZIA E PALAMARA (13)
- Leva fiscale e residenti in centro (14)
- Il Senato e le nostre tasse (16)
- Sotto attacco la *flat tax* dell'affitto (16-17)
- Dimore storiche, 2 miliardi di perdite (20)
- Il peggio verrà dopo la pandemia (26)
- La pandemia è l'occasione per tagliare enti vetusti (27)

TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 28-31)

Beni comuni e condòmini - Condominio e villette - Convocazione assemblea - Avviso di giacenza - Convocazioni da parte dei condòmini - Casi clinici di condominio - Cappotto e decoro - Lastrico solare - Forniture nei condomini - Distacco dall'impianto di riscaldamento

21 APRILE - DALLE ORE 10

MARATONA PER LA LIBERTÀ NO AL BLOCCO DEGLI SFRATTI

Interventi e testimonianze
in diretta streaming sulla pagina
Facebook di **Confedilizia**



EDITORIALE

Che cosa manca nel decreto sostegni

Al di là delle tifoserie, delle convenienze e degli imbarazzanti innamoramenti per il Premier di qualche giornalista (dal loden di Monti allo standing di Draghi, passando per la pochette di Conte, il livello non accenna a crescere), il “decreto sostegni” approvato dal Consiglio dei ministri non si discosta molto dai diversi “decreti ristoratori” varati dal precedente Esecutivo (a parte la scontata soppressione del riferimento ai codici Ateco, richiesta da tutti i partiti e da tutte le organizzazioni economiche).

Del resto – come è stato già osservato – miracoli non può farne nessuno. Di conseguenza, ai beneficiari di volta in volta individuati nei vari provvedimenti non possono che pervenire somme molto limitate. La vera svolta – come pure hanno già detto in diversi – potrà aversi solo quando alle forze dell’economia sarà nuovamente consentito di esprimersi compiutamente, pur con le dovute precauzioni sanitarie.

Quanto all’immobiliare, il piatto piange ancora di più.

Non è stata riproposta, ad esempio, una misura che – pur se imperfetta e bisognosa di aggiustamenti – era stata unanimemente apprezzata dagli operatori e non a caso viene diffusamente richiesta: il credito d’imposta del 60% per gli affitti commerciali, a beneficio degli inquilini ma cedibile a terzi, proprietari/locatori *in primis*. È auspicabile che il Parlamento ponga rimedio a questa mancanza, disponendo che almeno per qualche mese lo Stato si faccia carico di una parte dei canoni di locazione dovuti dai commercianti, dai ristoratori e da tutti coloro che svolgono la loro attività in immobili presi in locazione.

Ma ci sono almeno altre due assenze gravi che caratterizzano il primo provvedimento di aiuti del Governo Draghi.

Una è l’eliminazione della tassazione dei canoni di locazione non percepiti, attualmente prevista solo per gli affitti abitativi (con maggiore o minore complessità a seconda che il contratto sia stato stipulato prima o dopo il 1° gennaio 2020). Un intervento che il buon senso avrebbe imposto già da un anno, non appena si evidenziò il notevole aumento delle morosità, in particolare nei contratti riguardanti immobili non commerciali, ma che ancora non riesce a vedere la luce.

L’altra assenza è quella di una qualche forma di risarcimento in favore dei proprietari che stanno subendo da più di un anno il blocco degli sfratti (previsto fino al prossimo 30 giugno, anche se il Parlamento aveva proposto di anticipare al 31 marzo il riavvio delle esecuzioni almeno per le vecchie morosità). Persone spesso volte in estrema difficoltà economica, sovente in attesa già da anni di tornare in possesso del loro immobile e in molti casi costrette a pagare le rate di un mutuo e le spese condominiali riguardanti un bene di cui non hanno la disponibilità. Una congrua somma a titolo di indennizzo e la cancellazione dell’Imu 2021 dovrebbero essere considerate due misure minime per chi sta subendo questo vero e proprio sopruso di Stato.

Anche su queste ulteriori due mancanze del decreto sostegni, Governo e Parlamento avrebbero tutto il tempo per porre rimedio. Ma ci vuole la volontà di farlo.

g.s.t.

BONIFICA, RINVIATE
LE ELEZIONI DEL CONSORZIO

Al momento di andare in macchina per la stampa, apprendiamo che la Confedilizia di Piacenza ha vinto la sua battaglia per rinviare le elezioni del Consorzio di bonifica di quella (intera) provincia.

La volontà del Consorzio era quella di fare in fretta e furia le elezioni cartacee, e assicurarsi così una maggioranza corazzata per 5 anni. Questo, dribblando il voto telematico prescritto da 10 anni dallo statuto di quel Consorzio e da 25 dalla legge regionale, mai fatta rispettare. Insomma, una vergogna sola.

Attendiamo di leggere il testo esatto del procedimento di rinvio, di cui daremo comunque ampia notizia sul prossimo numero di questo notiziario.

CORSI AMMINISTRATORI
ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date
per sostenere l’esame finale

Giovedì	22 aprile,	ore 15	Roma
Giovedì	6 maggio,	ore 15	Napoli
Sabato	29 maggio,	ore 15	Treviso
Venerdì	11 giugno,	ore 15	Palermo
Sabato	26 giugno,	ore 15	Lanciano
Sabato	11 settembre,	ore 15	Vicenza
Sabato	25 settembre,	ore 15	Messina
Sabato	2 ottobre,	ore 9.30	Piacenza
Sabato	30 ottobre,	ore 15	Fermo
Mercoledì	24 novembre,	ore 15	Napoli
Sabato	11 dicembre,	ore 15	Trieste

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

Superato l’esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.

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

Audizioni
parlamentari

Sovente Confedilizia viene ascoltata dal Parlamento in merito ai temi che lo stesso sta approfondendo. Sul sito Internet confederale sono disponibili i video di alcune audizioni, tra cui (in ordine di tempo) quella sulla riforma dell’Irpef e altri aspetti del sistema tributario, nel corso della quale sono intervenuti il Presidente e il prof. Tommaso Maglione, e quella sulla proposta di “Piano nazionale di ripresa e resilienza” (Recovery Plan), nel corso della quale è intervenuto il Presidente.

NON
FIDATEVI

di (presunte) statistiche,
indagini varie, comunicati
sui ribassi dei canoni

CONTROLLATE
IN ASSOCIAZIONEQualunque cosa la
storia dirà di me...

Qualunque cosa la storia dirà di me quando non ci sarò più, spero che ricorderà che mi sono appellato alle vostre speranze, non alle vostre peggiori paure, alla vostra fiducia piuttosto che ai vostri dubbi. Il mio sogno è che ciascuno di voi possa percorrere la propria strada guidato dalla luce della libertà.

Ronald Reagan

UN LIBRO PER NON
DIMENTICARE

Cristiana Muscardini

I NOSTRI
DOMICILIARI

Covid: dal 10 marzo al 2 luglio 2020
verità, errori, menzogne

ULISSE EDIZIONI

Questo libro si dovrebbe intitolare PER NON DIMENTICARE. Si intitola invece, ma altrettanto appropriatamente (forse meglio, anzi) I NOSTRI DOMICILIARI VERITÀ, ERRORI, MENZOGNE, con un’espansione, e un’indicazione, che rende perfettamente il contenuto della pubblicazione: una specie di *Diario* informatissimo, che spazia sull’epidemia a livello nazionale, ma anche internazionale. Un Diario, soprattutto, come Dio comanda, senza ipocriti peli sulla lingua. Dal 10 marzo al 2 luglio 2020, con due puntate quotidiane estese anche alle annotazioni dell’1 dicembre e dell’1 gennaio scorsi.

Ci regala questo libro (che, in effetti, è un dono all’intera comunità, figlio del pensiero libero e quindi un libro di verità) una firma – ed un’adorabile persona – ben nota: Cristiana Muscardini, milanese ma con presenza anche nel piacentino, dottore in Filosofia, Medaglia d’oro al Merito europeo e tant’altro, a farne una persona impagabile. Firma il libro intero ed anche una sapida introduzione. Ci scrive: “Affinché la memoria non andasse persa, nel primo periodo di totale chiusura dell’Italia ho giornalmente preso nota, con qualche personale considerazione, di quanto accadeva, delle parole dette e non dette, delle cose fatte e non fatte. Da quelle note è uscito un *libro resoconto* nella speranza che il dolore di molti dia a tutti maggiore capacità di apprezzare quello che si ha e forza per affrontare il presente con attenzione e determinazione”. E poi, la chiusa: “Molti errori sono stati comprensibili, altri molto meno e l’improvvisazione non sempre è buona consigliera”.

www.cristianamuscardini.it
ULISSE EDIZIONI

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa Il blocco degli sfratti

LIl blocco sfratti era cessato nel 2015 (ministro Lupi). Ma la libertà di contrattazione (con i canoni, ovvio, in diminuzione) è durata meno di 5 anni. E all'inizio di quest'anno - quando già si era trovato in Commissione, un accordo per cominciare a limitare la portata del blocco - il ministero della Giustizia (già con il Governo Draghi) è intervenuto, sostanzialmente imponendo di rinnovare il blocco nella sua interezza (motivazione: per studiare con calma cosa fare!). E così è stato. Il cd. Provvedimento Milleproroghe, all'art. 13 stabilisce che «la sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili» anche ad uso non abitativo «è prorogata sino al 30 giugno 2021», limitatamente, peraltro, «ai provvedimenti di rilascio adottati per mancato pagamento del canone alle scadenze» e a quelli «conseguenti all'adozione del decreto di trasferimento di immobili pignorati ed abitati dal debitore e dai suoi familiari». In sostanza, anche chi non ha pagato (e non paga) il canone, continua per legge a occupare la casa che ha in affitto anche da 12 mesi, e continuerà così (almeno) per altri 4 mesi, per un (possibile) totale di 16 mesi. Il proprietario paga Imu e ammennicoli vari, come se riscuotesse il canone. Che risulti, una situazione del genere, in Italia non s'era mai vista così come il blocco degli sfratti anche per i morosi.

Chi, poi, ha acquistato un immobile a un'asta giudiziaria e lo ha pagato, ha ottenuto (finalmente) dal giudice il decreto che ingiunge al debitore di rilasciare la casa, ed è quindi in procinto di iniziare l'esecuzione con l'Ufficiale giudiziario per ottenere la disponibilità del bene acquistato, deve dunque aspettare altri 4 mesi. Insomma il proprietario è trasformato in un ente di assistenza, al posto di stato e enti pubblici vari. Poi ci si lamenta che la fiducia non ritorna, l'economia non riprende, gli stranieri non comperano. Ma chi deve investire (e avere fiducia) in un Paese come questo?

*Presidente
Centro studi Confedilizia

da: *il Giornale*, 15.3.'21

Landini si preoccupa

Quindi bene i 3,3 miliardi per la cassa integrazione, l'aumento degli stanziamenti per il reddito di cittadinanza e per il reddito di emergenza?

«Assolutamente sì, compresi gli stanziamenti per il piano di vaccinazione. Però mi preoccupa quando sento un esponente della maggioranza dire che ora si devono sbloccare gli sfratti per cacciare le persone in affitto oppure che va cancellato il codice degli appalti».

Il Segretario della Cgil, Maurizio Landini, "si preoccupa" (*Corriere della Sera*, 21.3.2021) quando sente un esponente della maggioranza dire che vanno finalmente applicati i provvedimenti dei giudici che ordinano di restituire ai proprietari i loro beni.

Pensi quanto son preoccupati i proprietari che attendono da anni di tornare in possesso dei loro immobili.

Signora Alva, grazie per la fiducia

La signora della foto, Alva Canti, è una nostra storica socia della Confedilizia di Grosseto. Ha 106 anni e legge sempre con interesse il nostro notiziario.

Grazie, Signora Alva, per la fiducia che ripone in noi.



La parola

DAD

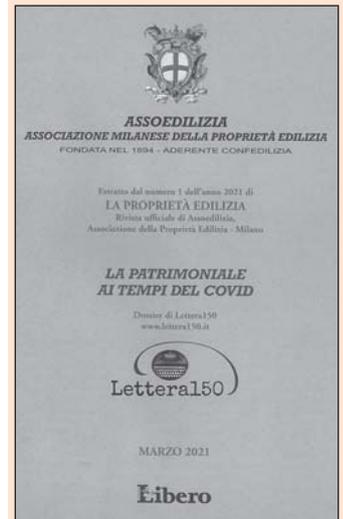
È l'acronimo di didattica a distanza: l'insegnamento scolastico con strumenti telematici agli studenti che partecipano da casa. Con le lezioni virtuali, il ministero ha garantito il principio costituzionale del diritto all'istruzione. Da marzo 2020, con il primo lockdown, le lezioni online sono state l'unico strumento di formazione fino alla riapertura delle scuole a settembre. Attualmente, le scuole sono chiuse in quasi tutta Italia

da: *Corriere della Sera*

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali

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

UNA PUBBLICAZIONE TANTO ORO...



Dire che questa pubblicazione vale tanto oro quanto pesa, sarebbe riduttivo. Vale tanto oro quante parole contiene. È - per intenderci - un prezioso Vademecum (ma, nello stesso tempo, un'enciclopedia vera e propria) che contiene tutti i possibili argomenti a difesa della funzione, anche sociale, della proprietà.

È stata realizzata da *Assoedilizia*, l'organizzazione milanese che - con la Federazione regionale - rappresenta la Confedilizia in Lombardia (delle cui Associazioni provinciali dell'intero territorio reca indirizzo e numero di tf) e si apre infatti - oltre che con il "gremziario" della rivista *Proprietà edilizia* - con una propositiva presentazione della pubblicazione dettata dal Presidente Achille Colombo Clerici (in particolare, con la sottolineatura del carattere espropriativo di ogni patrimoniale). È STATA DISTRIBUITA DAL QUOTIDIANO *LIBERO*, al quale deve andare la riconoscenza di tutti i proprietari.

Presenti sulla pubblicazione tutte le migliori firme, anche accademiche e giurisdizionali, del pensiero (e mondo) libero: Giuseppe Valditaro, Raimondo Cubeddu, Renato Cristin, Lodovico A. Mazzarolli, Claudio Zucchelli, Francesco Manfredi, Fabrizio Antolini, Francesco Forte, Alberto Lusiani, Aldo Rustichini, Giuseppe Marino, Fabio G. Angelini, Flavio Felice (nell'ordine in cui compaiono sul libro).

DA NON PERDERE

ASSOCIAZIONI
Lollo 10

La Onlus Lollo 10 è nata in memoria del piccolo Lorenzo Caschera, volato in cielo troppo presto per un male incurabile. L'Associazione si propone di raccogliere fondi per aiutare le famiglie dei piccoli degenti dei reparti di oncologia pediatrica e neurochirurgia infantile del Policlinico Agostino Gemelli di Roma. Il tutto, sulla base dell'idea che la solidarietà sia un valore irrinunciabile e che la speranza di un futuro migliore non debba essere legata solamente allo sforzo, encomiabile, di ricercatori, infermieri, e medici.

Con piccoli e semplici gesti, l'Associazione mira a ridare il sorriso a chi l'ha perso da tempo e a portare sollievo a chi non ha più lacrime per piangere. Infatti, è fondamentale aiutare i genitori dei piccoli ospiti di questi reparti, perché spesso alla tragedia delle difficili condizioni dei figli, si sommano difficoltà economiche e materiali.

Lollo 10 è nata dalla volontà di mamma Severina e papà Maurizio che instancabilmente, coadiuvati dalla figlia Giulia e da un piccolo nucleo di amici e parenti, ogni giorno mettono in campo tutte le loro energie per promuovere iniziative, eventi e progetti anche importanti, tramite i quali danno un aiuto concreto a persone bisognose. In poco più di un anno, Lollo 10 ha raccolto decine di migliaia di euro con cui ha potuto erogare buoni pasto, buoni taxi, aiuti economici concreti per beni di prima necessità.

Durante l'estate scorsa è stato realizzato un ulteriore progetto, "La terapia del sorriso", che ha permesso di portare ogni settimana "Burger King" e gelati a volontà per la gioia dei piccoli amici della Lollo 10.

L'associazione è presente su Internet
<http://www.lollo10.it/>

EBINPROF

C.so Trieste 10
00198 ROMA -

Telefono : 06 / 442.39166-51393
Fax : 06 / 4425.2052

sito internet: www.ebinprof.it
email: info@ebinprof.it

LaVerità

Quotidiano

Data 06-03-2021

Pagina 1+9

Foglio 1 / 2

INCREDIBILI STORIE DI IMPUNITI In questo Paese rubare una casa non è reato Infatti si fa a man bassa

di MARIO GIORDANO

L'impunità dei ladri di abitazioni «Il proprietario può pure morire»

Le Procure dormono e i Comuni fanno spallucce: in Italia, diventare un inquilino moroso è ormai un affare. La proroga del blocco degli sfratti fino al 30 giugno di fatto lascia indifeso chi è stato sbattuto fuori da casa sua

sventratore di appartamenti altrui. Sembra un paradosso, invece è la realtà: i ladri di alloggi, nel nostro Paese, godono di una speciale e incredibile immunità. Possono continuare ad appropriarsi delle cose altrui senza che a loro si possano avvicinare carabinieri o poliziotti. Al massimo si avvicina un assessore che gentilmente squadrerà il catalogo delle altre case disponibili: il ladro di alloggi non si arresta, al massimo si alletta con un'alternativa dorata, naturalmente con affitto a carico della collettività. C'è per caso qualcosa che ti aggrada? Ce lo fai sapere? Senza fretta? E se il tipo rifiuta, vietato insistere.

È uno scandalo incredibile che si consuma nel silenzio generale. E che la proroga del blocco degli sfratti fino al 30 giugno ha ulteriormente aggravato, di fatto sancendo l'abolizione della proprietà privata per quanto riguarda le abitazioni. Ribadisco: se tu compri un'auto, ne sei il legittimo proprietario. Se tu compri una moto, ne sei il legittimo proprietario. Ma se tu compri una casa, ecco, allora no: ne sei il legittimo proprietario solo fino al momento in cui qualcun altro, arbitrariamente, decide che non lo sei più. Fino a al momento in cui qualcun

altro te la sottrae. A quel punto i tuoi diritti spariscono. La proprietà privata diventa un apostrofo nero messo fra le parole «me ne frego». Nessuno dei cantori della Costituzione più bella del mondo, infatti, ha mai speso una parola per ricordare l'articolo 42, dove si dice, se non ricordo male, che la proprietà privata è garantita dalla legge. Nessuno. Quando si parla di casa la Costituzione viene messa, per l'appunto, fuori dalla porta. Trattata come uno zerbino.

Paolo Bodini e la sua fidanzata Silvia, per dire, speravano di andare a vivere insieme nella casa che si erano comprati insieme nel giugno 2019. Invece no: a tutt'oggi vivono ancora separati, ognuno con la rispettiva famiglia, con mamma e papà e inevitabili crisi psicologiche, ansie e nevrosi. Il motivo? Semplice: l'ex inquilino alla scadenza del contratto, nel settembre 2019, è regolarmente uscito dalla casa, ma subito dopo, con una scusa, ci è rientrato dentro. E da allora non se ne è più andato. Sta lì, prende a martellate i muri, distrugge gli arredi sotto gli occhi delle telecamere, fa telefonate di minacce ai due fidanzati e ai loro genitori, prova a estorcere loro denaro. E nessuno interviene. Sono stati presentati 12

■ Se rubi un'auto sei un ladro. Se rubi un vestito o un gioiello o un paio di scarpe pure. Anche se rubi un po' di pane o un pollo fritto sei un ladro. Se invece rubi una casa, no. Se rubi

una casa, in Italia, ci manca poco che ti premino, che ti diano una medaglia, una civica benemerita, la cittadinanza onoraria. Croce al merito di cavaliere

(leggasi: dodici) esposti. Ci sono prove evidenti di reati. Ma il procuratore della Repubblica si è svegliato dal suo torpore solo dopo un paio di servizi a *Fuori dal Coro*. Per ora ha convocato una riunione e ha richiamato i carabinieri i quali a loro volta hanno richiamato Paolo e Silvia i quali hanno ripresentato le loro denunce. Sembra il gioco dell'oca. O, meglio, dello struzzo.

Eh sì, perché lo Stato fa lo struzzo quando c'è da difendere la casa. Mette la testa sotto la sabbia. Come se ci fosse un pregiudizio negativo per chi investe i suoi risparmi nel mattone anziché spenderli in altro modo. Ma vi pare? Silvia mi ha raccontato che, nel breve intervallo in cui l'inquilino violento era uscito dalla loro casa, ha portato lì dentro il suo computer, un po' delle sue cose, gli oggetti del bagno. Da quel giorno (stiamo parlando di settembre 2019) non li ha più potuti usare.



**PASSA QUESTO NOTIZIARIO
AD UN AMICO**

**ISCRIVI UN TUO AMICO
ALLA CONFEDILIZIA**

L'UNIONE FA LA FORZA

Abi e imprese: estendere la moratoria contro la crisi

L'APPELLO

ROMA Continuare a garantire la necessaria liquidità alle imprese e ottimizzare l'attuale disciplina del Temporary Framework sugli aiuti di Stato in relazione all'evoluzione della situazione. È quanto chiedono fortemente Abi, Alleanza delle Cooperative Italiane (Agci, Confcooperative, Legacoop), Casartigiani, CiaAgricoltori Italiani, Claii - Confederazione Libere Associazioni Artigiane Italiane, Cna - Confederazione Nazionale dell'Artigianato e della piccola e media impresa, Coldiretti, Confagricoltura, Confapi, Confartigianato, Confcommercio, CONFEDILIZIA, Confesercenti, Confetra, Confimi Industria, Confindustria che hanno inviato due lettere, una alle Istituzioni europee e l'altra alle Istituzioni italiane. «Il prolungarsi della crisi sanitaria determinata dal Covid-19 continua a incidere negativamente sulle attività di impresa e allontana per molte di esse la ripresa. Tale grave situazione ha evidenti rilevanti impatti economici e sociali» si legge in una nota congiunta in cui si sottolinea come sia perciò «ancora fondamentale sostenere le imprese, evitando che esse perdano capacità produttiva: occorre creare i presupposti sulla base dei quali le imprese, una volta terminata l'emergenza sanitaria, abbiano le capacità, anche finanziarie, per riattivare rapidamente la produzione e contribuire alla crescita economica». In particolare, si legge ancora nella nota congiunta, «è necessario che le banche possano accordare alle imprese e alle famiglie nuove moratorie di pagamento dei finanziamenti e prorogare le moratorie in essere, senza l'obbligo di classificazione del debitore in forborne o, addirittura, in default secondo la regolamentazione europea in materia; riattivando la flessibilità che l'Eba aveva concesso alle banche europee all'inizio della crisi economica.

da: *Il Messaggero*, 16.3.21

Contratti a canone agevolato

Ecco i 4 MOTIVI che potrebbero far decidere per la stipula di un contratto a canone agevolato 3+2 da parte di società locatrici di immobili (e altri soggetti Ires):

1	DURATA DEL CONTRATTO più breve	3+2 e cioè più breve del classico 4+4 (5 anni contro gli 8)
2	TASSAZIONE IRES ridotta*	deduzione del 30% del canone**, oltre a quella ordinaria
3	TASSAZIONE PATRIMONIALE ridotta	l'Imu viene pagata al 75% calcolata sull'aliquota ordinaria oppure su quella eventualmente più favorevole deliberata dal singolo Comune
4	IMPOSTA DI REGISTRO ridotta*	nei casi di esenzione Iva, l'imposta di registro si calcola sul 70% dell'importo del canone annuo**

* Tali agevolazioni si applicano "esclusivamente alle unità locate ad uso abitativo, comprese quelle che, ai sensi dell'art. 57 del Tuir (*attuale art. 90*), non costituiscono beni strumentali per l'esercizio dell'impresa, né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa" (cfr. circ. n. 150/1999).

** Solo per gli immobili siti nei Comuni di cui all'art. 1, d.l. n. 551/1988, convertito in l. n. 61/1989.

Si tratta, in particolare, degli immobili situati:

- nei Comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché nei Comuni confinanti con gli stessi;
- negli altri Comuni capoluoghi di provincia;
- nei Comuni, considerati ad alta tensione abitativa, individuati dal CIPE.

Sfratti: Confedilizia, restiamo increduli

(v. 'Sfratti: Cartabia, con emendamento tante...' delle 17,43)

(ANSA) - ROMA, 18 MAR - "Alle 'fonti' del Ministero della Giustizia ribadiamo che ci lascia increduli il fatto che la professoressa Cartabia anteponga la tutela di soggetti che - a detta dello stesso Ministro - non hanno diritto ad occupare gli immobili in cui si trovano, alle esigenze di proprietari che sono privati da un anno della disponibilità di beni che i giudici hanno ordinato di restituire loro". Lo scrive Confedilizia replicando alle precisazioni di via Arenula. (ANSA).

Agenzia delle entrate: bonus edilizi, al 15 aprile le comunicazioni opzioni anno 2020

Con provvedimento del 30 marzo (consultabile, assieme ad altro materiale, sul sito www.superbonus110percento.info) l'Agenzia delle entrate ha ulteriormente prorogato al 15 aprile 2021 l'invio delle comunicazioni delle opzioni di cui all'art. 121, decreto "Rilancio", per le detrazioni relative alle spese sostenute nell'anno 2020.

Entro tale termine dovranno essere inviate anche eventuali richieste di annullamento o comunicazioni sostitutive di comunicazioni inviate dal 1° al 15 aprile 2021, sempre relativamente alle spese sostenute nel 2020.

Si tratta, in particolare, delle comunicazioni di opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura per interventi di:

1. recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis, comma 1, lettere a) e b), Tuir;
2. efficienza energetica di cui all'art. 14, d.l. n. 63/2015, come convertito in legge, e di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 119, d.l. n. 34/2020, come convertito in legge;
3. adozione di misure antisismiche di cui all'art. 16, commi da 1-bis a 1-septies, d.l. n. 63/2015, come convertito in legge, e di cui al comma 4 dell'art. 119, d.l. n. 34/2020, come convertito in legge;
4. recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'art. 1, commi 219 e 220, l. n. 160/2019;
5. installazione di impianti fotovoltaici di cui all'art. 16-bis, comma 1, lettera h), Tuir, ivi compresi gli interventi di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 119, d.l. n. 34/2020, come convertito in legge;
6. installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'art. 16-ter, d.l. n. 63/2015, come convertito in legge, e di cui al comma 8 dell'art. 119, d.l. n. 34/2020, come convertito in legge.

SUPERBONUS 110%

Incrementi di volume e Superbonus

L'Agenzia delle entrate, con la risposta a interpello n. 175 del 16 marzo 2021, ha affrontato il tema della possibilità di usufruire del Superbonus al 110% (sia per lavori di efficientamento energetico sia per quelli di miglioramento sismico) in un caso di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico.

Dopo una dettagliata disamina della fattispecie, l'Agenzia ha precisato che, per gli interventi edilizi che si intendono porre in essere, la detrazione delle relative spese è subordinata alla condizione che dal titolo amministrativo autorizzatorio risulti che le opere edilizie consistono in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione. Infatti, l'intervento deve riguardare edifici o unità immobiliari "esistenti", non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione (esclusa l'ipotesi dell'installazione di sistemi solari fotovoltaici di cui al comma 5 dell'articolo 119 del decreto Rilancio). In merito, poi, alla possibilità di accedere al Superbonus per le spese relative all'incremento di volume per interventi di demolizione e ricostruzione inquadabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, l'Agenzia ha ricordato e fatto proprio il chiarimento dato, con nota del 2 febbraio 2021, dal Consiglio superiore dei lavori pubblici, a parere del quale, "a differenza del 'Super sismabonus', la detrazione fiscale legata al 'Super ecobonus' non si applica alla parte eccedente il volume ante-operam".

In tale caso, ha precisato l'Agenzia, il contribuente ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento (ristrutturazione e ampliamento) o, in alternativa, essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.

Nella stessa risposta, l'Agenzia ha pure evidenziato che, quando si esegue un intervento antisismico ammesso al Superbonus, sono agevolabili anche le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria, ad esempio, per il rifacimento delle pareti esterne e interne, dei pavimenti, dei soffitti, dell'impianto idraulico ed elettrico necessarie per completare l'intervento nel suo complesso. Anche tali spese concorrono al limite massimo di spesa ammesso al Superbonus per interventi antisismici, pari a 96.000 euro per unità immobiliare, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato (cfr. circolare n. 24/E del 2020). In definitiva, anche per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche vale il principio secondo cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso collegato o correlato.

Il testo della risposta n. 175 e altro materiale dedicato al Superbonus sono scaricabili al sito www.superbonus110percento.info.

Qualche numero sul Superbonus

"Dal 15 ottobre al 28 febbraio sono stati realizzati 37.000 interventi di recupero tramite il superbonus del 110%, per un controvalore di mezzo miliardo scarso". Questi i numeri - ripresi in un lancio Adnkronos - forniti durante un convegno dal direttore dell'Agenzia delle entrate, Ernesto Maria Ruffini. Tali dati sono incompleti, in quanto però si riferiscono a interventi per i quali si è optato per la cessione del credito o lo sconto in fattura.

Interventi sull'unità collabente ammessi al Superbonus

Gli interventi antisismici e di efficienza energetica eseguiti sull'unità collabente F2, rientranti fra i lavori di manutenzione straordinaria, possono beneficiare del Superbonus del 110%. Lo ha chiarito l'Agenzia delle entrate con la risposta n. 161 e n. 162 dell'8 marzo 2021.

L'ingegnere proprietario della villa può occuparsi dell'asseverazione

I lavori sulla villa da destinare anche a studio professionale possono beneficiare del Superbonus solo nella misura del 50%. L'ingegnere titolare dell'immobile, inoltre, potrà occuparsi in prima persona delle asseverazioni e certificazioni per la fruizione dell'agevolazione in quanto l'obbligo di estraneità ai lavori, come chiarito dall'Enea, sussiste solo per il tecnico che redige l'Ape.

Sono, in sintesi, i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle entrate con la risposta n. 198 del 22 marzo 2021.

Visto di conformità per un proprio credito

Un consulente del lavoro ha chiesto alle Entrate se possa - essendo abilitato a rilasciare i visti di conformità di cui all'art. 35, d.lgs. n. 241/1997 - apporre il visto di conformità (necessario per il Superbonus in caso di opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura) in relazione a un proprio credito.

L'Agenzia, con la risposta n. 61 del 28 gennaio 2021, ha ritenuto che, in coerenza alla consolidata prassi in materia sul visto di conformità di cui all'art. 35 anzidetto, anche per gli adempimenti previsti dall'art. 119, comma 11, decreto "Rilancio", il professionista abilitato, ai sensi dell'art. 3, comma 3, d.P.R. n. 322/1998, possa apporre autonomamente il visto di conformità ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui al citato art. 119, comma 11, e art. 121, decreto "Rilancio", dallo stesso esercitata in qualità di beneficiario della de-

La ristrutturazione dell'immobile rileva per la plusvalenza da tassare

Le spese condominiali sostenute attraverso lo "sconto in fattura" per la ristrutturazione di un condominio (di efficientamento energetico e miglioramento sismico) e quelle del singolo condòmino per la sostituzione degli infissi interni al proprio appartamento possono essere incluse tra le spese incrementative, avendo contribuito ad aumentare il valore dell'immobile, ed essere quindi dedotte, ai fini del calcolo della plusvalenza della cessione infra quinquennale, dal prezzo di vendita dell'immobile.

È la precisazione fornita dall'Agenzia delle entrate con la risposta n. 204 del 24 marzo 2021.

Supercondominio

Con la risposta ad interpello n. 94 dell'8 febbraio 2021, l'Agenzia delle entrate ha affrontato il tema dell'applicabilità del Superbonus in un supercondominio, in cui si riqualifichi la centrale termica a servizio di tutti gli edifici costituenti lo stesso e solo in alcuni condomini si eseguano lavori di isolamento termico delle facciate e del tetto dai quali conseguirà il miglioramento delle due classi energetiche.

L'Agenzia - premettendo che già nella sua circolare n. 24/E del 2020 ha recepito la definizione codicistica (artt. 1117 e 1117-bis c.c.), frutto dell'elaborazione giurisprudenziale formatasi in ordine al cd. supercondominio quale pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni in rapporto di accessorietà con i fabbricati - ha fatto presente che qualora in un condominio costituito da più edifici, la sostituzione dell'impianto termico centralizzato non consenta il miglioramento di due classi energetiche ma tale risultato è raggiunto solo per alcuni edifici oggetto di ulteriori interventi trainanti o trainati, possono accedere al Superbonus solo i condòmini che possiedono le unità immobiliari all'interno degli edifici oggetto dei predetti ulteriori interventi. In tale caso, la verifica del rispetto dei requisiti necessari per accedere al Superbonus va effettuata con riferimento a ciascun edificio e, in particolare, il doppio passaggio di classe è attestato mediante gli appositi A.P.E. convenzionali *ante* e *post* intervento, redatti per i singoli edifici oggetto di entrambi gli interventi.

Ne consegue - hanno concluso le Entrate - che i condòmini che hanno deliberato solo la sostituzione del predetto impianto termico, invece, potranno, nel rispetto dei requisiti previsti, eventualmente fruire dell'ecobonus di cui all'art. 14, d.l. n. 63/2015.

Condominio minimo di due edifici, non serve un codice fiscale ad hoc

Per usufruire del Superbonus in relazione ai lavori realizzati sulle parti comuni, il condominio minimo che, non essendo obbligato, non ha nominato un amministratore, non è tenuto a richiedere il codice fiscale. In tal caso, per la fruizione della detrazione, può essere utilizzato il codice fiscale del condòmino che ha effettuato i relativi adempimenti.

Questa una delle precisazioni contenute nella risposta dell'Agenzia delle entrate n. 196 del 18 marzo 2021.

LO SPRECO È LA VERA VERGOGNA

DI CORRADO SFORZA FOGLIANI

Lo spreco è il nostro grande nemico. Quello dello Stato ma anche quello delle Regioni e – soprattutto – dei Comuni maggiori (i piccoli, fin che restano nel carrozzone dell’Anci, avranno sempre la peggio, ma sono sostenuti da un volontariato civico ammirevole). Lo spreco dei Comuni – che ha un paragone solo in quello delle Regioni – incide in modo diretto sui tributi locali in gran parte a carico della proprietà edilizia.

Bisogna reagire. Bisogna potenziare gli Osservatori dello spreco che la Confedilizia centrale ha da tempo invitato le Associazioni territoriali a costituire. Bisogna essere inesorabili. La battaglia contro le tasse si vince in questo modo (anche in questo modo e, forse, soprattutto). Siamo degli antesignani di questa battaglia, come organizzazione (la nostra pubblicazione “Odissea dello spreco” risale a parecchi anni fa). Ma bisogna che questo impegno diventi l’impegno di tutti e di ciascuno.

Denunciare gli sprechi (tanto più in questo momento, in cui si dovrebbero fare solo opere indispensabili, non, solo utili, e neanche solo necessarie, come disse Einaudi nel ‘46 e fece così la ricostruzione) così come denunciare l’eccessiva spesa pubblica, deve essere il primo passo, sistematico. Ma bisognerà anche passare ad altro. La tassa rifiuti, ad esempio, deve coprire – per legge – i costi della loro raccolta. In sostanza, dunque, le tasse che paghiamo per questo servizio (si fa per dire, in molti casi) dipende da come questo servizio è svolto, è gestito. E perché, allora, non abbiamo il diritto di controllare direttamente – noi proprietari ed anche gli inquilini – questa gestione? È un principio che dobbiamo diffondere, far girare, il fatto che questo costo sia escluso dalla copertura tramite la fiscalità generale, è positivo. Ma non basta, l’esperienza lo dimostra. Dovremmo conquistare la possibilità di controllarne la gestione dal di dentro, oltre che dal di fuori, come utenti (per il Catasto, l’abbiamo ottenuto e le Associazioni territoriali della Confedilizia si sono già organizzate al proposito). Ma, paradossalmente, una disposizione (copertura obbligatoria delle spese) disposta per evitare buchi di bilancio, è pacificamente usata a giustificare l’aumento della tariffe o: tasse riferite (data per assiomatica/indiscussa la spesa, si aumenta il prezzo per arrivare al pareggio). E, per favore, non parliamo di passare al pagamento proporzionato alla sola produzione dei rifiuti. Mai l’hanno fatto, i

Comuni, e mai lo faranno, fanno solo finta di volerlo fare, ma cavilli per non arrivarci verranno scovati uno dopo l’altro. I Comuni, oggi, hanno tutti dei prezzi assolutamente superati, ancora basati – ad esempio – su un’ipotetica quantità di carta prodotta che è quella che si produceva 10 anni fa. Dovrebbero cambiare per ragioni di giustizia, e perderci?

Sono prospettive nuove, ma che dobbiamo cominciare a considerare come prossime. I fatti ne dimostrano l’urgenza.

Nella Commissione Cottarelli (di cui la Confedilizia faceva parte) venne a suo tempo esaminato il tema delle società partecipate dalle Amministrazioni locali e il quadro che ne emerse fu sconcertante. Delle 6.151 società partecipate dai Comuni, ben 2.023 (circa un quarto) erano in perdita, per un totale di oltre 2 miliardi di euro. Ben 23 società registravano perdite superiori a 10 milioni di euro. Se poi si entra nel dettaglio, i dati fanno ulteriormente riflettere. Tra i settori e le attività economiche delle società in questione ve n’era una catalogata come “noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese” Ebbene, sotto questa voce – per la quale si sarebbero dovute approfondire le ragioni dell’intervento comunale – risultavano 5 società che da sole presentavano una perdita pari a oltre 45 milioni di euro. Se si passava alla categoria “attività professionali, scientifiche e tecniche”, poi, si notava che 4 sole società partecipate dai Comuni registravano perdite per quasi 475 milioni di euro. Nel mandato del gruppo coordinato dal Commissario Cottarelli vi era

la domanda: “Qual è l’interesse pubblico nello svolgimento delle attività in capo alla società partecipate?”, con la successiva precisazione: “Nei casi in cui non vi sia un interesse pubblico o quell’interesse possa essere realizzato con altre modalità meno costose, occorre spingere gli enti a procedere alla chiusura delle società” Nobili propositi, che si scontrarono però con una resistenza senza eguali da parte dei Comuni. Credo se ne sia fatto ben poco. Pubblico non tocca pubblico.

Il discorso sarebbe lungo. Ancor oggi si sprecano soldi come non mai per delle rotonde stradali (da 700 mila euro a più di un milione, l’una), su 10 delle quali è già molto se ve ne sono 2 veramente utili alla circolazione. E, per carità, non si venga a sostenere – sulla pretesa base di teorie Keynesiane mal imparate – che la spesa alimenta lo sviluppo. L’ha alimentato quando la spesa pubblica e le imposte erano al livello a cui erano, e il debito pubblico non si sapeva neppure cosa fosse. Oggi le cose sono tutte diverse, siamo in una crisi del tutto nuova, caratterizzata da scarsa (o nulla) offerta e da scarsa domanda (Sapelli). Oggi, non occorre stimolare l’economia con regalie, oggi non serve la respirazione bocca a bocca, a nessuno. Oggi va stimolato il ricrearsi di imprese capitalistiche, dal progetto imprenditoriale (anche no profit) L’imprenditorialità, e la fiducia, mancano. Occorre insomma “produrre altre cose o le stesse cose, in maniera differente” (Schumpeter). Questo serve, oggi. Mettiamoci di buona lena a farlo. Lo stato non intralci, se crede incoraggi, se non crede lasci fare, è sufficiente.

TORNIAMO AL LATINO

Pecuniae obediunt omnia

Tutto ubbidisce al denaro. Che poi non è vero, ma è purtroppo in gran parte vero. D’altra parte, c’è del buono anche in questo, sono ben peggio gli ignavi, o chi fida nel fatto che lavorino gli altri, e paghino le tasse gli altri. Infatti, chi lavora per guadagnare e per vivere meglio, non grava sulla società e, anzi, dà lavoro e produce anche per gli altri. *Fai il tuo bene, farai anche quello degli altri*, si dice (smitianamente). E poi, anche le opere di bene si fanno da chi ha lavorato e prodotto, o quasi sempre perché c’è stato qualcuno che ha lavorato e pagato le tasse. Cosa sarebbe il volontariato senza agevolazioni fiscali e fiscalità di vantaggio? E le agevolazioni, non le crea chi paga le tasse (molte volte, perché ha lavorato)? È l’accidioso il nemico, delle buone opere e del benessere.

LOCAZIONI IN PILLOLE

Clausola di scioglimento in caso di alienazione

Ai sensi dell’art. 7, l. 592/’78, è affetta da nullità una clausola che preveda la risoluzione del contratto in caso di alienazione del bene locato.

Fisco:Tremonti, non tassare seconda casa, siamo paese migranti

(ANSA) - ROMA, 26 MAR - "Riserverei particolare cautela all'imposizione sulle seconde case perche' in un Paese che ha avuto grandi migrazioni, dal Mezzogiorno al Nord e dagli Appennini alla pianura la seconda casa e' la prima, non e' a Saint Moritz come intendeva un importante politico di qualche anno fa che e' ancora in giro". Lo ha detto l'ex ministro dell'Economia Giulio Tremonte in una audizione sulla riforma fiscale alle Commissioni Finanze di Camera e Senato.

Tremonti commenta le ipotesi che guardano alla riforma fiscale in Danimarca dicendo che e' un caso che "non gli era noto e che forse deriva dalla serie di Netflix Borgen". "Mi permetto di ricordare - ha detto - che nel maggio del 1940 pianificando l'organizzazione della resistenza nel continente europeo arrivato a considerare il caso della Danimarca Churchill ebbe a dire: "certo ci saranno episodi eroici isolati ma non si organizza la resistenza in un campo da football. Cercherei altri casi per fare la riforma". (ANSA).

IL TEMPO

Quotidiano

Data 26-03-2021

Pagina 6

Foglio 1

IL ROVESCIO DELLA MEDAGLIA

La ratio della norma stride con la sua applicazione: avvantaggiato chi non è in regola con l'affitto per ragioni extra Covid

I danni del blocco degli sfratti

Imposto un anno fa con la pandemia e prorogato fino al 30 giugno mortifica il risparmio privato

DI ALESSANDRO GIULI

... È da circa un anno che i cittadini italiani vivono una formidabile compressione delle libertà civili a causa dell'emergenza pandemica. Fra queste, oltre al protrarsi del coprifuoco e alle ben note limitazioni di spostamento, ce n'è una che rasenta la cronicizzazione incostituzionale: il blocco degli sfratti, imposto per decreto il 17 marzo 2020 e via via prorogato fino al 30 giugno 2021. È un provvedimento nato con le migliori intenzioni, anzitutto quella di garantire un tetto sopra la testa delle persone più colpite dagli effetti economici del coronavirus. E tuttavia, nella realizzazione pratica, si tratta di una scelta che mortifica il risparmio privato già tassato in forma abnorme in Italia e oggetto della concupiscenza sovietizzante dei politici che vagheggiano ulteriori imposte patrimoniali. Il fatto che il legislatore abbia previsto una forma di ristoro per il locatore che dimezza il canone di affitto, prevedendo un contributo a fondo perduto, non preserva chi l'affitto non lo riceve affatto e ormai da mesi. Oltretutto la normativa d'emergenza ha interrotto anche gli sfratti giunti alla fase esecutiva prima della pandemia, e tutto ciò a prescindere dal tenore di vita del locatario inadempiente. Fra gli effetti negativi della situazione, c'è il caso emblematico di una studentessa universitaria fuori sede che riusciva a pagare la pigione mensile grazie all'affitto di una sua piccola abitazione nel paese di provenienza: non ricevendo più soldi, ha dovuto abbandonare gli studi. Esistono altri episodi analoghi, denunciati dalle associazioni di categoria (in pri-

ma fila Confedilizia), che dimostrano come l'affitto di una casa di proprietà, più che a una rendita superflua, per numerosi nuclei familiari afflitti dalla perdita di un lavoro corrisponda alla principale fonte di reddito. Non è così difficile comprendere che il blocco degli sfratti configura un'obliterazione di fatto dell'articolo 47 della Carta fondamentale, il quale recita così: «La Repubblica incoraggia e tutela il risparmio in tutte le sue forme...» e «favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione...». Se la giurisprudenza contemporanea riconosce nel diritto alla casa un requisito fondamentale di civiltà, tale diritto deve valere anche per chi esige di tornare in possesso del proprio immobile. Il ragionamento è confortato da un recente studio dell'Associazione italiana dei costituzionalisti (https://www.osservatorioaic.it/images/rivista/pdf/2021_1_07_Ponzo.pdf) in cui si sottolinea come «la ratio della disposizione, individuabile a prima vista nella tutela di soggetti e nuclei familiari che rischiano di non riuscire a conservare la propria abitazione per motivi collegati alla riduzione del reddito determinata dall'emergenza da Coronavirus, sembra stridere con la sua applicazione generalizzata anche a beneficio di situazioni in cui la difficoltà a conservare l'abitazione non è determinata dalla pandemia, ma da altri ordini di ragioni». Oltretutto, «l'isolamento forzato entro le mura domestiche... ha evidenziato la necessità di disporre di una casa intesa non come semplice riparo, ma come un luogo ove plasmare ed esprimere la propria personalità, vivere dignitosamente formando una famiglia o partecipando,

secondo le proprie aspirazioni, al progresso materiale e spirituale del Paese». Il che viene evidentemente negato a chi abbia subito un esproprio nella totale assenza di ristori pubblici, per via di misure «irrimediabilmente sbilanciate a svantaggio del diritto di proprietà costituzionalmente garantito». Il governo dei migliori non può far finta di niente.



Caso limite

Un'universitaria fuori sede ha abbandonato gli studi perché non riceveva più la pigione per una casa di proprietà

**LALENTE
DI INGRANDIMENTO**



Il volo di Icaro

“Fare il volo di Icaro” vuol dire affrontare un’impresa troppo superiore alle proprie forze e uscirne sconfitti; inorgogliarsi fino al punto di non saper più valutare le proprie reali possibilità; rifiutare i consigli sensati ritenendosi più abili di chiunque altro, e finire miseramente. L’espressione deriva da un mito greco: Dedalo, padre di Icaro, per ordine del re Minosse aveva costruito il Labirinto di Creta nel quale lui e il figlio furono poi rinchiusi affinché non potessero divulgarne i segreti; Dedalo pensò allora di fuggire grazie a due ali fissate sulle spalle con la cera, ma Icaro non tenne conto delle raccomandazioni del padre e volle volare troppo in alto, cosicché il calore del sole sciolse la cera, le ali si staccarono e il giovane precipitò nel mare Egeo.

Appendere le scarpe al chiodo

“Appendere le scarpe al chiodo” è un’espressione usata per lo più in ambito sportivo che fa riferimento al ritiro dall’attività agonistica. Tuttavia, per estensione, sostituendo generalmente la parola scarpe con ciò che identifica maggiormente la professione di interesse, è utilizzata anche riguardo ad altre attività e mestieri. L’origine si ritiene sia da ricercarsi nell’antica usanza di guerrieri e gladiatori che, allorché si ritiravano dalla vita pubblica, offrivano le loro armi al dio Ercole appendendole a un chiodo sui muri del tempio a lui dedicato.

La parola

**IMMUNITÀ
DI GREGGE**

È la protezione che si verifica quando la malattia è superata con propri anticorpi o quando la vaccinazione di quote della popolazione è tale da tutelare anche a chi non ha sviluppato l’immunità. Si raggiunge quando almeno il 70% della popolazione riceve 2 dosi di vaccino: 42 milioni di persone in Italia

Altra tegola sulla casa Mef: «La cedolare secca favorisce i ricchi»

Lapecorella: fa perdere 2,3 miliardi all’anno

Ancora una volta, un’audizione presso le commissioni riunite Finanze di Camera e Senato sulla riforma dell’imposta sul reddito delle persone fisiche. A prendere la parola questa volta è stato un alto dirigente del ministero dell’Economia: Fabrizia Lapecorella, direttrice del dipartimento delle finanze del dicastero. Riportando una stima della Commissione sulle spese fiscali ha sostenuto che «nel triennio 2021-2023 la cedolare secca genererà minori entrate Irpef in misura pari a circa 5,1 miliardi di euro con effetto complessivo negativo sulle entrate pari a 2,3 miliardi di euro su base annua».

Il beneficio, ha aggiunto, si concentra «su soggetti con redditi medio-alti» e «determina una diminuzione della portata redistributiva dell’Irpef a degli effetti che non sono positivi sull’equità orizzontale, in quanto redditi di uguale ammontare – ma di diversa natura – sono assoggettabili a una aliquota progressiva superiore», ha spiegato Lapecorella. Un vantaggio quindi, che si concentra per il 50% a vantaggio del decimo della popolazione più ricco».

La tesi del dirigente del Mef è solo l’ultimo di una serie di imput in questo senso arrivato quando era in carica il governo Conte.

Nessun cenno all’altra aliquota separata, quella a favore delle partite Iva (forfettario e minimi). Ma Lapecorella, alto dirigente del ministero guidato da Daniele Franco, ha preso di mira il principio generale alla base della logica delle aliquote separate criticando la flat tax. «Ho molti dubbi sulla costituzionalità di una proposta di questo tipo». Sulla base dei dati del 2019, «la proposta costerebbe tra i 3 e i 3,5 miliardi di euro su base annua». Quindi alla luce dei costi, dei «seri dubbi sulla costituzionalità», e del fatto che «la proposta è stata avanzata all’inizio di questa legislatura in un contesto totalmente diverso», in cui c’erano «vincoli di bilancio molto pesanti, derivanti dalle regole del patto di stabilità che saranno riviste», per Lapecorella «oggi l’obiettivo del policy maker debba essere diverso».

Antonio Signorini
il Giornale 27.5.21

LA VERGOGNA

**CASI CLINICI
DI LOCAZIONE**

67

a cura di Flavio Saltarelli

Oneri accessori impagati: si può risolvere il contratto?

Gli oneri accessori, costituendo un mero rimborso delle spese anticipate dal proprietario – salva diversa specifica disposizione negoziale tra le parti – risultano estranei al contratto; pertanto, il loro mancato pagamento può determinare un vizio funzionale che legittima la risoluzione esclusivamente qualora l’importo non corrisposto raggiunga un’importanza tale da alterare sensibilmente l’equilibrio in atto tra le reciproche prestazioni dedotte in contratto.

Il locatore risponde anche di vizi preesistenti, ma manifestatisi dopo?

L’art. 1578 del Codice civile regola le fattispecie concernenti i vizi della cosa locata i quali diminuiscono in modo apprezzabile l’idoneità all’uso pattuito. Tale norma così statuisce: “Se al momento della consegna la cosa locata è affetta da vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l’idoneità all’uso pattuito, il conduttore può domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, salvo che si tratti di vizi da lui conosciuti o facilmente riconoscibili. Il locatore è tenuto a risarcire al conduttore i danni derivati da vizi della cosa, se non prova di avere, senza colpa, ignorato i vizi stessi al momento della consegna”.

La disposizione contempla, dunque, sia l’ipotesi di vizi già rivelatisi al momento della consegna, sia quella di vizi preesistenti che però non si siano manifestati successivamente. Con riferimento a quest’ultimi il locatore che vuole sottrarsi alla responsabilità prevista dall’art.

1578, comma 2, c.c. è tenuto a provare di averli ignorati senza colpa.

Contratto ad uso abitativo, si può esercitare l’attività di “bed & breakfast”?

L’attività imprenditoriale di “bed & breakfast” ha natura certamente commerciale; se, dunque, esercitata dal conduttore nonostante l’esistenza in contratto di una specifica clausola che prevede la concessione dell’immobile ad uso esclusivamente abitativo, in assenza di successiva autorizzazione da parte del proprietario, comporta un radicale mutamento della destinazione d’uso che legittima la risoluzione del contratto medesimo.

Quali modifiche sono migliori?

In ambito locativo, per migliorie s’intendono esclusivamente quelle opere che, in seguito a trasformazioni o a sistemazioni, conseguano all’immobile un apprezzabile aumento di valore.

In questa accezione vanno, pertanto, ricomprese solo quelle opere che siano idonee ad aumentare in modo durevole il godimento, la produttività nonché la redditività, senza che sia necessario manifestino una propria individualità nel bene all’interno del quale vanno ad integrarsi.

Oneri accessori e risoluzione del contratto

Vizi preesistenti che appaiono dopo

Bed & breakfast

Modifica e miglioria

IL VIAGGIO DI PIOVENE (79)

Torre del Greco

Si scorgono qui numerose quelle case coloniche, non bianche ma grigie e turrite, del colore del tufo, di cui ho notato la bellezza; e qui, specie a Torre del Greco, si lavorano la tartaruga e il corallo, importato dalla Sardegna, dal Marocco o, più raro, dalle coste dell'Estremo Oriente. La morbidezza dei coltivi scompare via via che si sale il Vesuvio, e i fiumi della lava si stagliano con più nettezza. Dal suocoloro si distingue quanto sia fresca la colata; a differenza della cenere, che è un rapido fertilizzante, la lava infatti resta sterile per cinque secoli; prima del tutto nera e nuda, poi coperta da un velo di lichene, poi dalle piante di ginestra, che cominciano a romperla con le loro radici. Quaesto arbusto perciò compie il primo dissodamento, precede il bosco e segna il ritorno alla vita; onde, sulle pendici, quelle macchie odorose e d'un giallo splendente, che coprono la lava antica, e che ispirano Leopardi.

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

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

QUI ESPERANTO

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

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

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

Ottantaquattrenne ricoverato per Covid, "il suo cane fa di tutto per stargli accanto"

«Don Pedro Gamarra è un uomo di 84 anni che a causa del Covid è stato ricoverato all'ospedale di Caazapá, in Paraguay. E in mancanza di amici e familiari è rimasto accanto a lui soltanto il suo amato cane nero. Il quattro zampe lo ha infatti aspettato per molti giorni fino a quando l'uomo non è stato dimesso e sono potuti tornare a casa insieme. L'uomo si era presentato in ospedale con sintomi collegabili al Covid e con dolori addominali. «A un certo punto lui ci ha detto che non aveva familiari o persone che lo assistessero – racconta il dottor Hermes Cardozo –. Ma ci siamo ben presto resi conto che vicino alla porta della sua stanza c'era un cane e il paziente ci ha risposto che lui era il suo amico, la sua famiglia». Il medico ha anche scattato qualche foto e realizzato dei video per dimostrare che il cane gli è rimasto accanto fino a quando non è potuto rientrare a casa. «Ho fatto queste foto per dimostrare che a volte un animale può diventare il tuo migliore amico» ha detto il medico. Il quattro zampe sembrava molto più felice quando riusciva a vedere il suo proprietario, e girava spesso intorno alla sua sedia a rotelle scodinzolando. Alla fine sono usciti insieme dall'ospedale».

Così *La Stampa* in un articolo del 5.3.'21, pubblicato sul suo sito internet (www.la-stampa.it).

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



» di Oscar Grazioli

Il consiglio utile

Cani e gatti troppo umani

Un vecchio proverbio dice che gli estremi si toccano. L'antropomorfizzazione è un errore molto frequente e può diventare talmente grave, in chi ama gli animali, da rasentare il maltrattamento. Il termine significa conferire connotati umani agli animali. Quando si dice «il mio cane è geloso», pur se può esserci una base di verità, si trasferisce a un animale un complesso di pensieri ed emozioni proprie del genere umano. Antropomorfizzare il proprio cane o il proprio gatto può diventare molto pericoloso. Faccio un esempio per chiarire. Noi siamo martellati dai medici che ci esortano giustamente a non fumare (poi loro, magari fumano due pacchetti al giorno) e diminuire l'introito di grassi per abbassare il colesterolo, la quantità di carne rossa per prevenire i tumori del colon e gli zuccheri semplici per evitare il diabete mellito. Tutto giusto, tutto corretto, tutto «validato» (come si suole dire oggi) dalla scienza. Per l'uomo però. Molti proprietari di pet cadono nell'errore di sottoporre il proprio beniamino alle stesse regole, alimentandolo esclusivamente con cibi light e togliendo il grasso alla carne. Errore madornale, perché il cane, ma

soprattutto, il gatto hanno fabbisogni di grassi molto più elevati dei nostri, altrimenti si ammalano gravemente. Non per niente sono carnivori e non onnivori come noi, esclusi vegetariani e vegani che scelgono una particolare alimentazione soprattutto per motivi etici, stando molto attenti a tutte le integrazioni che questi regimi impongono.

Che l'esercizio fisico sia benefico, sempre se fatto con i sacri crismi validati dalla scienza, è fuori discussione. Anche qui c'è chi esagera vantando con gli amici i chilometri fatti di corsa o in bicicletta ogni giorno di più, sottoponendo spesso l'organismo a sforzi inadeguati. Problemi loro, direte. No, sono problemi spesso anche per i loro cani che stimano sempre troppo grassi. E allora tocca vedere dei poveri botoli, magari a zampe corte e schiena un po' larga, obbligati a zampettare goffamente, legati a un guinzaglio tirato inesorabilmente dal ciclomatore un po' troppo salutista di turno. Anche questa è una forma di maltrattamento e delle peggiori. Moderazione, equilibrio e buon senso vanno riservati anche ai nostri beniamini, talvolta davvero troppo amati.

da: *il Giornale*, 21.5.'21

«Blocco degli sfratti, un danno per noi proprietari»

Il governo ha concesso ancora una proroga del blocco degli sfratti. Pur ammettendo che esistono reali difficoltà per il pagamento dei canoni di locazione, in caso di morosità il proprietario è costretto, però, a pagare ciò che è dovuto dall'affittuario. In passato, l'acquisto di un appartamento costituiva una garanzia di reddito per la vecchiaia o una disponibilità per i figli. Ma ora?

Domenico Agostini

da: *Corriere della Sera*, 22.5.'21

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA
Omessa comunicazione, annullabilità

Interessante decisione (n. 6735/20 inedita) della Cassazione: “La mancata comunicazione a taluno dei condòmini dell’avviso di convocazione dell’assemblea condominiale, ha stabilito, in quanto vizio procedimentale, comporta l’annullabilità della delibera condominiale; ne consegue che la legittimazione a domandare il relativo annullamento spetta, ai sensi degli artt. 1441 e 1524 cod. civ., unicamente al singolo avente diritto pretermesso, sul quale grava l’onere di dedurre e provare, in caso di contestazione, i fatti dai quali l’omessa comunicazione risulti”.

Giudici e condominio, resoconto solo di legittimità

Precisazione scontata ma sempre utile della Cassazione (sentenza n. 5061/20, inedita). “In tema di condominio negli edifici, il sindacato dell’autorità giudiziaria sulle delibere assembleari è limitato ad un riscontro di legittimità della decisione, avuto riguardo all’osservanza delle norme di legge o del regolamento condominiale ovvero all’eccesso di potere, inteso quale controllo del legittimo esercizio del potere di cui l’assemblea medesima dispone, non potendosi invece estendere al merito ed al controllo della discrezionalità di cui tale organo sovrano è investito; ne consegue che ragioni attinenti alla opportunità ed alla convenienza della gestione del condominio possono essere valutate soltanto in caso di delibera che arrechi grave pregiudizio alla cosa comune, ai sensi dell’art. 1109, comma 1, cod. civ.”.

Condominio e conflitto di interessi

“In tema di invalidità delle delibere assembleari (ha detto la Cassazione nella decisione inedita n. 1853/18), il conflitto di interessi tra condòmino e condominio, manifestandosi al momento dell’esercizio del potere deliberativo e vertendo sul contrasto tra l’interesse proprio del partecipante al voto collegiale e quello comune della collettività, è sussumibile nella fattispecie disciplinata dall’art. 2373 cod. civ. e non in quella prevista dall’art. 1394 cod. civ., in cui, al contrario, il conflitto si palesa al momento di esercizio del potere rappresentativo e fonda sul contrasto tra l’interesse personale del rappresentante e quello, pure personale, del rappresentante”.

Locazione o affitto?

“Il giudice, nel valutare se un contratto debba essere qualificato come locazione di immobile od affitto di azienda (o di un ramo di essa), deve, in primo luogo, verificare se i beni oggetto di tale contratto fossero già organizzati in forma di azienda; in caso di esito positivo dell’indagine, egli è tenuto, quindi, ad accertare se le parti abbiano inteso trasferire o concedere il godimento del complesso organizzativo o semplicemente quello di un immobile, al cui utilizzo risultino strumentali gli altri beni e servizi eventualmente ceduti, restando poi libero l’avente causa di costituire «ex novo» un’azienda propria”. Nella specie, la Suprema Corte (sent. n. 5888/20, inedita) ha cassato con rinvio la decisione della corte di appello, la quale, poiché l’immobile oggetto del contratto era situato in un centro commerciale, aveva erroneamente ritenuto l’avvenuta cessione di un’organizzazione aziendale, senza verificare se il cedente avesse in precedenza impresso ai beni interessati dall’accordo una tale organizzazione e valorizzando, invece, il trasferimento in godimento, assieme al locale, di elementi, quali un massetto, un registratore ed un gabinetto, di per sé insufficienti a costituire un’azienda.

a cura dell’UFFICIO LEGALE della Confedilizia

CORBELLE

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

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

Così l’*Ansa* in un articolo dell’11.12.20, pubblicato sul suo sito internet (*www.ansa.it*).

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

Quando i record diventano un boomerang. San Valentino in Abruzzo Citeriore (Pescara) è il Comune con il nome più lungo d’Italia. Conta 54 lettere: troppe per il sistema informatico di Poste italiane, che ha bloccato alcuni tipi di operazioni postali, dall’apertura di un libretto di risparmio alla sottoscrizione di buoni fruttiferi tentate dai suoi cittadini e da residenti altrove, nati però nella piccola località abruzzese. Il problema sarebbe nella stringa dedicata al Comune di nascita del cliente postale: dopo l’ultimo aggiornamento dei sistemi elettronici, è diventato impossibile inserire nomi con oltre 30 lettere per non fare andare in tilt i computer”.

Così *La Verità* del 2.1.21.

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

BELLITALIA

“Regione Sicilia, «spese pazze» in borse di lusso, auto in leasing e barbecue”

Secondo la magistratura, un gruppo di deputati della Regione Sicilia, nel corso della legislatura chiusa nel 2012, “ha utilizzato denaro pubblico per ragioni private”. Tra le spese contestate risultano in particolare esborsi per “centri estetici, maniglie di porte, gioielli”, “vacanze in albergo per la famiglia”, “un’Audi”, “una borsa Louis Vuitton” e “oggetti d’arredamento, fra cui un barbecue”.

(*Corriere della Sera* 22.1.21)

“La burocrazia blocca per tre anni la demolizione di auto abbandonate”

“Nel paese bergamasco di Chiuduno ci sono voluti tre anni per rimuovere tre automobili abbandonate sul suolo pubblico. Le vetture risultavano intestate a due cittadini stranieri e a una società italiana fallita. Dopo lunghe ricerche, i proprietari sono risultati irreperibili. In più, i veicoli era sottoposti a fermo amministrativo con distinti provvedimenti, il che avrebbe dato diritto alle società di recupero di reclamare il riscatto a meno che il valore del bene non fosse pari a zero, cosa che ne avrebbe reso sconveniente l’acquisizione. In tre anni gli intoppi burocratici sono stati risolti e ora toccherà al Comune di Chiuduno farsi carico delle spese di demolizione: 150 euro a vettura”.

(*La Verità* 25.1.21)

Multimilionario sfugge per 40 anni ai controlli del Fisco

“Negli ultimi 40 anni ha dichiarato reddito per 150.000 euro in totale, circa 510 euro al mese, ma in realtà il nullatenente era un ricchissimo evasore fiscale. All’uomo, 74 anni, domiciliato a Gambòlo (Pavia) ma formalmente residente a Montecarlo, sono stati sequestrati beni per 30 milioni di euro. Essi comprendevano 11 immobili, di cui tre complessi con parco e piscina, una villa in Costa Azzurra, 38 auto tra cui Bentley, Porsche e 10 Ferrari oltre a quote societarie e 800.000 euro in contanti. L’uomo è accusato di avere accumulato un debito con l’erario di almeno 100 milioni di euro in 40 anni”.

(*La Verità* 16.1.21)

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

Casalazzara (LT)

A Casalazzara, una frazione di Aprilia (Latina), si trova una sorgente d'acqua potabile conosciuta col nome di Reggia di Turno, dal bellicoso re dei Rutuli nemico di Enea immortalato nei versi dell'*Eneide* di Virgilio.

Questa fonte, sorgente di acque termali, è nascosta dalla vegetazione, sormontata da una vecchia costruzione in rovina e precede di pochi metri la fonte pubblica chiamata di San Vincenzo; gli anziani narrano che qui era stato ricavato un fontanile, dove si abbeveravano le mandrie e veniva attinta l'acqua per i casali vicini. Ma ora tutto questo è minacciato per la costruzione di un impianto.

I valori naturalistici, ambientali e storici della sorgente non meritano di essere così bruscamente cancellati dal "progresso", ma dovrebbero essere preservati in modo che le nuove generazioni, come le vecchie, possano sempre godere degli spazi verdi e dell'acqua che vi scorre da tempo immemorabile.

Lo ha scritto Laura Panvini Rosati su *Il Giornale dell'Arte*.

80

Collaborano i lettori
Segnalazioni alla redazione

Rapporto sul Covid

Zambon e gli altri, grazie a un finanziamento del Kuwait, realizzarono il rapporto sulla gestione italiana del Covid. Lo conclusero, lo fecero approvare dalla catena di controllo interna dell'Oms e poi ne disposero la pubblicazione. Ne inviarono persino alcune copie alle autorità del Kuwait. Ma quelle copie furono subito ritirate, così come il report fu rimosso dal Web subito dopo la pubblicazione.

La folle idea di Bankitalia: ancora più tasse sulla casa

“Un maggiore prelievo sul possesso di immobili per finanziare un minor carico sui fattori produttivi potrebbe rappresentare un'opzione di riforma favorevole alla crescita”.

“Margini di riforma nell'ambito della tassazione della ricchezza immobiliare possono essere individuati nell'ampliamento della base imponibile dei prelievi esistenti, realizzabile sia attraverso la revisione dei valori catastali, sia con l'inclusione delle abitazioni principali”.

Quelle riportate sono due frasi estratte dal documento depositato in Parlamento dalla Banca d'Italia in occasione di un'audizione sulla riforma dell'Irpef “e altri aspetti del sistema tributario”.

Insomma, secondo la nostra Banca centrale, occorre aumentare ulteriormente la già spropositata tassazione patrimoniale su case, negozi, uffici. Sconcertante. Anche perché tra i molteplici danni che ha causato la sua quasi triplicazione, con l'Imu, ve n'è almeno uno che dovrebbe interessare Bankitalia: il crollo del valore degli immobili, e quindi delle garanzie reali delle banche, ora ulteriormente aggravato dalla pandemia.

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

Quanto alla giustificazione della richiesta di un ulteriore carico tributario sul possesso di immobili, la Banca d'Italia torna a citare la vecchia tesi – fondata su risultati econometrici piuttosto deboli – secondo la quale si tratterebbe di una forma di prelievo ‘poco distortiva’. Una tesi smentita, oltre che dai fatti, da nuovi studi, che hanno dimostrato come l'evidenza empirica che sta alla base di tale visione sia molto fragile. Una tesi – comunque – che, se anche fosse vera, dovrebbe almeno incontrare dei limiti: con una tassazione patrimoniale passata dai 9 miliardi annui dell'Ici ai 22 miliardi dell'Imu, è ancora pensabile invocare – anche da parte di chi la ritenga fondata – la distinzione fra tasse buone e tasse cattive?

A dirla tutta, però, non ci sarebbe neppure da scomodare la teoria economica per contrastare un'idea così folle. Ma come? Gli immobili perdono valore ininterrottamente dal 2012 (guarda caso, l'anno di entrata in vigore dell'imposta pensata dal senatore a vita Monti); la pandemia ha reso improduttive tutte le case finora affittate a turisti e studenti; anche l'affitto di lungo termine è in crisi (e lo sarà sempre più dopo la vergogna del blocco degli sfratti); i locali commerciali sfitti si moltiplicano ogni giorno; nelle aree interne e spopolate non si contano le case vuote. In questa situazione drammatica come non mai, la Banca centrale italiana propone di aumentare ancora la tassazione patrimoniale sugli immobili?

Le ipotesi sono due: o i funzionari della Banca d'Italia vivono in un altro mondo (e un po', forse, è così) oppure c'è una volontà precisa di distruggere definitivamente il risparmio delle famiglie italiane. Altre spiegazioni non sono ipotizzabili.

C'è poi un'ultima considerazione da fare. Da una struttura considerata di alto rilievo scientifico come la Banca d'Italia ci aspetteremmo idee intelligenti e innovative per ridurre le tasse, non per sposterle.

Giorgio Spaziani Testa

Leggendo per intero questo notiziario

SIETE INFORMATI

su tutte **LE PIÙ IMPORTANTI NOVITÀ E CURIOSITÀ**

PER IL REGIME HA DIFFUSO «INFORMAZIONI FALSE»

Condannata la blogger che raccontò Wuhan

È stata condannata in Cina a quattro anni di prigione la blogger Zhang Zhan che aveva raccontato con articoli, foto e video la prima fase della diffusione del coronavirus nell'epicentro di Wuhan.

Per la giustizia cinese Zhang Zhan, 37 anni, è «colpevole di aver pubblicato informazioni false» che hanno provocato «disordini», ma è evidente il tentativo del regime di Pechino di mettere a tacere le voci libere che denunciano la gestione poco trasparente della pandemia o solamente descrivono i fatti così come si sono svolti, discostandosi dalla retorica di Stato del presidente Xi Jinping. «Abbiamo sollevato il suo caso con le autorità cinesi per tutto il 2020 - hanno



QUATTRO ANNI DI CARCERE
Zhang Zhan ha mostrato l'epicentro del virus con i suoi video su YouTube

commentato dall'Ufficio per i diritti umani dell'Onu - criticando l'eccessiva repressione della libertà di espressione in relazione al Covid-19 e continuiamo a chiedere il suo rilascio». L'avvocato di Zhang Zhan (alla quale è stata negata la libertà su cauzione) ha detto che farà ricorso contro la sentenza del tribunale di Pudong, a Shanghai, sottolineando la «persecuzione» sofferta dalla blogger «per avere esercitato la sua libertà di parola».

Ai giornalisti stranieri è stato negato l'accesso al tribunale mentre la polizia ha imposto misure di sicurezza rigorose contro alcuni sostenitori della blogger.

Zhang Zhan, come altri blogger schedata dalla polizia, era stata arrestata in maggio, aveva poi iniziato lo sciopero della fame e avrebbe avuto problemi di salute: secondo i suoi avvocati la polizia le avrebbe legato le mani per alimentarla a forza con un tubo. I suoi brevi video caricati su YouTube descrivono una situazione tragica anche attraverso interviste ai residenti e mostrano strade e stazioni deserte, ospedali, forni crematori e anche l'istituto di virologia di Wuhan.

LA NOSTRA GIUSTIZIA

Due giustizie. Quella del procuratore di Agrigento, Patronaggio, che fa sbarcare gli immigrati e in qualche modo giustifica e protegge il ruolo delle Ong, e che indaga il ministro degli Interni per sequestro di persona. Poi c'è la giustizia del procuratore di Catania, Carmelo Zuccaro, che negli stessi giorni e per gli stessi reati, per ben due volte, dà parere contrario a indagare Salvini; le navi le sequestra e alle Ong fa la guerra, ritenendole complici degli scafisti, in alcuni casi addirittura indagando i loro equipaggi per associazione a delinquere finalizzata all'immigrazione clandestina. Catania e Agrigento distano tra loro solo un centinaio di chilometri, stesso mare, stesse navi, stesso Stato, stesso ministro e stesse leggi. Ma le leggi, com'è noto, non si applicano, si interpretano sì in base alla preparazione, ma anche alla sensibilità culturale, ideologica, politica dei magistrati, e a volte purtroppo anche alla loro appartenenza.

La maggior parte dei giornali, dei partiti e dei cosiddetti intellettuali segue la stessa strada e si schiera senza se e senza ma dalla parte di Patronaggio. Chi l'ha deciso? Non c'è uno che dà le carte, c'è un blocco culturale omogeneo che si muove all'unisono e che in magistratura fa leva su Magistratura democratica, la corrente di sinistra che, da quando è nata, non ha mai abdicato al ruolo sociale che si è data di paladina dei diritti al di là delle leggi. Negli anni Settanta, con i famosi pretori d'assalto, fu la lotta al capitalismo e la difesa a oltranza dei lavoratori, poi si aggiunse la tutela dell'ambiente e infine, ai tempi attuali, il tema dell'immigrazione. Risultato? Ci sono situazioni in cui il Parlamento è scavalcato dai magistrati, le leggi dalle sentenze. Così è andata.

Le racconterò quello che meglio descrive come si comporta il "Sistema", non solo quando è attaccato da fuori, ma anche dalle minacce che provengono dal suo interno. L'anno è il 2014, i protagonisti sono Edmondo Bruti Liberati, procuratore di Milano, uomo cardine del "Sistema", e il suo aggiunto Alfredo Robledo, che aveva la delega ai reati contro la pubblica amministrazione. Sullo sfondo c'è l'inchiesta su Expo Milano 2015 che improvvisamente si ferma, quella su Ruby e Berlusconi che improvvisamente decolla, quelle sulla sanità lombarda e Roberto Formigoni e quella sulla Sea, la società che gestisce gli aeroporti milanesi, che Bruti Liberati dimenticherà, per sua stessa ammissione, in cassaforte per mesi, vanificandone gli effetti. Fatto per cui sarà anche indagato, ma poi la cosa finirà nel nulla.

La giustizia è elastica: in alcuni casi si ferma di fronte alle necessità della politica – soprattutto se al governo c'è la sinistra – in altri, come nel caso Ruby, va avanti come uno schiacciasassi anche se il farlo nuove all'immagine e alla credibilità del Paese. Non c'è etica, solo convenienza.

Nell'esposto presentato, Robledo racconta un aneddoto che riguarda uno dei tanti scontri avuti con Bruti Liberati: "Ricordo che, parlando della mia nomina a procuratore aggiunto di Milano, mi disse espressamente che avrei dovuto seguire le sue indicazioni, perché la mia nomina era stata resa possibile dal voto di differenza espresso da un consigliere di Magistratura democratica, aggiungendo che lui avrebbe potuto far uscire dall'aula al momento del voto quel consigliere della sua corrente dicendogli di andare a fare la pipì e io non sarei stato nominato". Come dire: amico qui comandiamo io e le correnti, tu sei mio e devi fare quello che dico io. Bruti Liberati, nella sua deposizione al Csm, confermò quella circostanza, la declassò a "battuta", ma chissà perché chiese di omettere questo punto dal verbale. Era evidentemente in imbarazzo per quella frase, arrogante ma anche rivelatrice di tante cose indicibili che ora contestano solo a me. Il grande moralizzatore, capo della magistratura di sinistra, che ordinava ai suoi se andare in bagno o no per far passare o bocciare una nomina.



Lucia AZZOLINA

4 ottobre 2020

"Le scuole non chiuderanno".

Roberto SPERANZA

7 febbraio 2020

"Non è affatto facile il contagio".

Vincenzo DE LUCA

1 maggio 2020

"Se vediamo nella pubblicità belle ragazze toniche che corrono con i vestiti aderenti sono cose che ti consolano, ma ho visto vecchi cinghialoni della mia età che correvano senza mascherine, con la tuta alla caviglia, una seconda alla zuava, i pantaloncini sopra, che facevano footing in mezzo ai bambini. Andrebbero arrestati a vista per oltraggio al pudore".

Giuseppe CONTE

28 gennaio 2020

"Siamo prontissimi. L'Italia ha preso misure cautelative all'avanguardia rispetto agli altri. Abbiamo adottato tutti i protocolli di prevenzione possibili e immaginabili".

30 gennaio 2020

"Eravamo già molto vigili e molto attenti nel monitorare l'evoluzione di questa situazione critica, non ci siamo fatti trovare impreparati.

16 marzo 2020

"Questa è una manovra economica poderosa, non possiamo combattere un'alluvione con gli stracci e i secchi. Ma abbiamo costruito una vera e propria diga protettiva per famiglie, imprese e lavoratori e vogliamo che l'Europa ci segua".

6 aprile 2020

"Dal decreto arrivano 400 miliardi di liquidità per le imprese, con il Curaltalia ne avevamo liberati 350. Parliamo di 750 miliardi, quasi la metà del nostro Pil. Lo Stato c'è e mette subito la sua potenza di fuoco nel motore dell'economia. Quando si rialza, l'Italia corre".

15 ottobre 2020

"L'economia sta ricominciando a correre".

27 ottobre 2020

"Ristori in tempi record".

3 dicembre 2020

"I miei ministri sono i migliori".

da: EPIDEMIA DI BALLE
di MAURIZIO BELPIETRO

Appartamenti sfitti o inagibili Diecimila case popolari vuote

Redditi troppo alti e illegalità, «sfratti» bloccati. Sedicimila famiglie in lista d'attesa

da: *Corriere della Sera*, 15.10.20

Termini per gli Enti locali

Con il decreto cd. "Sostegni" (d.l. 22 marzo 2021, n. 41, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 22.5.2021, n. 70) il termine per la deliberazione del bilancio di previsione degli Enti locali, viene ulteriormente differito al 30 aprile 2021 (cfr. *Cn* feb. 21). Ciò vuol dire per i Comuni che le delibere relative all'Imu (ma anche ad altri tributi locali) approvate entro tale data, avranno efficacia dall'1 gennaio 2021.

Inoltre, per quanto concerne i Comuni, e limitatamente all'anno 2021, potranno approvare le tariffe e i regolamenti della Tari e della tariffa corrispettiva, sulla base del piano economico finanziario del servizio di gestione dei rifiuti, entro il 30 giugno 2021. Sempre entro tale data, i Comuni potranno modificare eventuali provvedimenti già deliberati.



da: *Corriere della Sera*, 19.3.'21

UN PO' DI TRIBUTARIO

Istruzione probatoria

Il processo tributario segue il principio fondamentale del giudizio civilistico per il quale le prove occorrenti all'accertamento devono essere dedotte e fornite dalle parti (principio dispositivo) ma vede attribuiti al giudice poteri rilevanti di ricerca delle prove d'ufficio.

Nel processo l'amministrazione finanziaria ha l'onere di provare i fatti sui quali si fonda l'atto impugnato; il ricorrente ha l'onere di provare i fatti dedotti col ricorso e che escludono il tributo o ne limitano l'ammontare.

Le parti possono produrre documenti in allegato ai rispettivi atti difensivi nel momento della costituzione in giudizio o con le successive memorie, sino a 20 giorni prima dell'udienza. Esse hanno anche un onere di contestazione perché il giudice deve tener conto dei fatti non specificamente contestati dalla parte costituita, da considerare, se essi non sono posti in discussione, come dati per certi e pacifici tra gli interessati.

Fermo questo onere di parte, le commissioni tributarie esercitano tutte le facoltà di accesso, richiesta di dati, di informazioni e chiarimenti che sono conferite agli uffici tributari e agli enti locali dalle varie leggi di imposta. Esse possono, nei casi di particolare complessità, chiedere relazioni agli organi tecnici della pubblica amministrazione e disporre l'effettuazione della consulenza tecnica. Possono, inoltre, ordinare, su istanza di parte, all'altra parte o a un terzo di esibire in giudizio documenti o cose di cui ritengano necessaria l'acquisizione al processo. A questo riguardo, è opinione corrente che il dettato del D.L.vo 546/1992 vada integrato, ove occorra, con la normativa del codice di procedura civile.

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



GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

Cesare Rosselli

Avvocato in Milano, attualmente membro del Consiglio direttivo sia di Confedilizia che dell'Associazione milanese della proprietà edilizia, da anni svolge il ruolo di responsabile del Coordinamento legali di Confedilizia.

Dopo essersi laureato con lode presso l'Università degli studi di Milano con tesi in filosofia del diritto sul ragionamento giuridico tra logica e politica, è rimasto legato alle ricerche di filosofia analitica del diritto quale cultore della materia per poi passare nel 1990 alla professione nell'ormai più che centenario studio di famiglia.

La sua attività è prevalentemente concentrata sul diritto condominiale, delle locazioni e della proprietà immobiliare in generale. È stato consulente degli uffici immobiliari di alcune compagnie di assicurazione e di società immobiliari, veste nella quale ha contribuito ad operazioni di rilievo per Milano. In questo ruolo ha acquisito competenze su compravendite di comparti immobiliari ed appalti per lo sviluppo degli edifici.

In ambito associativo, oltre alla quotidiana attività di consulenza, è responsabile scientifico dei corsi di formazione obbligatoria di base e periodica per gli amministratori condominiali, temi ai quali ha dedicato pubblicazioni manualistiche, commenti dottrinali ed articoli su svariati periodici. Si dedica inoltre alle attività associative nell'ambito degli Accordi locali per i canoni concordati.



L'ideologia rende ciechi

La leva fiscale può servire per riportare residenti in centro?
«Da settembre via al censimento del centro storico e quello ci farà vedere chi ci abita davvero. Se ci vivi, bene, sennò paghi l'Imu. Ho disposto maggiori controlli fiscali. Ma penso anche a manovre più ambiziose: abbassare l'Imu seconda casa a chi affitta per un medio lungo periodo e non fa affitti brevi. E aumentarla a chi la lascia sfitta chiedendo una norma statale».

L'ideologia rende ciechi. Secondo il Sindaco di Firenze (*la Repubblica*, 10.5.2021) ci sono proprietari che "lasciano sfitta" la propria casa. Così, per il gusto di pagarci le salatissime tasse imposte dal Comune e quelle, altrettanto pesanti, richieste dallo Stato...!

DECRETO SOSTEGNI, CONFEDILIZIA AL PARLAMENTO: DIMENTICATO L'AFFITTO

Audizione presso le Commissioni Bilancio e Finanze del Senato

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

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

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

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

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

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

"Prima casa" riacquistata all'estero entro un anno, lo sconto non è perso

Non perde i benefici il contribuente che rivende la "prima casa" senza attendere cinque anni dal suo acquisto se compera, entro un anno, anche all'estero, un nuovo immobile e invia al Fisco i documenti comprovanti il possesso dei requisiti richiesti per l'accesso alle agevolazioni e la destinazione a dimora abituale del nuovo acquisto, come ad esempio le bollette di acqua e gas.

È quanto precisa l'Agenzia delle entrate con la risposta n. 126 del 24 febbraio 2021.

I PARADOSSI DELLA GIUSTIZIA

Lite condominiale sopravvive al morto

L'avvocato comunica il decesso dell'appellante. I giudici vanno avanti con la causa

di **Luigi Ferrarella**

La giustizia alle prese con le complicazioni logistiche del Covid farà rimpiangere i Borboni? Nel 1828, «tra i pregi sovrani» delle leggi processuali borboniche, il giureconsulto Nicola Nicolini, primo presidente della Cassazione del Regno di Napoli, annoverava l'aver prescritto che, «morto l'imputato», si estinguesse l'azione giudiziaria. Ma non c'era il Covid, la cui emergenza già da mesi ha determinato per legge la sostituzione di tutte le udienze civili di «precisazione delle conclusioni» con il deposito telematico di

note scritte. Il 21 settembre, in una causa condominiale davanti alla III Corte d'Appello, le deposita l'avvocato Alberto Tedoldi per comunicare «l'avvenuto decesso» dell'inquilino «il 4 novembre 2019, come da certificato di morte estratto dal Registro del Comune». Conseguente (art.300 cpc) dovrebbe essere l'interruzione del processo. Ma, con sua grande sorpresa, ora l'avvocato del (fu) appellante riceve dalla Corte l'avviso che i giudici mandano normalmente in decisione la causa, «viste» (si fa per dire) «le conclusioni precisate dalle parti».

da: *Corriere della Sera*, 9.10.'20

L'Italia finge di non capire

L'Italia ha finto di non capire il problema. Altri Stati, invece, se ne sono resi conto. Il Belgio, ad esempio, ha compreso che il rallentamento nell'arrivo dei flaconi "è legato alla sesta dose", come ha detto al quotidiano *Le Soir* Sabine Stordeur, project manager della task force sulle vaccinazioni. "I leader belgi", ha aggiunto, "hanno deciso di estrarre sei dosi dalle fiale Pfizer e non cinque come inizialmente previsto. Grazie a questa tecnica, speravano di risparmiare il 20% in più di vaccini per vaccinare più persone più velocemente". Il Belgio ha avuto le stesse difficoltà dell'Italia: il contratto firmato con Pfizer si basava sulle dosi pagate e non sui flaconi. L'azienda ha così deciso di fornire meno fiale: 76 vassoi da 195 fiale invece di 92.

La parola

INTELLIGENZA ARTIFICIALE

Disciplina informatica nata nel 1956 con l'intento di «creare macchine simili all'intelligenza umana», è oggi una delle principali branche della computer science. Lo scopo è fornire a un robot qualità di calcolo che gli permettano di avere caratteristiche tipicamente umane: come percezioni visive, spaziotemporali e decisionali.

da *Corriere della Sera*, 1.3.'20

Il (presunto) paziente 1

Il (presunto) paziente 1 viene individuato a Codogno il 20 febbraio del 2020. Il lockdown dell'Italia intera arriva il 9 marzo 2020. Eppure, stando a quanto dichiarato da Andrea Urbani, già il 20 gennaio 2020 il ministero della Salute aveva un piano per gestire la pandemia, ma non lo ha divulgato per non "spaventare" la popolazione. La faccenda ha dell'incredibile.

In Senato vogliono punire i proprietari di casa con le tasse

Il 17 febbraio scorso, il Presidente Draghi annunciava in Senato, nel suo discorso per la richiesta della fiducia, il proposito di muoversi nella direzione della graduale riduzione del carico fiscale, almeno per l'Irpef.

In Parlamento, invece, sembrano pensarla diversamente. Un mese dopo il discorso di insediamento del Premier, la maggioranza ha raggiunto, proprio in Senato, l'accordo su un "testo base" di disegno di legge in materia di rigenerazione urbana che prevede un aumento di tassazione fra i più odiosi, oltre che ottusi, quello pensato a fini "punitivi".

Dispone così l'articolo 20, comma 8, della proposta: "Al fine di promuovere il riutilizzo del patrimonio immobiliare esistente, nonché la maggiore efficienza, sicurezza e sostenibilità dello stesso, i Comuni possono elevare, in modo progressivo, le aliquote dell'imposta municipale propria (Imu) previste sulle unità immobiliari o sugli edifici che risultino inutilizzati o incompiuti da oltre cinque anni; lo stesso possono fare le regioni con l'aliquota addizionale dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef). L'aliquota può essere elevata fino ad un massimo dello 0,2 per cento, anche in deroga ai limiti previsti dall'articolo 1, commi 676 e 677, della legge 27 dicembre 2013, n. 147".

Insomma, secondo la maggioranza, la strada per migliorare il nostro patrimonio immobiliare, rendendolo più efficiente, sicuro e "sostenibile" (questo aggettivo non manca mai) è quella di massacrare di tasse i proprietari che hanno la sventura di non riuscire ad utilizzare, a vendere o ad affittare immobili di cui spesso si sono ritrovati in possesso per un'eredità e che sono per loro un peso anziché un vantaggio. Senza contare, poi, che l'assurda formulazione della norma – che parla anche di immobili "inutilizzati" da oltre cinque anni – potrebbe renderla applicabile persino a una casa nella quale il proprietario scelga di non andare per un po' (trattasi di eser-

cizio del diritto di proprietà, informiamo i senatori) oppure non vi si possa recare per motivi di salute o altro.

Naturalmente, per nascondere questi aumenti di tassazione, il testo contiene anche qualche apparente beneficio tributario. Si prevede, ad esempio, che non sia dovuta l'Imu sugli immobili oggetto di rigenerazione urbana, fino alla conclusione degli interventi previsti nel piano comunale di rigenerazione urbana: una riduzione temporanea, in relazione ad interventi peraltro molto ipotetici, legata al periodo di mancato utilizzo dell'immobile. Misura che andrebbe disposta, come minima e civile forma di rispetto per i proprietari, in tutti i casi di indisponibilità del bene, a partire da quello determinato dal Parlamento attraverso il blocco degli sfratti.

Ma il punto è un altro. Anche se in questo testo di legge fossero presenti le più fantasmagoriche agevolazioni fiscali (cosa che non è), il fatto che nello stesso provvedimento sia contenuta una norma come quella sopra riportata, impedirebbe qualsiasi apprezzamento di tutto il resto. Il solo pensare ad aumenti di tassazione in una fase di crisi come quella che stiamo vivendo lascia senza parole. Ritenerne, poi, che aggravare la già altissima imposizione sugli immobili sia la strada per promuoverne la riqualificazione, significa ignorare completamente la realtà. La tassazione punitiva è quanto di più ideologico e stolto la politica possa immaginare. E si continua a cadere nell'errore.

Viene in mente, leggendo queste proposte, la recentissima nascita di Mercatus, il *think tank* promosso da Daniele Capezzone e partito con una prima iniziativa molto netta, quella di chiedere a parlamentari e politici in genere di sottoscrivere il seguente impegno: "Io sottoscritto/a...eletto/a presso... (oppure candidato/a a...) mi impegno a non votare provvedimenti e norme che comportino aumenti di imposte, tasse e tributi". Ecco, appunto.

g.s.t.

Numeri

Secondo l'Istat, dal 2010 al 2020 i prezzi delle abitazioni esistenti sono diminuiti in media del 21,6% (dato ottimistico per molti proprietari, purtroppo).

Nel frattempo, sempre dal 2010 al 2020, la patrimoniale sugli immobili ha pesato per oltre 200 miliardi di euro.

DIECI ANNI DI C

La flat tax dell'affi

Esattamente dieci anni fa, in Italia è stato introdotto un regime fiscale intelligente e funzionante, la cedolare secca sugli affitti abitativi, una sorta di *flat tax* per i redditi da locazione. Invece di estenderlo al settore commerciale, che ne avrebbe bisogno come dell'aria, c'è chi vuole eliminarlo (o modificarlo in peggio) pure per le case.

Si potrebbe sintetizzare in questo modo quello che sta accadendo da qualche settimana nelle audizioni sulla riforma del fisco in corso presso le Commissioni Finanze del Senato e della Camera. Tranne poche eccezioni (fra cui Confedilizia, ovviamente), la cedolare è stata attaccata – da studiosi, enti e qualche parlamentare – con argomentazioni a dir poco discutibili. A fondamento di esse c'è spesso un micidiale mix di astrattezza (per non dire ignoranza), ideologia e pregiudizio, che porta gli autori delle critiche a questo sistema di tassazione a non scorgere gli evidenti elementi di positività, di gran lunga preponderanti rispetto a qualsiasi, possibile aspetto negativo.

Il giochino più diffuso è quello di contestare l'efficacia della cedolare in termini di "emersione del sommerso" – che, secondo molti, sarebbe l'unica ragione di esistenza di questo regime fiscale – e di perdita di gettito rispetto al sistema Irpef. Dicono: non è emerso abbastanza "nero", la cedolare fa perdere entrate allo Stato, eliminiamola.

Ora, volendo stare a questo argomento, è bene riportare quanto da ultimo evidenziato nella "Relazione sull'economia non osservata e sull'evasione fiscale e contributiva" allegata alla Nota di aggiornamento 2020 al Documento di Economia e Finanza (predisposta dal Ministero dell'economia e delle finanze) a commento degli effetti della cedolare, descritta come una misura che "ha coniugato semplificazione e riduzione del peso fiscale". L'introduzione di questo regime tributario – rileva il rapporto – ha determinato "un cambiamento nei comportamenti dei contribuenti, orientati verso una maggiore compliance fiscale. A seguito di questo mutamento di comportamento, nonostante l'introduzione dell'aliquota ridotta, il gettito derivante da locazioni non ha presentato flessioni di rilievo nel corso del tempo" (N.B. per "compliance fiscale" si intende l'adempimento spontaneo agli obblighi tributari da parte del contribuente).

Ciò detto, se pure fosse vero

che la cedolare produce meno gettito fiscale rispetto a quello che deriverebbe dall'applicazione dell'ordinario trattamento Irpef, questo non sarebbe un motivo sufficiente per eliminare un regime speciale di tassazione, qualora tale regime avesse delle implicazioni positive dal punto di vista economico e sociale. Gli investimenti finanziari, ad esempio, sono tassati in modo ben inferiore rispetto ad altri redditi, ma è ovvio che i vari "legislatori" hanno ritenuto che differenziarne in positivo l'imposizione consente di evitare che i risparmi di cittadini e imprese volino verso altri lidi. Analogamente, mantenere l'attuale regime di tassazione sostitutiva per le locazioni abitative attiene alla sua riconosciuta efficacia in termini di estensione dell'offerta abitativa, che è ora – tra l'altro – a rischio di fortissima riduzione a causa della sfiducia generata negli investitori e nei risparmiatori dal blocco generalizzato degli sfratti.

La prima cosa da dire, quindi, è che lo scopo della cedolare non è né l'emersione del sommerso (peraltro ampiamente avvenuta, come visto, e comunque positiva) né – soprattutto – la parità di gettito rispetto a ciò che produrrebbe la tassazione Irpef (peraltro pressoché verificatasi, come pure visto). Quest'ultima è una visione ragionieristica del fisco, che almeno la politica non dovrebbe avere.

Ha detto poi bene il professor Giuseppe Melis, ordinario di diritto tributario all'Università Luiss Guido Carli, intervenendo in audizione proprio nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulla riforma fiscale (una delle mosche bianche pro cedolare citate sopra): "La cedolare secca sugli affitti ha una prima, essenziale funzione: quella di ripristinare una parvenza di rendimento a un investimento immobiliare che, altrimenti, mancherebbe di qualsivoglia appetibilità".

E già, perché l'attuale regime sostitutivo – basato sulle due aliquote del 21% per le locazioni a canone libero e del 10% per quelle a canone calmierato – determina un carico di imposizione sulle locazioni abitative appena sufficiente a garantirne la sopravvivenza, posto che la tassazione del reddito da locazione non può essere pensata senza considerare gli ulteriori pesi che gravano sui locatori, sia in termini fiscali – è il caso dell'Imu, imposta patrimoniale non deducibile né detraibile –

CELODARE SECCA

l'affitto è sotto attacco

sia in termini di oneri di manutenzione e simili.

Ma di questi aspetti - Imu e oneri di manutenzione, che rendono l'investimento immobiliare del tutto diverso, e quindi bisognoso di una tassazione più moderata, anche rispetto a quello finanziario - i nemici della cedolare si disinteressano, dimostrando anche degli enormi limiti dal punto di vista della capacità di analisi (a parte i casi di evidente malafede).

Insomma, nel comparto abitativo la cedolare secca sugli affitti, oltre a determinare una significativa emersione del sommerso (come certificato dal Mef), ha consentito l'esistenza di un'offerta abitativa diffusa, frutto dell'investimento realizzato non già dai *rentier* di cui favoleggia qualche commentatore poco al passo coi tempi, ma da lavoratori dipendenti, professionisti e pensionati a reddito medio-basso (anche questo lo dicono i dati del Mef: il 57% dei locatori ha un reddito entro i 26.000 euro lordi annui). E chiunque abbia un minimo contatto con la realtà è consapevole del fatto che, senza cedolare, l'affitto abitativo enterebbe in crisi, così come era avvenuto per quello ad uso diverso anche prima della pandemia, patendo - oltre a una tassazione sovrabbondante (per-

sino sui canoni non percepiti) - un vincolismo esasperato nelle regole contrattuali, risalente addirittura alla legge sull'equo canone del 1978.

Per questo, anziché pensare a peggiorare o addirittura ad eliminare la cedolare per gli affitti abitativi, la politica dovrebbe impegnarsi per estenderla a quelli commerciali. I motivi sono noti, e aggravati dalla pandemia. Le imposte statali e locali (almeno 6: Irpef, addizionale regionale Irpef, addizionale comunale Irpef, Imu, imposta di registro, imposta di bollo) raggiungono un livello tale da erodere gran parte del canone di locazione, anche per via della ridicola deduzione Irpef per le spese, attualmente pari al 5% (!). Un onere che aumenta ulteriormente se alle tasse si aggiungono, appunto, le spese (di manutenzione, assicurative ecc.), alle quali il proprietario-locatore deve comunque far fronte, e l'eventuale indennità di avviamento (senza considerare il rischio morosità e quello di sfritto).

Giorgio Spaziani Testa

P.S.

Su chi, per contrastare la cedolare secca, usa l'argomento del "favorisce i ricchi", non è il caso di soffermarsi. Questione di decenza.

Contributo in caso di riduzione del canone

Con la legge di conversione al decreto "Ristori" e con la legge di bilancio 2021 (cfr. *Cn gen. '21*) 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, il decreto cd. "Sostegni" (d.l. 22 marzo 2021, n. 41, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 22.3. 2021, n. 70) 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, eliminando lo stanziamento previsto nella legge di bilancio 2021 per la misura anzidetta (pari a 50 milioni di euro), ha attribuito 50 milioni in dotazione all'apposito Fondo istituito col decreto "Ristori".

In breve, con un'operazione di *maquillage*, la norma è stata riportata alla sua formulazione originaria (più limitativa di quella del 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 l'emanando provvedimento delle Entrate.

L'escussione della fideiussione legittima il bonus locazioni

Può fruire del credito d'imposta per gli affitti commerciali la società con diminuzione del fatturato che ha corrisposto il canone di locazione attraverso l'escussione da parte della società locatrice della fideiussione bancaria. Accesso al credito d'imposta anche per l'esercente che non ha subito un calo degli introiti ma ha la sede della propria attività in un Comune colpito da un evento calamitoso, ancora in atto al momento della dichiarazione dello stato di emergenza Covid-19 (31 gennaio 2020).

Questi i contenuti delle risposte dell'Agenzia delle entrate n. 185 e n. 186 del 17 marzo 2021.

ItaliaOggi

PRIMO PIANO

Sabato 20 Marzo 2021 7

Sono stati prorogati gli sfratti pure nei confronti degli affittuari morosi anche prima dalla pandemia

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA*

La terza maggioranza più ampia della storia repubblicana aveva concordato un emendamento al decreto «Milleproroghe» con il quale si anticipava al 31 marzo la fine del blocco degli sfratti, attualmente prevista al 30 giugno in via generale, limitatamente alle situazioni di morosità vecchie di anni e che nulla hanno a che fare con la pandemia. L'intento, evidente a tutti, era da un lato di porre termine alle conseguenze più inique di questa prolungata sospensione del diritto e, dall'altro, di agevolare il lavoro degli uffici giudiziari attraverso un rinvio scagionato delle esecuzioni.

Il Governo Draghi, appena insediatosi, chiese ed ottenne, per bocca del ministro per i Rapporti col parlamento Federico D'Inca, che quell'emendamento fosse ritirato, impegnandosi ad agire entro breve termine nella stessa direzione. Giovedì scorso, il ministro

della Giustizia Marta Cartabia, intervenendo in Senato, ha spiegato che condivideva l'emendamento, ma che «il cambio di orizzonte temporale avrebbe potuto mettere in difficoltà diverse persone» e che, comunque, arrivare a 16 mesi di blocco anche per le vecchie morosità «non è un sacrificio così eccessivo» per gli interessati (il video

Da oltre un anno migliaia di proprietari sono privi della disponibilità di immobili che i giudici avevano ordinato di restituire loro, non percepiscono alcun canone (spesso loro unica fonte di reddito), in molti casi sono costretti a pagare rate di mutuo e spese condominiali, hanno dovuto persino versare l'Imu e non hanno ricevuto alcun risarcimento dallo Stato

dell'intervento è disponibile sul sito Internet di Confedilizia).

Dunque, da oltre un anno migliaia di proprietari sono privi della disponibilità di immobili che i giudici avevano ordinato di restituire loro, non percepiscono alcun canone (spesso unica fonte



Giorgio Spaziani Testa

di reddito), in molti casi sono costretti a pagare rate di mutuo e spese condominiali, hanno dovuto persino versare l'Imu e non hanno ricevuto alcun risarcimento dallo Stato. In questa situazione, si apprende che la scelta del governo di respingere una proposta dell'intero parlamento era dettata dalla sensibilità del ministro della Giustizia nei confronti delle aspettative di chi da anni occupa abusivamente degli immobili.

Alle osservazioni di Confedilizia

hanno risposto, tramite l'agenzia Ansa, «fonti di via Arenula» sottolineando che «si condiziona nel merito la distinzione tra chi è moroso per ragioni legate alla pandemia e tutti gli altri, ma discutibile sarebbe stato anticipare l'interruzione del blocco degli sfratti perché avrebbe introdotto incertezza nei rapporti giuridici».

A parte il fatto che non si comprende a che cosa serva portare in parlamento i decreti-legge se modificarli può creare «incertezza nei rapporti giuridici», la sostanza è che la professoressa Cartabia antepone la tutela di soggetti che non hanno diritto ad occupare gli immobili in cui si trovano, alle esigenze di proprietari che sono in attesa da anni di riavere la disponibilità dei loro beni. Se il parlamento italiano ha ancora un senso, le forze politiche che lo compongono dovrebbero riprendere la proposta avanzata un mese fa e pretendere che sia approvata. È inaccettabile che il diritto (costituzionale) di proprietà continui ad essere calpestato in modo così eclatante.

*Presidente Confedilizia

CONFEDILIZIA
ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale

Aggiornamento continuo sulle decisioni rilevanti degli organi giudiziari

Riscaldamento: gli orari di accensione Comune per Comune

Certificazione qualità immobili

Aste giudiziarie

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

SU INTERNET
www.confedilizia.it

SISTEMA CONFEDILIZIA



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Vaccini, il nuovo Piano include le badanti

Il nuovo piano vaccinale voluto dal Commissario straordinario per l'emergenza Covid-19 Francesco Paolo Figliuolo, finalmente introduce all'interno delle categorie che potranno essere immunizzate in via prioritaria anche le badanti che assistono persone ad elevata fragilità, portatrici di disabilità gravi ai sensi della legge n. 104/1992, art. 3, comma 3.

In alcune Regioni le vaccinazioni sono già partite. Nel Lazio, per esempio, le badanti addette all'assistenza di persone estremamente vulnerabili titolari del codice di esenzione codice C02 possono prenotare la propria vaccinazione attraverso il numero dedicato 06.164.161.841. Il numero è attivo dal lunedì al venerdì con orario 7.30 - 19.30, sabato con orario 7.30 - 13.00. Per prenotarsi è necessario essere in possesso del proprio codice fiscale e di quello della persona assistita.

Torna il "bonus baby sitter": 100 euro a settimana solo per alcune categorie di lavoratori

Con il d.l. 15 marzo 2021, n. 30 (art. 2, comma 6), il Governo ha reintrodotto il "bonus baby sitter" nel limite massimo di 100 euro settimanali per i genitori con figli conviventi minori di 14 anni in Dad (didattica a distanza) o sottoposti a quarantena obbligatoria ma solo per determinate categorie di lavoratori: quelli iscritti alla gestione separata Inps; gli autonomi anche non iscritti all'Inps; il personale del comparto sicurezza, difesa e soccorso pubblico impiegato per le esigenze connesse all'emergenza epidemiologica; dipendenti del settore sanitario, pubblico e privato accreditato appartenenti alla categorie dei medici, degli infermieri, dei tecnici di laboratorio biomedico, dei tecnici di radiologia medica e degli operatori socio-sanitari.

Lavoro domestico, lo Stato francese partecipa alle spese al 50%, quello italiano a meno dell'8%

"Il salario minimo nel settore domestico è quello stabilito dalle Parti Sociali nel Contratto collettivo nazionale, nessuna eventuale modifica al rialzo potrebbe essere economicamente sostenuta dalle famiglie in assenza di una preventiva e necessaria revisione totale del sistema fiscale attualmente in vigore". È questa la posizione espressa da Assindatcolf nel corso del webinar organizzato insieme al Centro studi e ricerche Idos lo scorso 15 marzo sul tema del salario minimo, cui hanno partecipato il presidente del Cnel, Tiziano Treu, il presidente della Commissione Soc del Cese, Aurel Laurentiu Plosceanu, il direttore dell'Ufficio italiano dell'Ilo, Gianni Rosas, la presidente della Federazione europea dei datori di lavoro domestico, Marie Beatrice Levaux, e il direttore generale della Fepem, Pierre Olivier Ruchenstain. Un'occasione anche per promuovere un costruttivo confronto tra la situazione francese, nella quale esiste una legge sul salario minimo che si applica anche al comparto domestico ma a fronte di una partecipazione diretta da parte dello Stato alle spese sostenute dalle famiglie pari al 50%, e quella italiana nella quale, con l'attuale sistema di agevolazioni, una famiglia riesce a farsi rimborsare al massimo l'8%. "Un motivo in più - ritiene Assindatcolf - per promuovere una riforma del fisco a carico delle famiglie, introducendo la totale deduzione del costo del lavoro domestico come ormai chiediamo da anni. A questo proposito il PNRR potrebbe rappresentare un'occasione unica quanto irripetibile, se il nostro Governo avesse la volontà di saperla cogliere, come noi auspichiamo".

Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni
vieni in Confedilizia



I REGISTRI AMMINISTRATORI
SONO ISTITUITI PRESSO
LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Aggiornamenti continui per gli iscritti

Gli amministratori iscritti al Coram sono regolarmente informati, con tempestività, delle novità che interessano la loro attività. Per fare un esempio, è stato loro segnalato il comunicato stampa n. 49 del 15 marzo, con il quale il Ministero dell'economia e delle finanze ha avvisato che nel decreto "Sostegni" ("attualmente in corso di redazione" scriveva il Ministero) sarebbe stata prevista la proroga dei termini per la conservazione delle fatture elettroniche relative al 2019 e di quelli per la trasmissione telematica e la consegna della Certificazione unica. Con la stessa mail, si ricordava che con specifico provvedimento dell'Agenzia delle entrate (trasmesso agli iscritti al Coram il 24 febbraio) era già stato disposto il rinvio - sempre al 31 marzo - per la comunicazione all'Agenzia delle opzioni per la cessione di credito o per lo sconto in fattura di cui all'art. 121, decreto "Rilancio", relative alle spese sostenute nell'anno 2020.

Successivamente, l'art. 5, commi da 19 a 22, d.l. 22 marzo 2021, n. 41 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 22.3.2021, n. 70), infatti, ha prorogato le scadenze nei termini di cui al comunicato del Mef.

Di seguito il prospetto riepilogativo elaborato dal Ministero e fatto avere agli iscritti Coram.

Adempimento	Scadenze 2021 (ante modifica)	Scadenze 2021 (post modifica)
Comunicazioni enti esterni (banche, assicurazioni, enti previdenziali, amministratori di condominio, università, asili nido, ecc.)*	16 marzo	31 marzo
Trasmissione telematica Certificazione unica all'Agenzia	16 marzo	31 marzo
Consegna Certificazione unica ai percipienti	16 marzo	31 marzo
Messa a disposizione della dichiarazione precompilata	30 aprile	10 maggio

*Resta invariato il termine per l'invio dei dati delle spese sanitarie al Sistema Tessera Sanitaria (già scaduto l'8 febbraio 2021).



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

Progetto Enpor

Il Dipartimento Unità Efficienza Energetica dell'Enea, che svolge il ruolo di Agenzia nazionale per l'efficienza energetica, ha istituito in Italia un *Regional Energy Action (REACT) group*, che discuterà questioni nazionali specifiche legate ai temi della povertà energetica, dell'efficienza energetica e del settore degli affitti privati.

Confedilizia è stata chiamata a far parte del tavolo tecnico al fine di definire iniziative utili ad affrontare al meglio il problema della povertà energetica nel settore delle locazioni private, all'interno del Piano nazionale di informazione e formazione sull'efficienza energetica.

Sono inoltre previste specifiche sessioni per approfondire i meccanismi incentivanti, tra i quali l'Ecobonus ed il Superbonus, al fine di comprendere come possano essere perfezionati e proposti per venire incontro alle esigenze delle famiglie che si trovano in povertà energetica e definire proposte concrete da porre all'attenzione delle istituzioni competenti.

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



Consulta: bene superamento ristori con codici Ateco

“Accogliamo con favore il superamento della logica del codice Ateco che, di fatto, renderà più equo il sistema di erogazione dei ristori”. Lo hanno dichiarato il presidente di Fiaip e coordinatore della Consulta Fiaip-Fimaa-Anama, Gian Battista Baccarini, il presidente di Fimaa, Santino Taverna, e il presidente di Anama, Renato Maffey. “Ciò consentirà anche alle agenzie immobiliari che hanno subito gravi perdite nel 2020, come chi opera principalmente in ambito turistico, di ricevere contributi a fondo perduto in tempi rapidi”.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Interconnessione registri titolari effettivi e trust

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione europea del 2 marzo 2021 il Regolamento di esecuzione (UE) 2021/369 della Commissione del 1° marzo 2021 con le specifiche tecniche e le procedure necessarie per il sistema di interconnessione dei registri centrali dei titolari effettivi di cui alla direttiva (UE) 2015/849. Il Regolamento, entrato in vigore il 22 marzo 2021, ossia il ventesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale Ue, è obbligatorio in tutti i suoi elementi, oltre che, trattandosi di Regolamento Ue, direttamente applicabile in ciascuno degli Stati membri.

Nel testo, sono contenute le specifiche tecniche del sistema BORIS (acronimo di *beneficial ownership registers interconnection system*), ossia il sistema di interconnessione dei registri dei titolari effettivi istituito come sistema decentrato che interconnette i registri centrali nazionali dei titolari effettivi (quello italiano è in fase di istituzione) e il portale europeo della giustizia elettronica attraverso la piattaforma centrale europea.

Il nuovo sistema Boris servirà pertanto da servizio centrale di ricerca che metterà a disposizione tutte le informazioni relative alla titolarità effettiva, in linea con le disposizioni della direttiva (UE) 2015/849 (V direttiva anticiclaggio).

Quanto alle specifiche tecniche e alle procedure necessarie per il sistema di interconnessione dei registri centrali di cui alla direttiva (UE) 2015/849, è stato anche pubblicato, in Gazzetta Ufficiale Ue, il regolamento di esecuzione 2021/369 della Commissione del 1° marzo 2021. Quest'ultimo individua una categoria di utenti qualificati che possono accedere a Boris nelle Fiu (*financial intelligence unit*), ma l'accesso è consentito anche nei soggetti obbligati, nel quadro dell'adeguata verifica della clientela.

Il «record sulla titolarità effettiva» includerà i dati sul profilo del soggetto o istituto interessato, sul/sui titolare/i effettivo/i di tale soggetto/istituto, nonché su uno o più interessi beneficiari detenuti da tali titolari. In relazione a una società o altro soggetto giuridico, nonché a un trust o un istituto affine, il regolamento prevede che i dati sul profilo includano informazioni sul nome, sulla forma giuridica, sull'indirizzo di registrazione e sul numero d'iscrizione nazionale. Ogni Stato membro avrà la possibilità di ampliare le informazioni minime obbligatorie (tra le quali i dati riguardanti: il nome, il mese ed anno di nascita, la cittadinanza, il paese di residenza del titolare effettivo così come la natura ed entità dell'interesse beneficiario detenuto) con informazioni aggiuntive.

È inoltre compito degli Stati membri, per quanto concerne specificamente la titolarità effettiva dei trust, ottenere e mantenere informazioni adeguate, accurate e aggiornate sulla titolarità effettiva degli stessi. Tali informazioni includeranno l'identità: del o dei «trustee»; del guardiano (se esiste); dei beneficiari o della classe di beneficiari; e delle altre persone fisiche che esercitano il controllo effettivo sul trust.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia residenziale pubblica: provvedimento di rilascio e giurisdizione

“La controversia introdotta da chi si opponga ad un provvedimento della P.A. di rilascio di un immobile di edilizia residenziale pubblica, occupato senza titolo, rientra nella giurisdizione del giudice ordinario, essendo contestato il diritto di agire esecutivamente e configurandosi l'ordine di rilascio come un atto imposto dalla legge e non come esercizio di un potere discrezionale dell'amministrazione, la cui concreta applicazione richiede, di volta in volta, una valutazione del pubblico interesse”.

Così le Sezioni Unite della Cassazione, con pronuncia n. 621 del 15.1.21.

Assegnazione - Dismissioni in blocco immobili della P.A. - Prelazione del conduttore

In tema di dismissione in blocco del patrimonio immobiliare da parte di amministrazioni pubbliche, della CONSAP e di società derivanti da processi di privatizzazione, al conduttore non spetta il diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 3, comma 109, della l. n. 662 del 1996, quando la vendita abbia avuto ad oggetto tutte le proprietà del locatore nell'edificio ove si trova l'immobile locato poiché, in tal caso, non ricorre un'ipotesi di vendita frazionata, che sola dà diritto alla prelazione. ♦ Cass. civ., sez. III, 17 febbraio 2020, n. 3897, L. c. N.



CONFEDILIZIA E ASPESI: RINNOVARE ED ESTENDERE CREDITO D'IMPOSTA AFFITTI COMMERCIALI

Rinnovare ed estendere il credito d'imposta per i canoni di locazione commerciale, che per i primi mesi del 2021 è stato previsto esclusivamente per il comparto turistico. È la richiesta avanzata congiuntamente da CONFEDILIZIA, la Confederazione della proprietà immobiliare, e da ASPESI, che nel sistema Confedilizia rappresenta il settore delle società di investimento immobiliare.

Il credito d'imposta – osservano le due organizzazioni – è una misura che ha avuto un positivo impatto sugli operatori, anche grazie alla possibilità della cessione del credito a terzi e agli stessi locatori, ma la sua limitazione a poche mensilità non ha consentito di risolvere la situazione di crisi in cui continua a versare l'economia, che non potrà che aggravarsi per effetto delle nuove restrizioni disposte dal Governo.

Più in generale, CONFEDILIZIA e ASPESI si appellano al Governo e al Parlamento affinché vengano salvaguardate le imprese e le famiglie che svolgono l'indispensabile funzione economica e sociale dell'affitto. In questo quadro, fondamentali risultano – ad avviso delle due associazioni – almeno tre ulteriori interventi: l'estensione della cedolare secca alle locazioni commerciali, per locatori persone fisiche e imprese, l'eliminazione della tassazione dei canoni di locazione non percepiti e l'interruzione del blocco degli sfratti, in essere già da un anno.

Roma, 18 marzo 2021

www.confedilizia.it

www.aspesi-associazione.it

CONTATTI

Presidente SPAZIANI TESTA

 @gspazianitesta

Presidente SFORZA FOGLIANI

 @SforzaFogliani

ADNKRONOS 11:53 28-04-20

CORONAVIRUS: FONDAZIONE VISENTINI, PER DIMORE STORICHE CIRCA 2**MLD DI PERDITE =**

A rischio 30mila posti di lavoro

Roma, 28 apr. (Adnkronos) - Perdite dirette per circa 2 miliardi di euro nel 2020 e circa 30mila posti di lavoro a rischio. Sono gli effetti più eclatanti dell'emergenza coronavirus sulle dimore storiche, che coprono la metà dell'offerta museale italiana, registrati dalla Fondazione Bruno Visentini che ha analizzato i dati raccolti dall'Associazione Dimore Storiche Italiane (Adsi) con un'indagine svolta dal 13 marzo al 5 aprile tra gli associati. Uno studio realizzato nell'ambito dell'Osservatorio del Patrimonio Culturale Privato del nostro Paese che coinvolge anche gli studenti del corso magistrale Luiss Cantieri d'Europa.

L'Osservatorio, nato a inizio anno proprio dalla collaborazione tra Adsi e la Fondazione, con il coinvolgimento di Confagricoltura e Confedilizia e grazie al supporto di Banca Consulia, nel corso del tempo renderà disponibili analisi puntuali sulle ricadute economiche, fiscali e sociali sul territorio del sistema delle dimore storiche private. La prima analisi ha riguardato proprio l'impatto economico delle misure restrittive disposte dalle autorità per contenere la diffusione dell'epidemia da coronavirus sul sistema degli immobili culturali privati in Italia.

SEGNALAZIONI

Dino Buzzati, *La nera*, a cura di Lorenzo Viganò, schede storiche di Riva & Viganò, Mondadori ed., pp. XL + 596

Nei numerosi articoli qui raccolti, Buzzati aiuta a comprendere meglio la sua eccellente produzione narrativa, disegnando un ampio affresco di quarant'anni di storia italiana, attraverso clamorosi episodi di cronaca e grandi tragedie.

Henri de Régnier, *Il ricordo e altri racconti inediti*, a cura di Angela Calaprice, Via del Vento ed., pp. 44

Rarissima presentazione di alcuni testi del grande scrittore francese (1864-1936), affascinante negli interni, nelle tracce misteriose, negli ambienti, raggiungendo il massimo della godibilità nelle atmosfere veneziane.

Daniela Pietrini, *La lingua infetta*, pres. di Giuseppe Antonelli, Treccani ed., pp. 238

Era inevitabile che la pandemia diventasse oggetto di studio pure per i linguisti: qui si esaminano le parole nuove, gli usi, i ricorsi a termini stranieri, gli interventi della stampa, per mostrare novità (in larga misura) e ritorni (parziali).

Eugenio Di Rienzo, *Benedetto Croce. Gli anni del fascismo*, Rubbettino ed., pp. 216

Prima di ascendere, specie negli anni Trenta, a portavoce dell'opposizione al fascismo, per non pochi mesi Croce fu il maggiore esponente dell'ala liberale che ammetteva la necessità del fascismo (di qui, la contestazione all'Aventino).

Rosanna Turcinovich, Rossana Poletti, *Tutto ciò che vedi. Parla Maria Pasquinelli*, Oltre ed., pp. 388

Traendo origine dall'assassinio del generale inglese Robert De Winton per opera di Maria Pasquinelli (era l'epoca del Territorio Libero di Trieste), si analizzano foibe, pulizie etniche, massacri, da Spalato all'Istria e a Trieste.

Tito Livraghi, *Milano nasce celtica*, Meravigli ed., pp. 176 con ill.

Dettagliata analisi delle popolazioni celtiche vissute in Italia prima di Cristo, particolarmente intorno a Milano, ed esaminate in una molteplicità di loro comportamenti, quali religione, arte, costumi, lingua, monetazione, insediamenti.

Giovanni Maria Vian, *Andare per la Roma dei papi*, il Mulino ed., pp. 158 con ill.

Una succosa cavalcata attraverso monumenti, personaggi, eventi della Roma cattolica, artistica e religiosa, dai santi Pietro e Paolo a oggi, tali da appassionare il lettore fornendogli svariati elementi di riflessione.

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - MAGGIO 2021

17 Maggio - Lunedì

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 aprile 2021.

Addizionali Irpef

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

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

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2021.

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

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - MAGGIO 2021**Predisposizione prospetto paga**

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

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

PAGINA MENSILE ItaliaOggi

38 Martedì 7 aprile 2021

PROPRIETÀ EDILIZIA

ItaliaOggi

Richiesta al governo: ristabilire il credito di imposta al 60% per le locazioni commerciali

Decreto Sostegni da migliorare Affitti non percepiti: niente fisco. Blocco sfratti: risarcimenti

di GIORGIO SPADANI TESTA

A la delle tribune, delle commissioni e degli emendamenti per il premier...



Giorgio Spadani Testa

Draighi. Una o l'eliminazione della tassazione dei canoni di locazione non percepiti...

COSTO CORSE CIVI LINE 200 EURO E 40 EURO... COSE RESIDENZIALI

Il 17 febbraio scorso, il presidente Draighi annunciava in Senato...

No all'aumento Imu per le case vuote previsto nel ddl su rigenerazione urbana

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

La prossima date per sostenere l'esame finale

Table with dates and locations: Giovedì 22 aprile, ore 15 Roma; Giovedì 9 maggio, ore 15 Napoli; Sabato 29 maggio, ore 15 Trivico; 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; Martedì 24 novembre, ore 15 Napoli; Sabato 11 dicembre, ore 15 Trieste

Ogni sessione comprende esami sia per Corsi on-line... Superato l'esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.

Il 17 febbraio scorso, il presidente Draighi annunciava in Senato...

re il beneficio finanziario. Si prevede, ad esempio, che non sia dovuta l'Imu sugli immobili soggetti a rigenerazione urbana...

CONEDILIZIA logo and contact info

DIRITTO & ROVESCIO

Nella lunga fila di richieste di aiuto rivolte a Luca Palamara, l'ex consigliere del Csm indagato, c'era anche quella dell'attore Raoul Bova...

INDISCRETO

“Forse risolto il mistero del passo di Dyatlov. O forse no...”

“L'incidente del Passo di Dyatlov, in cui morì un gruppo di giovani sciatori esperti nel 1959, ha inquietato ricercatori, appassionati e sceneggiatori di film per oltre sessant'anni. Le teorie su come quei nove giovani siano stati trovati morti - nudi e con lesioni inspiegabili - dopo aver abbandonato le loro tende del campo base durante un'escursione in una montagna degli Urali vanno dall'incursione di membri della tribù ugro-finica dei Mansi alle più astruse tesi su esperimenti con armi segrete...

L'epidemia Un'epidemia, prima o poi, ci avrebbe toccato da vicino lo sapevamo, o comunque avremmo dovuto saperlo. Sono anni che le organizzazioni sovranazionali, a partire dall'Oms (Organizzazione mondiale della sanità) mettono in guardia gli Stati sulla diffusione di nuovi virus.

L'ambiente in Costituzione

Da circa un anno e mezzo la Commissione affari costituzionali del Senato sta esaminando sette distinti disegni di legge, presentati da esponenti appartenenti ad altrettanti Gruppi parlamentari, volti ad attribuire un riconoscimento formale, in seno alla Costituzione, alla tutela dell'ambiente. Sul tema i commissari si sono riuniti 25 volte ed hanno svolto un'attività conoscitiva, prodromica all'esame vero e proprio delle proposte, che ha visto coinvolti una dozzina di professori universitari. Da quanto detto sopra si evince che la materia è alquanto delicata e l'introduzione nella Costituzione di tali principi richiede una attenta valutazione. Il 22 marzo scorso c'è stata un'improvvisa accelerazione dell'iter. Infatti è stato approvato, con il voto favorevole di quasi tutti i Gruppi parlamentari - la Lega ha votato contro e Forza Italia si è astenuta - il testo base del provvedimento, nel quale si fa una sintesi ragionata delle diverse proposte. Si darà conto sulle pagine di questo notiziario dell'iter del provvedimento.

CINGUETTII
www.confedilizia.it

MARZO

MARTEDI 9

1-2) Sgambetto sulle banche. Grazie all'Ue 70 miliardi di risparmi sono andati in fumo senza motivo. La Corte di giustizia europea conferma pure in appello che Bruxelles ci ha illegittimamente messo i bastoni tra le ruote nel salvataggio degli istituti di credito. Nessuno risarcirà chi ha perso i soldi (Libero 5.3.'21)

MERCOLEDI 10

1-2) Anziché fermare il dominio tedesco l'euro ci ha tolto 400 miliardi di Pil. Vent'anni di moneta unica hanno impoverito l'Italia, che ha visto ridurre il suo export del 30%, a beneficio della Germania, e aumentare il debito pubblico. Insieme con la pressione fiscale, cresciuta fin oltre il 43% (La Verità 5.3.'21)

GIOVEDI 11

1-2) L'intervista Gianandrea Gaiani. «Già passato il messaggio che da noi non si rischia più di essere espulsi». L'esperto di analisi strategica: «A differenza di Spagna, Malta e Grecia, l'Italia tiene i porti aperti ai gommoni e alle navi delle Ong. Ed è rimasta l'unico approdo sicuro per chi gestisce i traffici internazionali di persone» (La Verità 1.3.'21)

VENERDI 12

1-2) Il primo discorso dell'ex presidente dopo la sconfitta. Torna Trump e mezza America è con lui. Alla Convention Repubblicana Donald è il più votato per la corsa alla Casa Bianca nel 2024. E nega di volere un suo partito (Libero 1.3.'21)

LUNEDI 15

1-2) Si fida online con identità falsa. Denunciato per violenza sessuale. Mendicante di Roma taglia le ali ai due pappagallini con cui chiede l'elemosina: multa di 5.000 euro. Da mesi i nipoti di un reduce segnalano l'esistenza di bombe sotterrate 76 anni fa, ma nessuno le rimuove (La Verità 7.3.'21)

MARTEDI 16

1-2) La questione cinese è esplosa: fermare l'assalto alle aziende ora è una priorità. Non va bloccato solo il tentativo di Pechino di prendersi Iveco, ma anche il trattato Cai, da affossare al Parlamento europeo (La Verità 7.3.'21)

MERCOLEDI 17

1-2) Il comitato tecnico scientifico lancia l'ennesimo allarme. Non bastano le chiusure, vogliono murarci vivi. Coprifuoco alle 20 e città blindate nei weekend: gli esperti del governo invocano super divieti. Si pensa al lockdown totale (Libero 7.3.'21)

GIOVEDI 18

1-2) L'intervista Nino Frassica. «L'anonimato fa paura a chiunque, ma il marchio di Vip me lo toglierei». Il comico e attore: «Non sono mai stato un barzellettiere, ho sempre usato il surrealismo per far ridere. La satira politica è troppo faticosa, la lascio a chi la sa fare, però vedo molta banalità e qualunquismo» (La Verità 7.3.'21)

VENERDI 19

1-2) Inps multato per non aver rispettato la privacy dei politici sui bonus Covid. Il Garante sanziona l'ente guidato da Tridico per 300.000 euro: violazioni durante i controlli anti frode. Sull'istituto pende pure un procedimento per le falle del clic day (La Verità 10.3.'21)

LUNEDI 22

1-2) I miracoli della dieta mediterranea riconosciuti pure dalla scienza. Il cibo italiano rende più intelligenti. Gli anziani che mangiano frutta e verdura, legumi, pasta e poca carne hanno il cervello più attivo e scattante (Libero 10.3.'21)

MARTEDI 25

1-2) Pensiero forte. Le lezioni «inattuali» di de Maistre: più leggi si scrivono più lo Stato è debole. Il grande pensatore reazionario morto 200 anni fa riteneva che le costituzioni fossero il risultato della ragione e dell'esperienza (La Verità 15.3.'21)

MERCOLEDI 24

1-2) Il Covid è ko grazie agli antivirus. Locali aperti e niente ma-

schere. In Israele funziona già tutto. A Tel Aviv iniezioni pure in pub e aziende. E oltre ai contagi crolla la disoccupazione. L'esercito con la stella di Davide è il primo al mondo ad avere l'immunità di gregge (Libero 15.3.'21)

GIOVEDI 25

1-2) Confini colabrodo. Più sbarchi di migranti adesso che nel passato. Oltre 5mila arrivi nei primi tre mesi dell'anno. Per trovare un dato simile occorre tornare ai tempi del governo Gentiloni. E ora abbiamo pure il pericolo del virus... (Libero 5.3.'21)

VENERDI 26

1-2) I numeri dell'anno più difficile. Nella galassia dei Benetton bruciati 4,5 miliardi di ricavi. Il gruppo paga nel 2020 la forte esposizione nei settori più colpiti dal virus: autostrade, aeroporti, autogrill (il Giornale 15.3.'21)

LUNEDI 29

1-2) Premiati anche i boss indagati da Giovanni Falcone. Reddito di cittadinanza in tasca a 145 mafiosi. Omesse le condanne nella domanda per il sussidio. La sorella del giudice assassinato: «Avvilente leggere i loro nomi» (Libero 21.2.'21)

MARTEDI 30

1-2) L'appello di un gruppo di toghe: «Fatti troppo gravi per restare inesplorati». I giudici si accorgono che la giustizia non va. Lettera di 67 magistrati a Mattarella: «Commissione d'inchiesta sulle rilevazioni di Palamara e sorteggio per eleggere il Csm» (Libero 23.2.'21)

MERCOLEDI 31

1-2) L'Europa si manda al diavolo da sola. I leader fanno autocritica. Ma non si schiodano. Tutti a parlare della «svolta europeista» di Salvini. Però, dal fallimento della campagna di immunizzazione alle critiche all'austerità, sono i burocrati di Bruxelles che hanno ammesso di aver sbagliato molte cose. Eppure rimangono al loro posto (Libero 28.2.'21)

APRILE

GIOVEDI 1

1-2) Vittime del regime sovietico. L'incubo gulag inciso sulle case dei deportati. I giudici non disperdere il ricordo della repressione comunista, l'associazione Memorial affigge apposite targhe sugli edifici nei quali vivevano le persone poi fatte sparire. E adesso a Mosca compaiono anche quelle per gli italiani, come Olinto Bertozzi e Alice Negro (La Verità 25.3.'21)

VENERDI 2

1-2) Il più grande degli antitaliani. Dante odierrebbe essere glorificato da questa cultura vile e conformista. Come insegna Prezzolini, l'Alighieri disprezzava il servilismo di un Paese che ancora oggi dà spettacolo miserabile di sé (La Verità 25.3.'21)

MARTEDI 6

1-2) Lotta all'invasione. Chi traghetta immigrati fa un mare di soldi. I magistrati ragusani accendono i fari su un'attività che ci era sempre sembrata sospetta: come mai un gruppo di sedicenti soccorritori senza scopo di lucro tira sul prezzo per imbarcare naufraghi? Lo diceva anche Buzzi: è un business meglio della droga (La Verità 2.3.'21)

Ogni giorno un cinguettio

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

MERCOLEDI 24

1-2) Il Covid è ko grazie agli antivirus. Locali aperti e niente ma-

CHI (NON) L'HA DETTO

Gli italiani corrono sempre in aiuto del vincitore

FLAIANO, ENNIO (Pescara, 1910 – Roma, 1972)

Benché nella vita di tutti i giorni fosse alle prese con il dramma angoscioso di una figlia, Luisa, gravemente handicappata (soggetta sin dall'infanzia a crisi epilettiche, morì nel 1992 all'età di 50 anni, senza aver mai parlato), il celebre giornalista, romanziere, sceneggiatore e commediografo è stato con Leo Longanesi e Marcello Marchesi e, fra gli stranieri, Oscar Wilde e Karl Kraus, uno degli aforisti più brillanti e prolifici che siano mai esistiti, distinguendosi per la vena ironica inconfondibile, velata dalla mestizia.

La frase in questione, però, è una delle poche che non gli appartengono. «Voi volate sempre in soccorso del vincitore» si rintraccia infatti nel libro *Il Paese del melodramma* (Vallecchi 1965) del critico musicale Bruno Barilli, nonostante persino il grande Giuseppe Prezzolini in *Italia fragile* (Pan, 1975) la riferisca allo scrittore romano.

Flaiano si limitò ad attribuirgli correttamente a Barilli in una pagina della *Solitudine del satiro* (Rizzoli, 1975):

«La naturale simpatia che il più forte ci ispira (Bruno Barilli scrisse: «L'italiano vola in soccorso del vincitore») ha avuto quest'anno una buona conferma – mi dicono – al ricevimento che l'ambasciatrice russa ha dato per festeggiare la Rivoluzione d'Ottobre. C'erano tutti, mentre l'anno scorso, per la stessa occasione, non c'era nessuno. Viene fatto di chiedersi il perché e di trovare la risposta più semplice, che è sempre la migliore; quest'anno, due satelliti, Sputnik I e Sputnik II, volavano attorno alla Terra; l'anno scorso, altri due satelliti, Ungheria e Polonia, s'erano ribellati. Saremo dunque preservati da ogni catastrofe mondiale al solo scopo, forse previsto dalla biologia, di indicare per acclamazione il vincitore».

Anche Ferruccio de Bortoli ha dimenticato che la frase è di Barilli, come dimostra questo discorso pronunciato in pubblico a Verona il 28 ottobre 2005: «Io ho sempre invidiato chi lavora con Stefano perché non solo ha a disposizione uno straordinario professionista ma anche un uomo di cultura e una personalità che sviluppa, meglio di molti altri, meglio di quanto abbia fatto io, uno straordinario senso critico, anche contro corrente. Ha la capacità di risalire la corrente in un Paese dove tutti vanno in soccorso al vincitore, tanto per citare una frase dell'ottimo Flaiano». Ma non posso lamentare perché, esagerando davvero tanto, stava parlando dell'autore delle presenti note. Comunque gli rivolgo un deferente ringraziamento dal momento che, come mi ripeteva sempre Giorgio Faccioli, il demiurgo degli status symbol Louis Vuitton, Ballantyne, Clarks, Timberland, Ralph Lauren e Allen Edmonds, «persino a Dio piace sentirsi suonare le campane». Faccioli sosteneva di citare Alphonse de Lamartine, poeta francese dell'Ottocento, ma il qui presente sagrestano non è riuscito a trovare prove in proposito.

Pur avendo diretto per due volte il *Corriere della Sera*, forse de Bortoli ignora che tra Barilli e Flaiano ebbe comunque la meglio il suo predecessore Guglielmo Emanuel, che guidò il quotidiano di via Solferino dal 1946 al 1952. Nell'edizione del 25 ottobre 1914, inviato speciale a Londra, parlando della Prima guerra mondiale iniziata da tre mesi, Emanuel scrisse: «Il colonnello Repington dice che non c'è dubbio che i tedeschi abbiano ricevuto ordine di raggiungere Calais. Egli aggiunge: «Negli atti del Kaiser non si trova altro che effetto teatrale. Senza dubbio il Kaiser immagina che, se pure vi riuscisse, piantando la bandiera tedesca sulla costa sud dello stretto di Dover, potrebbe impressionare l'opinione pubblica, allarmare l'Inghilterra ed influenzare i neutrali che ancora se ne stanno da parte. Di uno di questi neutrali è stato recentemente detto da un cinico ambasciatore a Londra: 'Esso volerà in soccorso del vincitore'. E senza dubbio il successo fa molti amici»».

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

BREVI

L'importanza del sonno e i consigli per evitare l'«abbiocco» pomeridiano

«È ormai convinzione comune tra gli studiosi che il sonno sia (...) essenziale per il mantenimento dell'organismo umano, né più né meno del mangiare. In altre parole, del dormire non si può fare a meno. Ciò malgrado (...) vari studi hanno anche suggerito consigli su come restare svegli quando arriva l'«abbiocco» pomeridiano mentre si lavora. Può essere utile per esempio consumare qualcosa di dolce, grazie all'effetto energizzante dello zucchero. L'impatto positivo è però di breve durata, una decina di minuti circa. Un'alternativa, naturale al 100% e meno calorica, è quella di fare due chiacchiere con qualcuno. Stimola efficacemente diversi centri del cervello e non ingrassa...».

È quanto riporta *ItaliaOggi* dell'11.3.'21.

«Caffè all'italiana amico del cuore, ma sotto le 4 tazzine»

«Un moderato consumo giornaliero di caffè, 3-4 tazzine al giorno, preparato secondo la tradizione italiana, potrebbe essere vantaggioso per la salute, al punto da meritare di essere inserito nel quadro di una dieta salutare: potrebbe ridurre, infatti, i rischi di morte, in particolare quelli cardiovascolari. È il risultato di una ricerca condotta dall'Ircs Neuromed di Pozzilli (Is) e pubblicata sulla rivista scientifica internazionale *The Journal of Nutrition*. Lo studio è stato condotto su 20.487 partecipanti al Progetto Molisani, il grande studio epidemiologico che, a partire dal 2005, segue 25mila cittadini della regione Molise. Analizzando le loro abitudini alimentari e seguendo le loro condizioni di salute per oltre otto anni, i ricercatori del Dipartimento di epidemiologia e prevenzione hanno potuto osservare come il consumo abituale di caffè sia legato ad un minore rischio di morte, con particolare evidenza per le patologie cardiovascolari».

Così *l'Adnkronos* del 13.1.'21.

Il piano strategico

L'Italia non aveva un piano pandemico. O meglio ne aveva uno vecchio, risalente al 2006, quindi sostanzialmente inutile ai fini di contenere una malattia come il Covid. In ogni caso, nemmeno quel piano datato è stato utilizzato. Il governo ha cercato di nascondere questa evidenza in vari modi.



Le ricette Confederali di Marco Fantini

Cestino di grana

Ingredienti per 4 cestini

160 gr. di grana (40 gr. x cestino - 6 cucchiari)

Procedimento

Ungere con un poco di burro un padellino antiaderente. Scaldarlo sul fuoco. Spargere il grana formando un cerchio aiutandovi con una spatola di legno.

Cuocere a fiamma bassa e quando il formaggio inizia a fondere spargere un po' di grana nei punti in cui si formano i buchetti. Lavorate i bordi con la spatola iniziando ad alzarli leggermente. Quando il grana inizia a diventare color nocciola è pronto.

Togliete dal fuoco il padellino e dopo qualche secondo, aiutandovi con la spatola e le mani, staccate il formaggio e stendetelo subito sul fondo di un bicchiere e/o scodella per dare la forma del cestino.

Appena inizia a solidificarsi togliete il cestino dal fondo del bicchiere, capovolgerlo, metterlo su di un vassoio per farlo indurire.

La parola

PIZZARDONE

Così vengono chiamati i vigili urbani a Roma e in diverse zone dell'Italia centrale. L'etimologia del nome deriva dal caratteristico cappello a doppia punta (in dialetto pizzarda) che portavano gli agenti della polizia municipale romana nell'800



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



Misteri sul piano pandemico

Misteri sul piano pandemico. Misteri sui verbali della task force anti Covid. Misteri sul report di Zambon. Il modo in cui il governo giallorosso ha gestito la pandemia è un concentrato di oscurità. E il fatto è che i misteri non sono finiti. Ne è rimasto uno di cui occuparsi, forse il più oscuro di tutti. Il mistero del "piano segreto".

SEGNALAZIONI

Eugenio Di Rienzo, *il brigantaggio post-unitario come problema storiografico*, con Tommaso Ceva, *Analisi politica del brigantaggio attuale nell'Italia meridionale*, D'Amico ed., pp. 124

Si moltiplicano i testi dedicati al brigantaggio post unitario: accanto a una polemica testimonianza del 1865, viene presentata una ricerca sul complesso amalgama di chi prese le armi contro l'Unità d'Italia, a favore dei Borbone.

BREVI

91enne ritrova portafoglio perso in Antartide 53 anni prima

"Aveva perso quel portafoglio in Antartide: gli è stato riconsegnato 53 anni dopo. È successo a Paul Grisham, 91enne di San Diego negli Usa, che negli anni '60 aveva effettuato una missione di 13 mesi in una stazione meteorologica della Marina Usa in Antartide. Sulla piattaforma nell'Antartide Grisham vi era rimasto da ottobre 1967 a novembre 1968. Il porta monete è stato trovato dietro ad un armadio e conteneva, tra le altre cose, anche il tesserino di riconoscimento della Marina, la patente di guida e una sorta di *vademecum* con le regole da seguire in caso di un attacco biologico o chimico. La storia è stata raccontata dallo stesso protagonista al quotidiano *San Diego Union-Tribune* (...). Il portafoglio, intatto, è giunto (...) al domicilio dell'ex militare a San Carlos, nel sud della California".

Così *Today.it* (www.today.it) del 19.2.'21.

CORBEILLE

Muratore messicano scava tunnel per raggiungere l'amante nella casa accanto

“In Messico un muratore ha scavato con le sue mani un tunnel per raggiungere l'amante - vicina di casa - senza infrangere i divieti governativi contro la pandemia, e soprattutto senza farsi scoprire da sua moglie e dal marito di lei. La galleria sbucava proprio sotto al divano della casa comunicante. I due fedifraghi vivono nella città di Mexicali. La relazione è andata avanti finché il marito tradito, un guardiano notturno, non li ha beccati in flagrante e ha visto il rivale scomparire dietro il divano: ha scoperto il tunnel e percorrendolo a ritroso si è trovato nella casa dell'uomo”.

Così *La Verità* del 16.1.'21.

“Confessa un falso omicidio per far sgombrare dalla neve la strada di casa”

“Un uomo ucraino (...) è ricorso ad un discutibile stratagemma per far pulire dalla neve la strada in cui abita. Ha chiamato la polizia confessando di aver appena accoltellato a morte il fidanzato della madre ed implorando un pronto intervento prima che la situazione potesse ulteriormente degenerare. Ma anche subito precisato - come riferito dal portavoce della Polizia Yuliya Kovtun - che per poter raggiungere la sua casa sarebbe stato necessario intervenire con uno spazzaneve per pulire la strada, sulla quale altrimenti non sarebbe stato possibile passare. Ma gli agenti (...) sono riusciti a raggiungere la casa del presunto omicida con un semplice SUV e hanno trovato la «vittima» illesa (...). E ovviamente, di fronte all'evidenza, il «killer» ha confessato subito di aver inventato l'omicidio (...) a causa dell'insoddisfazione per la qualità del servizio di spazzatura della neve nella sua strada. L'uomo, del villaggio di Grybova Rudnya, dovrà ora scontare le conseguenze - non soltanto economiche - per aver presentato una falsa denuncia ed aver causato un procurato allarme”.

Così *Today.it* (www.today.it) in un articolo del 18.2.'21.

Trento, vigili bloccano un funerale per multare l'autista del carro funebre

“Un carro funebre, con tanto di feretro all'interno e seguito dai parenti del defunto” è stato fermato dai vigili in un paese della Valsugana, in provincia di Trento, perché senza assicurazione. Il corteo è stato interrotto per un controllo durato mezz'ora. Per l'autista del mezzo è arrivata la sanzione di 600 euro.

È quanto riporta *il Dolomiti* in un articolo del 29.1.'21.

Maggiano (Lucca), “Lo strano caso degli abitanti ostaggio delle gazze”

“Stiamo vivendo una situazione incredibile: non possiamo letteralmente uscire di casa. Ho tre bambine e nelle altre villette ci sono altri minori. Temiamo che qualcuno possa farsi seriamente del male». A Maggiano, piccola frazione di Lucca, le gazze sono diventate un problema. Gli abitanti di un gruppo di 6 villette (...) per proteggersi dagli attacchi dei volatili sono costretti ad uscire muniti di ombrello, anche se fuori splende il sole. Secondo i residenti tutto ha avuto inizio quando una piccola gazza si è avvicinata al davanzale di una casa e le è stato dato del cibo (...). Gli abitanti riferiscono di veri e propri agguati. Nessuna scena alla Hitchcock, intendiamoci: i volatili aggressivi sono solo 3, ma a quanto pare riescono benissimo a mettere paura a chi vive nella zona. Volteggiano sulla testa del malcapitato di turno e gli si avventano addosso col becco alla ricerca di cibo. Un incubo”.

Così *Today.it* (www.today.it) del 19.2.'21.

I costi sociali dell'emicrania

“Secondo l'Oms l'emicrania è la terza malattia più frequente al mondo e la prima causa di disabilità sotto i 50 anni. Il disturbo colpisce il 14% della popolazione, in particolare le donne con un rapporto di tre a uno rispetto agli uomini. Si stima che il mal di testa costi in Italia 20 miliardi di euro l'anno: un costo medio di circa 4.352 euro per paziente, tra perdita di produttività, assenza informale dei familiari, prestazioni sanitarie e cure, calo del rendimento al lavoro”.

È quanto riporta *La Verità* del 30.1.'21.

BELLITALIA

“I furbetti del vaccino”

“Dosi di vaccino somministrate ad amici e parenti dei responsabili di una Rsa, una residenza per anziani, nella provincia di Torino. E quanto hanno scoperto i carabinieri (...) che hanno denunciato in tutto 21 persone tra i dirigenti della struttura e i «furbetti del vaccino» che hanno avuto a disposizione una corsia preferenziale per sottoporsi alla somministrazione delle dosi contro il Covid-19 (...). In tutto le vaccinazioni irregolari sono state 18, sia della prima che della seconda dose, entrambe inoculate a gennaio. Alcuni dei «furbetti del vaccino» hanno tentato di giustificarsi (...) sostenendo di essere iscritti ad una associazione di volontariato locale impegnata nella stessa Rsa”. Ma i «carabinieri (...) hanno accertato che, in virtù delle norme sul contrasto e il contenimento dell'emergenza epidemiologica, l'accesso nella struttura a tali associazioni era correttamente stato inibito già da più di un anno”.

(*Corriere della Sera - Torino* 15.5.'21)

“Grandi opere, dal 2017 cantieri aperti soltanto in un caso su tre”

“Solo 31 delle 96 grandi opere sopra 50 milioni bandite o aggiudicate dal 2017 a oggi hanno raggiunto il traguardo dell'avvio dei lavori. In numeri vuol dire meno di un'opera su tre. Ma il bilancio peggiora se si guarda al valore economico delle infrastrutture in ballo. Nel giro degli ultimi tre anni, o poco più, sono state messe in gara grandi opere per 25,2 miliardi di euro (25.159,4 milioni). Le 31 arrivate in cantiere (alcune solo da qualche mese) superano di poco i 5 miliardi (5.052,1 milioni). Valutato in termini economici, il rapporto tra grandi opere bandite e davvero avviate scende dal 32,3% al 20 per cento. Un bilancio impietoso del gap tra investimenti annunciati e realizzati a beneficio di quell'economia del Paese che passa per lo sviluppo delle infrastrutture”.

(*Il Sole 24Ore* 17.5.'21)

SOLO L'ITALIA VA A ROVESCIO... ESPROPRIO DOVUTO ALLE TASSE

MALGRADO IL COVID, NELLA CAPITALE +7% IN UN ANNO

In Francia i prezzi delle case sono cresciuti anche nel 2020

DI ANDREA BRENTA

Malgrado il Covid, nel 2020 i prezzi immobiliari hanno continuato a salire in Francia. Addirittura, l'aumento rispetto all'anno precedente si è amplificato: +6,5% nel quarto trimestre, contro il +5,2% nel terzo.

L'anno scorso 1,025 miliardi di immobili sono stati

al mq tra il quartiere più caro (Saint-Thomas-d'Aquin, nel VII, a 15.200 euro) e il più abbordabile (La Chapelle, nel XVIII, a 8.230 euro) non è mai stato così debole. E i prezzi continueranno a resistere, a detta degli esperti. «L'immobile parigino resta



da: *ItaliaOggi*, 5.3.'21

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE



5 BUONE RAGIONI PER RINNOVARE LA QUOTA ASSOCIATIVA

1. ASSINDATCOLF rappresenta e tutela la categoria dei DATORI DI LAVORO.
2. ASSINDATCOLF porta all'attenzione dell'opinione pubblica e delle istituzioni i problemi e le realtà inerenti al RAPPORTO DI LAVORO DOMESTICO.
3. ASSINDATCOLF assiste i datori di lavoro nella CORRETTA GESTIONE DEI DIPENDENTI.
4. ASSINDATCOLF partecipa - tramite FIDALDO - alla stipula dei CONTRATTI ED ACCORDI COLLETTIVI riguardanti il lavoro domestico, sia a livello nazionale che a livello territoriale.
5. ASSINDATCOLF non è solo l'Associazione sindacale nazionale di lavoro domestico, aderente a CONFEDILIZIA, ma è molto di più: È LA TUA ASSOCIAZIONE.



PER CONOSCERCI

- ci si può rivolgere alla più vicina Sezione Assindatcolf;
- ci si può rivolgere alla Sede Nazionale, in Via Principessa Clotilde, 2 - 00196 Roma;
- si può telefonare al numero verde: 800.162.261;
- si può inviare un fax al numero: 06.32.65.05.03;
- si può inviare una e-mail all'indirizzo: nazionale@assindatcolf.it
- si può consultare il nostro sito internet: www.assindatcolf.it



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

Cerca sul sito
le aste giudiziarie

Utilizza il sito
per farle conoscere

L'ANALISI

Il peggio però verrà a pandemia sconfitta

Il lockdown ha messo in ginocchio molte imprese e lavoratori autonomi, ma da un punto di vista economico i problemi maggiori si presenteranno alla fine della pandemia. Vediamo perché. Il prelievo complessivo sulle imprese (total tax & contribution rate) in Italia è pari al 59,1% a fronte di una media europea del 39,9% e una mondiale del 40,5%. Le nostre imprese pagano il 20% in più, come possono essere competitive? Le ore necessarie per gli adempimenti fiscali delle imprese in Italia sono 238 a fronte di una media europea di 161. Perché siamo così complicati? Il numero annuo dei pagamenti fiscali in Italia è di 14, in Europa 10,9.

L'abolizione del vincolo di stabilità, causa Covid, ha creato una cortina fumogena che sembra aver cancellato questi temi dal dibattito collettivo, ma ha fatto esplodere il debito pubblico che, secondo i dati del Fondo monetario internazionale, è salito dal 134,6% del Pil nel 2019 al 157,5% del 2020. E quest'anno crescerà ancora arrivando a toccare il 159,7%, record storico assoluto per l'Italia.

È evidente che, appena passata l'emergenza, bisognerà stringere i freni e cercare di ridur-

DI MARINO LONGONI

re questa montagna minacciosa. Ma non sarà facile, perché il

debito pubblico ha gli stessi effetti della morfina, che è una droga ma in alcuni casi è utile, altre volte necessaria: è impiegata per esempio come anestetico in alcune operazioni chirurgiche, o come terapia del dolore per i malati terminali. Ma induce assuefazione. E indebolisce l'organismo.

Così è anche per il debito pubblico: può risolvere alcune tensioni sociali o economiche ma l'uso, o l'abuso, induce assuefazione e la necessità di dosi sempre

maggiori. Il sistema politico italiano, galvanizzato dalla possibilità di poter spendere 209 miliardi, sembra trovarsi proprio in queste

condizioni. Passata l'emergenza causata dalla pandemia, si porrà in modo drammatico il problema di rientrare all'interno di parametri di sostenibilità e il Paese si troverà di fronte due alternative spiacevoli: dichiarare default oppure stringere la cinghia.

Fuor di metafora, meno spesa pubblica e più imposte. In entrambi i casi, quindi, più fallimenti, più disoccupazione, più tensioni sociali e politiche ecc.

*Il maxi debito
richiederà un
aumento di imposte*

da: ItaliaOggi, 17.5.'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



Consorzi di bonifica

La pandemia è l'occasione per tagliare enti vetusti

CORRADO SFORZA FOGLIANI

■ I vaccini, dunque, saranno inoculati anche in farmacia. È la strada giusta. Abbiamo una rete che è un residuo del passato (non possono neppure essere sfrattate, in nessun modo, per una vecchia legge). Sfruttiamole allora sollecitamente per nuovi compiti, in attesa che divengano - come molte in parte sono già, e saranno di certo in futuro - dei veri ambulatori, per le cure preospedaliere. Sono tante le incrostazioni del vecchio stato corporativo e i notai ne sono un altro esempio (non per niente ci sono solo in Italia). Tanto a loro che agli avvocati possono essere affidate nuove funzioni, per (piccole) compravendite veloci, per le volture catastali elementari.

È solo il caso di vincere con decisione, senza chiacchiere, le resistenze. Ricordate le Poste? Ci abbiamo messo trent'anni - con tutti i grossi e potenti manager che abbiamo visto passare - a capire che potevano essere una nuova rete di sportelli bancari; poi l'hanno capito, finalmente. Le banche vere fanno raccolta e credito e per questo dovrebbero esservi speciali facilitazioni, che si aggiungano a semplificazioni in larga scala anziché continue, inutili, com-

plicazioni a cominciare dagli intralci nell'attività bancaria, che arrivano dall'Europa che ne fanno - come col divieto di distribuzione dei dividendi - degli istituti eterodiretti, ma sempre non toccando le responsabilità, che restano rigorosamente degli amministratori italiani.

VINCERE LE RESISTENZE

La pandemia, dal canto suo, ha giovato: gli italiani hanno avuto un comportamento e un senso di responsabilità esemplari ma il governo non muove un dito - né a Roma né in periferia - contro il medievale potere dei Consorzi di bonifica, che a Piacenza chiama a votare, per un rinnovo di consiglieri che è tanto farlo adesso come fra tre mesi, in zona rossa, 150.000 persone. Cosa devono pensare gli italiani, tutti in mascherina tutti i giorni, che alle disposizioni anti Covid hanno creduto? Stessa cosa per le Fondazioni, bancarie e non bancarie. Scatoloni vuoti, auto-referenziali, ma piene di soldi pubblici, spese in famiglia da enti predestinati, una volta per tutte, decenni fa (quando gli enti locali dicono di languire).

Per non parlare delle Camere di commercio: nello stato unitario elettive, oggi

prigioniere di categorie coi piedi al caldo e che, come i Consorzi di bonifica, fanno sapere che esistono solo per le tasse che riscuotono.

Il nuovo governo, dunque, è sulla strada giusta per vaccini e altro. Ma deve recidere prontamente ogni legame - diretto o indiretto - col passato, o si prende una strada o se ne prende un'altra. Certe titubanze non giovano, fanno anzi un doppio male: in sé e perché tolgono l'impressione - che gli italiani devono invece avere - che si sia imboccata una nuova via.

Solo in questo modo, ritornerà la fiducia. Einaudi insegna: con una circolare di poche parole assicurò gli italiani (contro il parere del potente - allora - presidente di Confindustria Costa) che avrebbe difeso, come per la linea del Piave, la stabilità della lira. E pose le basi del miracolo economico, che arrivò infatti puntualmente.

STOP AI BLOCCHI

Vanno nel verso totalmente sbagliato segnali come quello del continuo rinnovo del blocco per gli sfratti. È un armamentario bolso, per chiamarlo come lo chiamava sempre Einaudi. Fu inventato dalla Curia pontificia per vietare gli aumenti di canone che i roma-

ni facevano negli Anni Santi. Poi, gli aumenti in quell'anno furono vietati e allora i romani correvano ad aumentarli l'anno precedente e così via, senza scampo. Non sono mai serviti a niente se non al vero populismo. Tanto più dopo che (ministro Lupi) era stato tolto il blocco e nulla di drammatico è successo per cinque anni.

Avere bloccato, da parte del ministro (tecnico) della giustizia, una forte inversione di tendenza che la (famigerata, a volte troppo) politica aveva già trovato, è stato un altro segnale sbagliato, sbagliatissimo. La gente ha subito pensato: inutile sperare, non cambia nulla. Lo stesso per il blocco dei licenziamenti e così via. Anziché demolire, passo a passo, questi vecchi amesi lì si è (senza fatica) confermati, e basta.

La gente ha ritirato la fiducia che aveva già concesso per la fiducia in sé che ha per Draghi, una scelta giusta del capo dello Stato (giusta e basta: indipendentemente dai motivi che l'hanno ispirata) ma la strada della libertà e delle liberalizzazioni anticorporative o la si imbecca con decisione o non lo si fa. E allora è meglio lasciar perdere, andare avanti con il tran tran di sempre e che Dio ce la mandi buona.

🔗 QUANTO INCASSA IL FISCO DAI "VIZI"

15,5 giochi e lotterie
1,5 alcool
10,5 tabacco
27,5 MILIARDI totale 2019

TUTTOCONDOMINIO

» di Corrado Sforza Fogliani*
La lente sulla casa**Beni comuni e condòmini**

L'uso dei beni comuni in ambito condominiale trova la sua fonte normativa nell'articolo 1102 codice civile: «ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca ad altri partecipanti di farne parimenti uso». Interessa qui il divieto di impedire agli altri comproprietari di fare parimenti uso della cosa comune. Il termine «impedire» può intendersi in senso lato (diminuire o limitare) o stretto (secondo il significato letterale, proibire o rendere impossibile) ma dall'accoglimento dell'una o dell'altra interpretazione derivano notevoli conseguenze. La prima porterebbe a una notevole restrizione dei poteri del singolo condòmino, vietando l'uso o il godimento che semplicemente limita il godimento altrui. La seconda permetterebbe, invece, di aumentare i poteri del singolo, proibendo soltanto il godimento che rende impossibile il pari uso degli altri partecipanti.

È importante sapere che la giurisprudenza preferisce questa seconda interpretazione. Se-

condo la Cassazione «la nozione di pari uso della cosa comune cui fa riferimento l'art. 1102 cod. civ. non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione» (sent. n. 1499 del 12.2.'98). Sicché - ha poi precisato la Suprema Corte - per applicare la regola stabilita dall'art. 1102 cod. civ., occorre accertare se siano prevedibili modificazioni della cosa comune uguali o analoghe da parte degli altri condòmini e se queste sarebbero pregiudicate dalle modifiche attuate o in via di attuazione (sent. n. 11268 del 9.11.'98).

*Presidente
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da: *il Giornale*, 29.3.'21

» di Corrado Sforza Fogliani*
La lente sulla casa**Condominio e villette**

La disciplina applicabile - tra comunione e condominio - in caso di villette a schiera è una questione che è bene approfondire. Sul punto si è pronunciata la Cassazione, con sentenza 27360/201616, secondo la quale, «in considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio, elencate in via esemplificativa dall'articolo 1117 del Codice civile, alle proprietà singole delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso», la condominialità non è esclusa per il solo fatto che le costruzioni siano realizzate - anziché come porzioni di piano l'una sull'altra (condominio verticale) - «in proprietà singole in sequenza (villette a schiera, condominio in orizzontale), poiché la nozione di condominio è configurabile anche nel caso di immobili adiacenti orizzontalmente».

I giudici si sono uniformati alle conclusioni della giurisprudenza di legittimità, risolvendo il caso posto con-

cernente una richiesta di rimborso per l'esecuzione di alcuni lavori di consolidamento. Si trattava di chiarire se la richiesta fosse da inquadrarsi nell'ambito della disciplina della comunione e, quindi, dell'articolo 1110 del Codice civile («Rimborso di spese») oppure nell'ambito dell'articolo 1134 («Gestione di iniziativa individuale»), disposizione che non riguarda il condominio. Secondo l'ultima norma citata, infatti, «il condòmino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente». Diversamente, secondo l'articolo 1110, «il partecipante che - in caso di trascuranza degli altri partecipanti o dell'amministratore - ha sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso».

*Presidente
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da: *il Giornale*, 22.3.'21

Ultimissime di giurisprudenza**Domanda di ripristino di un bene condominiale e atto emulativo**

La domanda azionata da un condòmino in base al disposto dell'art. 1102 cod. civ., ed avente quale fine il ripristino dello *status quo ante* di una cosa comune illegittimamente alterata da un condòmino, ha natura reale, in quanto si fonda sull'accertamento dei limiti del diritto di comproprietà su un bene. Tale natura reale della pretesa esclude in radice la configurabilità del presupposto - necessario ex art. 853 cod. civ., per aversi atto emulativo - dell'assenza di qualsiasi utilità in capo al proprietario.

Cass. ord. n. 4024 del 16.2.'21

Deroga ai criteri legali di ripartizione delle spese condominiali

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

Cass. ord. n. 5041 del 9.2.'21

TUTTOCONDOMINIO

Assemblea di condominio: convocazione ed avviso di giacenza

Una questione in relazione alla quale sorgono spesso discussioni in ambito condominiale riguarda il mancato rispetto dei termini previsti dall'art. 66 disp. att. cod. civ. circa la comunicazione dell'avviso di convocazione. E ciò, in particolare, nel caso in cui la lettera raccomandata recante tale avviso non venga consegnata per assenza del destinatario e di altra persona abilitata a riceverla.

Occorre allora aver presente che del problema si è interessata la Cassazione la quale, con sentenza n. 25396 del 6.10.17, ha precisato – conformandosi al dominante orientamento in punto della giurisprudenza (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 1188 del 21.1.14) – che la lettera raccomandata recante la convocazione in parola si presume conosciuta nel caso di mancata consegna per assenza del destinatario (e di altra persona abilitata a riceverla), dal momento del rilascio del relativo avviso di giacenza nella cassetta delle lettere dell'interessato. Ciò, in applicazione del generale principio di cui all'art. 1355 cod. civ., secondo il quale gli atti recettizi si reputano conosciuti allorché giungono all'indirizzo del destinatario.

Più in dettaglio, nella circostanza, i giudici di legittimità – dopo aver evidenziato la “dissonanza”, rispetto al quadro della giurisprudenza e ai principi da questa sanciti, dell’“isolata” pronuncia, sempre della Suprema Corte, n. 25791/16, secondo cui, in caso di mancata consegna della raccomandata è da considerarsi quale *dies a quo* lo scadere del termine di giacenza presso l'ufficio postale o, se anteriore, il ritiro del piego da parte dell'interessato (in analogia alla disciplina di cui alla l. n. 890/82, in materia di notificazioni di atti giudiziari a mezzo posta) – hanno osservato che l'avviso di convocazione “deve qualificarsi quale atto di natura privata” in particolare, quale “atto unilaterale recettizio”, del tutto svincolato “in assenza di espresse previsioni di legge, dall'applicazione del regime giuridico delle notificazioni degli atti giudiziari”. Sicché, “al fine di ritenere fornita la prova della decorrenza del termine dilatorio di cinque giorni antecedenti l'adunanza di prima convocazione, condizionante la validità delle deliberazioni, è sufficiente e necessario che il condominio (sottoposto al relativo onere), in applicazione della presunzione dell'art. 1355 cod. civ., dimostri “la data di pervenimento dell'avviso all'indirizzo del destinatario”. Momento questo – hanno sottolineato ancora i Supremi giudici – coincidente, ove la convocazione sia stata inviata mediante lettera raccomandata, e questa non sia stata consegnata per l'as-

senza del condòmino (o di altra persona abilitata a riceverla), “con il rilascio da parte dell'agente postale del relativo avviso di giacenza del plico” e “non già con altri momenti successivi (quali il momento in cui la lettera sia stata effettivamente ritirata o in cui venga a compiersi la giacenza)”.

Di interesse, peraltro, risultano anche le considerazioni svolte nella pronuncia in questione con riguardo alle indicazioni contenute nell'avviso di giacenza.

I giudici infatti, sul rilievo che la prassi si è evoluta nel senso che “tale avviso, oltre che indicare il luogo (ufficio postale o centro di distribuzione), indica altresì la data e l'ora a partire dalle quali il ritiro” può essere effettuato, si sono posti il problema se sia “il rilascio da parte dell'agente postale

dell'avviso di giacenza a segnare il momento di pervenimento della raccomandata all'indirizzo del destinatario ai fini anzidetti, o se invece detto momento debba essere posposto alla data e ora successive, a partire dalle quali il plico ritorni effettivamente disponibile per la consegna”.

La conclusione è stata per l'esclusione di tale differimento. Ciò in quanto – secondo la Corte – la circostanza che “fasi temporali successive” al rilascio dell'avviso di giacenza “evidenzino ostacoli di mero fatto alla materiale conoscenza dell'atto” (ostacoli legati alle esigenze organizzative del servizio postale) “non può valere a introdurre differenze nell'interpretazione della disciplina” di cui al più volte citato art. 1135 cod. civ.

Case farmaceutiche

Le case farmaceutiche hanno rallentato la produzione di flaconi di vaccino, ma i flaconi già inviati contengono una dose in più del previsto. Tutte le dosi in più dovrebbero servire a coprire il buco dell'invio di flaconi. Il problema, però, è che alcune Regioni non hanno somministrato 5 dosi. In alcuni casi, nell'ansia di mostrarsi “virtuose”, ne hanno somministrate 6, e di fatto hanno anticipato il programma. Le dosi di scorta utili a compensare i ritardi non ci sono più. Non è tutto: tutte le Regioni avrebbero dovuto tenere da parte almeno il 30% delle dosi ricevute per cominciare i richiami in sicurezza. Lo hanno fatto?

Convocazione dell'assemblea da parte dei condòmini

In base all'art. 66, primo comma, disp. att. cod. civ. l'assemblea condominiale deve essere convocata annualmente dall'amministratore, in via ordinaria, per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 cod. civ. Può essere, inoltre, convocata in via straordinaria quando l'amministratore lo ritenga necessario o quando ne sia fatta richiesta da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. In quest'ultima ipotesi, decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i condòmini interessati possono provvedere direttamente alla convocazione. In mancanza dell'amministratore – precisa il secondo comma – l'assemblea, tanto ordinaria quanto straordinaria, può essere convocata ad iniziativa di ciascun condòmino.

Sempre in tema di convocazione dell'assemblea, alle ipotesi di cui al predetto art. 66, la legge di riforma della disciplina condominiale (l. n. 220/12) ne ha affiancate altre, prevedendo la possibilità che alla convocazione dell'assemblea si giunga – pur in presenza dell'amministratore – anche su richiesta di un solo condòmino. Si tratta delle fattispecie disciplinate dagli artt. 1117-*quater* cod. civ., 1120, terzo comma, cod. civ., 1129, undicesimo comma, cod. civ. e 71-*bis*, quarto comma, disp. att. cod. civ.

Di seguito si ricapitolano i diversi casi di convocazione da parte dei condòmini.

<p>Art. 1117-<i>quater</i> c.c.</p>	<p>La norma prevede che, in caso di attività che incidano negativamente ed in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, (l'amministratore o) <i>i condòmini, anche singolarmente</i>, possano diffidare l'esecutore e possano “chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie”.</p>
<p>Art. 1120, terzo comma, c.c.</p>	<p>La norma stabilisce che l'amministratore di condominio sia tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di <i>un solo condòmino</i> interessato all'adozione delle particolari deliberazioni di cui al secondo comma della stessa disposizione (si tratta di delibere aventi ad oggetto, in particolare, opere ed interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici; ad eliminare le barriere architettoniche; a contenere il consumo energetico; ad installare impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo).</p>
<p>Art. 1129, undicesimo comma, c.c.</p>	<p>La norma dispone che, nei casi in cui “siano emerse gravi irregolarità fiscali” o l'amministratore non abbia aperto ed utilizzato un conto corrente intestato al condominio, <i>i condòmini, anche singolarmente</i>, possano “chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore”.</p>
<p>Art. 66, primo e secondo comma, disp. att. c.c.</p>	<p>La norma prevede che l'assemblea possa essere convocata in via straordinaria (quando l'amministratore lo ritenga necessario) o quando ne sia fatta richiesta da <i>almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio</i>. In quest'ultima ipotesi, decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i condòmini interessati possono provvedere direttamente alla convocazione. In mancanza dell'amministratore, l'assemblea, tanto ordinaria quanto straordinaria, “può essere convocata a iniziativa di <i>ciascun condòmino</i>”.</p>
<p>Art. 71-<i>bis</i>, quarto comma, disp. att. c.c.</p>	<p>La norma prevede che la perdita dei requisiti elencati al primo comma della stessa disposizione e contraddistinti con le lettere <i>a), b), c), d)</i> ed <i>e)</i> comporti, per l'amministratore, “la cessazione dall'incarico” aggiungendo, altresì, che, in tale evenienza, <i>ciascun condòmino</i> possa “convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore”.</p>

Ultimissime di giurisprudenza

Domanda di un condòmino verso altro condòmino per esecuzione di opere

La domanda proposta da un condòmino nei confronti di altro condòmino per ottenere l'esecuzione di determinate opere sulle parti comuni, tendendo all'adempimento di una prestazione di *facere* non suscettibile di divisione e destinata ad incidere sui beni comuni agli altri condòmini, deve essere decisa nei confronti di tutti, perché investe un rapporto giuridico unico ed inscindibile, con la conseguenza che deve disporsi l'integrazione del contraddittorio nei confronti dei condòmini pretermessi, restando *inutiliter data* una condanna emessa nei confronti di alcuni soltanto tra i medesimi comunisti.

Cass. ord. n. 2654 del 4.2.21

CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

amministratori dalla parte della proprietà

CONDOMINIO IN PILLOLE

Opere su parti di proprietà o uso individuale

Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condòmino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea. Così l'art. 1122 cod. civ. come riscritto dalla legge di riforma dell'istituto condominiale.

CASI CLINICI DI CONDOMINIO

24

a cura di Flavio Saltarelli

Decisioni commissione condominiale - Amministratore e dilazioni a condòmini morosi - Condòmino "rappresentato" senza delega - Risanamento pilastri portanti - Rivestimento parapetti

Sono vincolanti le decisioni della commissione condominiale?

L'assemblea condominiale ha la facoltà di nominare una commissione di condòmini con il compito di assumere determinazioni di competenza assembleare. Tuttavia, le decisioni di tale commissione, per essere vincolanti anche per i dissenzienti, ex art. 1137, comma 1, c.c., devono essere approvate, con le maggioranze prescritte, dall'assemblea medesima, non essendo le funzioni di quest'ultima suscettibili di delega (cfr. in punto anche Cass. Civ., sez. II, 8 luglio 2020, n. 14500).

L'amministratore può accordare dilazioni ai condòmini morosi?

Non rientra tra le attribuzioni dell'amministratore il potere di pattuire con i condòmini morosi dilazioni di pagamento o accordi transattivi, spettando all'assemblea il potere di approvare una transazione riguardante spese d'interesse comune, ovvero di delegare l'amministratore a transigere, fissando gli eventuali limiti dell'attività dispositiva negoziale affidatagli (in questo senso anche Cass. Civ., sez. VI, 8 giugno 2020, n. 10846).

Quali conseguenze se all'assemblea un condòmino è "rappresentato" senza delega?

Secondo la giurisprudenza in materia di delibere condominiali, anche dopo l'introduzione dell'art. 67 delle disp. att. c.c., deve ritenersi valido il principio, affermato dalla Suprema Corte prima della riforma, secondo cui «i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condòmino rappresentato sono disciplinati dalle regole sul mandato, con la conseguenza

che l'operato del delegato nel corso dell'assemblea non è nullo e neppure annullabile, ma inefficace nei confronti del delegante fino alla ratifica di questi» (Cass. Civ. 4551/2005).

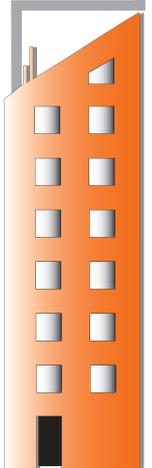
Deve quindi ritenersi che, anche dopo la riforma, il voto manifestato in assemblea dal cosiddetto "falsus procurator" del condòmino sia inefficace esclusivamente nei confronti del rappresentato in conseguenza del disposto dell'art. 1592 Cod. civ.

Risanamento pilastri portanti di una sola parte del condominio: chi paga?

Ai fini della corretta ripartizione delle spese di risanamento di alcuni pilastri di un complesso immobiliare condominiale costituito da corpi di fabbrica separati trova applicazione il criterio generale di cui all'art. 1123, comma 1, c.c., secondo il quale tutti i condòmini sono tenuti al pagamento "pro-quota" (cfr. in punto Cass. Civ. sez. II, 16 maggio 2019, n. 15229).

Il rivestimento dei parapetti dei balconi è una "parte comune del condominio"?

Mentre i balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 Cod. civ., non essendo indispensabili per la sussistenza dell'edificio, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso, il rivestimento del parapetto e della soletta devono, invece, essere ritenuti beni comuni qualora rivestano una importante funzione estetica per l'edificio medesimo, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata (cfr. in punto Cassazione civile, sez. II, 14 dicembre 2017, n. 30071).



Massimo Fracaro

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

SUPERBONUS & MAGGIORANZE

Il cappotto e il decoro architettonico

Il legislatore, per favorire l'accesso al superbonus, ha previsto una maggioranza ridotta rispetto al consueto per ottenere l'approvazione dei lavori, ma è altrettanto vero che per il cappotto termico di rivestimento ciò non supera quanto previsto dal Codice civile che vieta tutte le innovazioni che alterano il decoro architettonico. Non serve quindi l'unanimità?

Lettera firmata — via email

La questione è spinosa. Il secondo comma dell'articolo 1120 del Codice civile stabilisce che le opere e gli interventi previsti per il contenimento del consumo energetico degli edifici (e l'installazione del cappotto termico vi rientra a pieno titolo) possono essere deliberati con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, in rappresentanza di almeno 500 millesimi. È plausibile sostenere che questa norma sia stata tacitamente abrogata dalla legge n. 77 del 2020, che ha introdotto il superbonus, prevedendo per l'approvazione delle delibere riguardanti gli interventi ammessi al superbonus il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, in rappresentanza di almeno un terzo del valore dell'edificio. Se l'intervento può portare a un'alterazione del decoro architettonico serve, invece, l'unanimità, disposizione prevista anche da molti regolamenti contrattuali. Ricordiamo che l'alterazione del decoro architettonico deve essere accertata da un giudice, anche su istanza di un singolo condòmino. Salvo evidenti alterazioni, poi, non è detto che il giudice dia ragione a chi si oppone ai lavori (l'interesse pubblico derivante dal risparmio energetico potrebbe essere valutato come superiore). L'impugnazione di un'eventuale delibera presa con la sola maggioranza riuscirebbe a impedire i lavori perché almeno il 60% delle opere deve essere ultimato entro il 30 giugno 2022. Per evitare possibili contestazioni è opportuno, quindi, acquisire il consenso di tutti i condòmini. Se si tratta di un edificio storico gravato dal vincolo delle Belle Arti non si può procedere con il cappotto termico nemmeno con l'unanimità.

TUTTOCONDOMINIO

Lastrico solare ad uso esclusivo e danni all'unità immobiliare sottostante

Uno degli interrogativi ricorrenti in ambito condominiale riguarda chi debba essere chiamato a rispondere dei danni da infiltrazioni subiti dall'unità immobiliare sottostante il lastrico solare ad uso esclusivo: solo il condòmino proprietario (o usuario) del lastrico in questione o anche il condominio, svolgendo il lastrico solare pure una funzione di copertura del fabbricato?

A chiarire la questione sono intervenute le Sezioni Unite della Cassazione le quali hanno precisato che, nel caso che ci occupa, la responsabilità è di entrambi (sent. n. 9449 del 10.5.'16). In particolare, i Supremi giudici hanno osservato che "allorquando l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condòmini, dei danni che derivino da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'usuario esclusivo del lastrico solare (o della terrazza a livello), in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., sia il condominio, in quanto la funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso, propria del lastrico solare (o della terrazza a livello), ancorché di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni (art. 1150, primo comma, n. 4, cod. civ.) e all'assemblea dei condòmini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria (art. 1155, primo comma, n. 4, cod. civ.)".

Quanto al concorso di tali responsabilità, sempre secondo i Supremi giudici, ciò, "salva la rigorosa prova contraria della riferibilità del danno all'uno o all'altro, va di regola stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall'art. 1126 cod. civ., il quale pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'usuario esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio".

Fornitura elettrica nei condominii e aliquota Iva al 10%

Con la risposta ad interpello n. 142 del 3 marzo 2021, l'Agenzia delle entrate è tornata sul tema dell'aliquota Iva applicabile alla fornitura di energia elettrica per il funzionamento delle parti comuni di condominii, modificando quanto dalla stessa sostenuto nel 2018 con risposta ad interpello n. 3.

L'Agenzia infatti in questa occasione ha ritenuto che l'aliquota Iva ridotta al 10% sia applicabile alle forniture di energia elettrica ai condominii composti "esclusivamente" da unità immobiliari residenziali, ossia da abitazioni private che utilizzino l'energia esclusivamente a "uso domestico" per il consumo finale.

La risposta n. 142 è importante in quanto, almeno per i condominii esclusivamente residenziali, rende possibile l'applicazione dell'Iva al 10%, (che precedentemente era stata negata con la risposta del 2018). Tale esclusività – ha precisato nell'occasione l'Agenzia in riferimento al caso sottoposto al suo esame – esiste anche qualora nel condominio vi siano delle unità immobiliari ad uso commerciale ubicate all'interno delle mura dell'edificio condominiale, ma completamente indipendenti negli accessi (lato strada), nei servizi (riscaldamento) e nelle utenze (energia elettrica), esclusi dai riparti delle relative spese condominiali. Anche in questo caso, infatti, "in considerazione del fatto che le uniche 3 unità immobiliari ad uso commerciale sono totalmente autonome e non collegate ad alcun servizio né parte comune del condominio (né alla scala, né ai box, né agli ascensori, ecc.), come dimostra il regolamento contrattuale del 25.11.2015 e come può dimostrare un qualunque accesso in loco, risulta che il condominio [...] è, dal punto di vista del consumo di energia elettrica e gas, un condominio "esclusivamente residenziale".

Restano ancora esclusi dal regime agevolato i condominii costituiti anche da unità immobiliari con destinazione diversa da quella abitativa (quali uffici, studi professionali, negozi, e cioè i condominii che l'Agenzia definisce "prevalentemente residenziali").

Per avere il testo della risposta delle entrate, la modulistica per chiedere l'applicazione dell'aliquota del 10% nonché (sulla base di un primo esame della questione) il rimborso di quanto eventualmente corrisposto in eccesso nel passato, si invitano gli interessati a contattare la sede di Confedilizia della loro città.

Ultimissime di giurisprudenza

Condominio e proprietà del sottotetto

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, agli effetti dell'art. 1117 cod. civ. (in tal senso testualmente integrato dalla l. n. 220/'12), i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune. Pertanto, ove il sottotetto assolve all'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità l'appartamento dell'ultimo piano, e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, esso va considerato pertinenza di tale appartamento.

Cass. ord. n. 5441 del 26.2.'21

Condominio, differenza tra innovazioni e modificazioni

Le innovazioni di cui all'art. 1120 cod. civ., si distinguono dalle modificazioni disciplinate dall'art. 1102 cod. civ., sia dal punto di vista oggettivo, sia da quello soggettivo: sotto il profilo oggettivo, le prime consistono in opere di trasformazione, che incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà riconosciute al condòmino, con i limiti indicati nello stesso art. 1102 cod. civ., dirette ad ottenere la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa; sotto il profilo soggettivo, poi, nelle innovazioni rileva l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata, espresso con una deliberazione dell'assemblea, elemento che invece difetta nelle modificazioni, nelle quali non rileva un interesse generale, bensì quello del singolo condòmino al cui perseguimento sono rivolte, con i limiti previsti dal citato art. 1102.

Cass. ord. n. 4513 del 19.2.'21



ISCRIVITI DA NOI, DIVENTERAI UN AMMINISTRATORE AFFERMATO

Presupposti per il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento

Su queste colonne abbiamo più volte trattato del distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento, fattispecie che – dopo le modifiche recate dalla legge di riforma del condominio (l. n. 220/'12) – è ora disciplinata dall'art. 1118 cod. civ. ("Diritti dei partecipanti sulle parti comuni"), il quale, al quarto comma, prevede, espressamente, la possibilità, da parte del singolo condòmino, di rinunciare all'utilizzo di tale impianto, se dal distacco non derivino "notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini".

Proprio con riguardo ai suddetti presupposti per il distacco occorre, però, chiarire, in questa sede, un aspetto: se l'aggettivo "notevoli" si riferisca solo agli "squilibri di funzionamento" o anche agli "aggravii di spesa".

L'interpretazione preferibile – alla luce della disgiunzione "o" in luogo della congiunzione "e" – è che l'aggettivo in questione si riferisca solo agli "squilibri di funzionamento". Ciò, tuttavia, con la necessaria precisazione che gli "aggravii di spesa", cui fa riferimento la norma, debbano comunque avere una certa rilevanza oggettiva. Diversamente opinando, infatti, si renderebbe difficilmente realizzabile, se non addirittura impossibile, qualunque distacco, giacché la rinuncia – specie nei sistemi di riscaldamento più datati – non porta, generalmente, ad una corrispondente diminuzione dei consumi, pari alla quota del condòmino distaccatosi. E ciò non può che tradursi in un aggravio di spesa, seppure in alcuni casi minimo, a carico dei condòmini che continuano a servirsi dell'impianto comune.



tutte le novità
dal mondo
dell'immobiliare

SEGNALAZIONI

Giampiero Guadagni, *Tre minuti trentuno secondi*, pref. di Mario Segni, Marcanum Press ed., pp. 174

Personaggio senza raffronti, Cossiga si piega a ricordi, critiche, esaltazioni, stroncature, per rammentarne novità e cedimenti, come passare da "sardomuto" a coscienza critica della nazione, con mutamenti talora repentini di prospettive.

Massimiano, *Elegie*, testo latino a fronte, a cura di Emanuele Riccardo Damanti, Fondazione Lorenzo Valla-Mondadori ed., pp. CX + 414

Poeta latino del VI secolo ostrogoto, Massimiano assimila la cultura elegiaca, le pagine bibliche e l'insegnamento cristiano, dimostrandosi lo scrittore che viene detto della senescenza, sia dell'uomo sia dell'intero mondo antico.

Baltasar Gracián, *Oracolo manuale ovvero l'arte della prudenza*, a cura di Giulia Poggi, con un saggio di Marc Fumaroli, Adelphi ed., pp. 374

L'autore (1647) fu un teologo gesuita dalla solida fama di scrittore, conciso e concentrato, destinato a esercitare un'immensa influenza, diventando un classico nell'educazione del gentiluomo, fondato su saggezza antica e umanesimo teologico.

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

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

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

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

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

Attraverso documenti appartenenti in larga misura all'archivio di Giulio Andreotti viene seguita l'evoluzione dei governi da lui presieduti fra il 1976 e il '78, quando prese corpo il compromesso storico fra Pci e Dc.

Margaret Visser, *Storia delle buone maniere a tavola*, Slow Food ed., pp. 508

Si legge una panoramica storica della buona educazione a tavola, dalla civiltà dell'antica Grecia agli usi dell'Europa medievale, fino ad arrivare ai giorni nostri, quando la tecnologia ha decisamente rivoluzionato lo stile di mangiare.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Il Ministro dell'economia e delle finanze è il destinatario di un'interrogazione, a prima firma del senatore De Bertoldi (Fdl), con la quale si sollecita l'intervento del Governo per sospendere l'invio ad alcuni contribuenti, da parte dell'Agenzia delle entrate, di avvisi di accertamento catastale, anche al fine di evitare inevitabili ripercussioni sul mercato immobiliare.

Il deputato Ungaro (Iv) interroga il Ministro dell'economia per sapere quali iniziative intenda porre in essere l'Esecutivo al fine di scongiurare che i cittadini italiani che risiedono all'estero vedano un aumento esponenziale dell'imposta sugli immobili detenuti nel Regno Unito in quanto, ai fini del pagamento dell'imposta, poiché con la Brexit il Regno Unito non appartiene più all'Ue né risulta essere un Paese aderente al See (Spazio economico europeo), ai sensi della circolare dell'Agenzia delle entrate n. 28/E, del luglio 2012, non potrà essere più preso in considerazione il valore catastale dell'immobile, ma quello del costo di acquisto o del valore di mercato.

Dal deputato Parolo (Lega) proviene una proposta di legge volta ad introdurre agevolazioni per gli interventi di riqualificazione edilizia e ambientale delle aree occupate da costruzioni ad uso industriale o produttivo in disuso.

Il deputato Potenti (Lega) è il primo firmatario di una proposta di legge con la quale si istituisce un fondo di garanzia per i proprietari di immobili occupati da conduttori morosi.

Disposizioni in materia di misure antiriciclaggio nelle esecuzioni immobiliari è il tema di un disegno di legge del senatore Pesco (M5S).

L'istituzione di una cabina di regia per il coordinamento dell'applicazione dell'agevolazione tributaria relativa agli interventi di riqualificazione energetica e miglioramento antisismico degli edifici (ex art. 119 del dl 15.5.2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla l. 17.7.2020, n. 77) è proposta da un'iniziativa legislativa della deputata Ciaburro (Fdl).

Disposizioni in materia di ritenuta a titolo di acconto dell'imposta sul reddito delle persone fisiche nonché di termini per il versamento del saldo degli acconti d'imposta sono contenute in una proposta di legge del deputato Gusmeroli (Lega).

CINGUETTIO

La tua voce di protesta

CONTENUTI E REGOLE

su www.confedilizia.it

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 settembre 2019 - settembre 2020	2019	- 0,6 %	- 0,450%
Variazione ottobre 2019 - ottobre 2020	2019	- 0,4 %	- 0,300%
Variazione novembre 2019 - novembre 2020	2019	- 0,3 %	- 0,225%
Variazione dicembre 2019 - dicembre 2020	2019	- 0,2 %	- 0,150%
Variazione gennaio 2020 - gennaio 2021	2020	0,2 %	0,150%
Variazione febbraio 2020 - febbraio 2021	2020	0,5 %	0,375%

VARIAZIONE BIENNALE

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

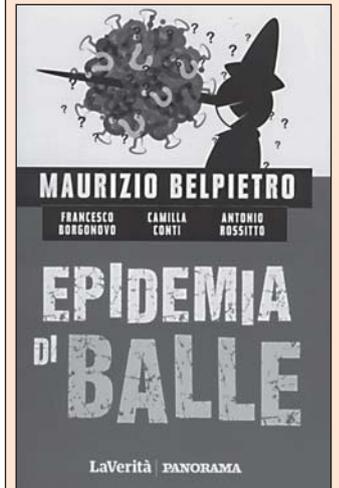
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	
Variazione settembre 2019 - settembre 2020	2019	- 1%
Variazione ottobre 2019 - ottobre 2020	2019	- 0,6%
Variazione novembre 2019 - novembre 2020	2019	- 0,3%
Variazione dicembre 2019 - dicembre 2020	2019	- 0,3%
Variazione gennaio 2020 - gennaio 2021	2020	0,7%
Variazione febbraio 2020 - febbraio 2021	2020	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 *EPIDEMIA DI BALLE* a cura di MAURIZIO BELPIETRO, Francesco Borgonovo, Camilla Conti, Antonio Rossitto, edito da LaVerità-PANORAMA.

Mascherine FFp2 cinesi

Mascherine FFp2 cinesi: Arcuri ne ha acquistate 100 milioni a 1,05 euro l'una mentre, nello stesso periodo, la Regione Marche ha pagato 0,57 centesimi l'una le mascherine di un lotto da 2 milioni di pezzi.



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

Anno 31
Numero 4

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
l'8 aprile 2021

Il numero di marzo 2021
è stato postalizzato il 19.3.2021