

Confedilizia ha chiesto l'introduzione del principio dell'invarianza nello schema di decreto legislativo

# Federalismo, tetto al fisco comunale

La Dfp non dà indicazioni sulla pressione fiscale complessiva

Nello schema di decreto legislativo in materia di federalismo comunale dovrebbe essere introdotto il principio secondo il quale l'esercizio dell'autonomia finanziaria non può comportare, da parte di ciascun comune, un aumento della pressione fiscale a carico del contribuente, non essendo all'evidenza sufficiente il richiamo, contenuto nel testo approvato dal consiglio dei ministri, alla decisione di finanza pubblica di cui alla legge 196 del 2009 in materia di limite massimo della pressione fiscale complessiva.

A formulare la proposta è stata la Confedilizia, segnalando come tale principio sia stato già inserito nel provvedimento in materia di tributi di regioni e province e rilevando come non vi sia ragione per cui esso non venga stabilito anche con riferimento ai tributi comunali, tanto più che nella Dfp - Decisione di finanza pubblica (che ha sostituito il Dpef - Documento di programma a azione economica e finanziaria), appena approvata dalla camera, non compare l'indicazione re-

lativa all'obiettivo di massima della pressione fiscale complessiva di cui s'è detto.

Se non verrà posto il limite dell'invarianza anche in relazione ai tributi propri che i comuni verranno autorizzati a istituire, gli effetti del federalismo, ha sottolineato Confedilizia, saranno ben diversi da quelli che il governo si propone. Da strumento per realizzare compiutamente l'autonomia finanziaria dei comuni, infatti, i tributi propri in special modo si trasformerebbero in un facile salvacondotto per un aumento indiscriminato della pressione fiscale.

La Confedilizia auspica pertanto che il principio dell'invarianza della pressione tributaria approvato dal consiglio dei ministri è illuminante ed è indicativa», ha dichiarato il presidente confederale, «dell'approccio delle autonomie locali al federalismo, che si è voluto (e le stesse hanno ottenuto) come non competitivo. Ma l'inserimento del principio dell'invarianza sia nel federalismo regionale che nel federalismo comunale permetterebbe di misurare la virtuosità delle autonomie locali, che dovrebbero realizzarsi nelle scelte dei tributi da applicare e nelle forme di imposizione. Sarebbe un recupero della competitività a

livello locale, ed è proprio per questo che le regioni non vogliono saperne e che la stessa posizione avranno di certo i comuni. È quindi auspicabile che il governo, e tutte le forze politiche che credono sinceramente nel federalismo, tengano fermo il principio dell'invarianza approvato per le regioni e introducano lo stesso anche per i comuni, evitando che il federalismo nasca zoppo, come si avrebbe se il principio dell'invarianza dovesse valere solo per la pressione fiscale regionale».

—© Riproduzione riservata—



Corrado Sforza Fogliani

## Confedilizia e modifica tabelle millesimali

A proposito della sentenza della Cassazione, a sezioni unite, n. 18477/10 in materia di approvazione delle tabelle millesimali, la Confedilizia, pur in sede di prima valutazione, ritiene opportuno sottolineare che la decisione consente di distinguere tra le diverse tabelle condominiali, e di limitare la statuizione sull'approvazione a maggioranza a quelle tabelle che servono per dividere tra i condòmini le spese per l'esercizio e la manutenzione degli impianti e delle parti comuni dell'edificio, mentre a maggioranza non appare possibile approvare o modificare la tabella comunemente definita tabella A, che determina i rapporti tra i valori delle diverse unità immobiliari (appartamenti, negozi e altre possibili destinazioni) ed esprime la misura della partecipazione alla proprietà dei beni comuni.

È la tabella, evidenzia la Confedilizia, che si usa, per esempio, quando si deve dividere tra i condòmini il ricavato della vendita dei beni comuni, nei casi in cui tale vendita è possibile (per esempio, in caso di vendita dell'appartamento non più destinato a casa del portiere o del vano non più destinato a centrale termica), essendo chiaro che in casi del genere i criteri

per la divisione del prezzo ricavato non possono essere stabiliti a maggioranza.

L'approvazione di alcune tabelle a maggioranza, sottolinea ancora la Confedilizia, può essere strumento per una più agevole amministrazione condominiale, ma è peraltro necessario vigilare su eventuali improprie estensioni di tali principi non soltanto alla determinazione delle quote di proprietà, ma anche agli usi e alla destinazione delle singole unità immobiliari, essendo pure le delibere a essi relative vincolanti solo se accettate contrattualmente. I condòmini, prosegue la Confedilizia, possono trovare efficace tutela da eventuali abusi della maggioranza adottando il regolamento condominiale approvato da Confedilizia e disponibile sul sito internet della Confederazione. Inoltre, conclude la Confedilizia, i mutamenti di fatto della disciplina condominiale per effetto della giurisprudenza rendono ancora più attuale la necessità dell'attribuzione al condominio della capacità giuridica, come garanzia di giusto equilibrio tra efficienza dell'amministrazione, poteri dell'assemblea e tutela dei diritti dei singoli condòmini.

Confedilizia, Ufficio stampa

## Condominio, capacità giuridica per allinearsi all'Europa

È stata presentata a Roma la ristampa anastatica del volume «La disciplina giuridica del condominio, apparso nel 1936 in occasione della prima legge organica sul condominio».

Nella pubblicazione c'è la storia di una riforma innovativa, che pose l'Italia all'avanguardia nel settore. A essa la Confedilizia, come attestano le pagine del volume, diede il proprio convinto apporto.

In occasione della presentazione della pubblicazione il presidente Confederale ha dichiarato: «L'Italia ha oggi bisogno di una riforma del condominio che non si limiti a rapprezzi fine a se stessi, a compiacere corporazioni, o a dare confusa stabilità legislativa a principi da tempo fissati da una saggia (e collaudata) giurisprudenza.

Col finale risultato, e questa sarebbe l'unica conseguenza certa di una siffatta riforma, di aumentare il contenzioso condominiale, cosa di cui non si sente proprio la necessità.

Il nostro paese ha bisogno di una riforma vera, che torni, in questa materia, a parlo al passo coi tempi. Il riconoscimento della capacità giuridica in capo al condominio, che la nostra organizzazione da tempo propone, è la via giusta per semplificare i rapporti fra condòmini, e tra condòmini e terzi, oltre che per allinearci all'Europa (che questo istituto da tempo conosce). Non si può far finta di niente, solo per timore del nuovo o per incapacità a provvedere».

## «Tassazione delle cose», uscire dall'equivoco

Riforma fiscale, Confedilizia: sulla «tassazione delle cose» uscire dall'equivoco

A proposito della riforma fiscale annunciata dal governo, il presidente confederale ha dichiarato: «Se si parla di una tassazione delle cose, occorre che chi fa questo riferimento esca dall'equivoco e indichi quali siano queste cose. Se si pensa a una nuova patrimoniale, lo si dica chiaramente, indicando allora se dovrà ricadere solo sugli immobili o anche su altri beni, come in passato già avvenuto. Non si può far pagare a chi s'è fatto una casa l'incapacità dello stato di colpire i redditi dove essi sono realmente».



Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall'UFFICIO STAMPA della CONFEDILIZIA

L'ORGANIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Gli interessati possono avere maggiori informazioni dal mensile *Confedilizia notizie* e rivolgendosi alle oltre 200 sedi territoriali, presenti in tutti i capoluoghi di provincia e anche nei maggiori centri. Presso le Associazioni aderenti alla Confederazione, i soci possono avere una qualificata e valida assistenza in materia locativa e per la stipula e gestione dei contratti di locazione sia liberi che con agevolazioni fiscali nonché ogni consulenza (tributaria, catastale, condominiale, portierato, colf e badanti, ecc.) e ogni utile servizio (assistenza fiscale CAF, registrazione telematica contratti, ecc.). Tramite le Associazioni territoriali (che curano la tenuta dei Registri locali amministratori) gli amministratori condominiali possono iscriversi al Registro nazionale amministratori della Confedilizia nonché utilizzare il Servizio assistenza amministratori. Presso le stesse Associazioni gli iscritti possono ricorrere al Servizio conciliazione controversie condominiali e al Servizio conciliazione controversie proprietario/inquilino nonché fruire gratuitamente del Servizio di visite catastali on-line, anche ipotecarie, e tutelarsi contro il rischio di morosità del proprio inquilino grazie al Servizio Garanzia Affitto, fornito in collaborazione con INTESA SANPAOLO. Attraverso una convenzione con R.E. Factor, la Confedilizia assicura agli iscritti un Servizio per la cessione dei crediti derivanti da contratti di locazione e, attraverso una convenzione con il RINA, il Servizio certificazione qualità degli immobili.

Per informazioni sulle strutture locali della Confedilizia tf 06/6792532 (r.a.)

CONFEDILIZIA

dal 1883, a difesa del proprietario di casa

Presidenza e Segreteria generale - via Borgognona, 47 - 3° piano - 00187 Roma  
tf 06/6793489 (r.a.) - fax 06/6793447

Uffici operativi - via Borgognona, 47 - 2° piano - 00187 Roma  
tf 06/69942495 (r.a.) - fax 06/6796051

Uffici amministrativi - via della Vite, 32 - 00187 Roma  
tf 06/6798742 (r.a.) - fax 06/69797107

Uffici Organizzazioni collegate - via Emanuele Gianturco, 5 - 00196 Roma  
tf 06/32650952 (r.a.) - fax 06/32652673

Uffici Enti bilaterali - corso Trieste, 10 - 00198 Roma  
tf 06/44251191 (r.a.) - fax 06/44251456

www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu