

Appello di Confedilizia a non ritardare ulteriormente l'iter legislativo del provvedimento

Federalismo municipale a rischio

Il rinvio dell'esame rischia di compromettere la cedolare secca

Il rinvio, richiesto e ottenuto a fine settembre dai comuni, dell'esame da parte della Conferenza unificata dello schema di decreto legislativo in materia di federalismo municipale, rischia di compromettere l'entrata in vigore a partire dal 2011 della cedolare secca sugli affitti, prevista nell'ambito di tale testo.

E quanto rileva con preoccupazione la Confedilizia, ricordando che l'acquisizione dell'«intesa» della Conferenza unificata sullo schema di decreto è pregiudiziale all'esame del testo da parte del parlamento in sede consultiva, in seguito al quale il governo porterà nuovamente il provvedimento in consiglio dei ministri per l'approvazione definitiva.

Il ritardo nell'avvio dell'iter pro-

cedurale previsto, fa notare l'organizzazione storica dei proprietari di casa, si rivela particolarmente nocivo per le disposizioni dello schema di decreto relative alla cedolare secca sugli affitti, che rappresentano le uniche norme immediatamente operative del provvedimento e che prevedono anche l'emanazione delle indispensabili disposizioni attuative da parte dell'Agenzia delle entrate.

La Confedilizia fa appello a governo ed enti locali affinché questa situazione di stallo venga al più presto sbloccata, anche al fine di consentire a tutti i proprietari di casa interessati di attrezzarsi per l'applicazione della nuova disciplina, così garantendo quel rilancio dell'affitto che l'introduzione della cedolare secca mira a raggiungere.

La Confedilizia fa appello a governo ed enti locali affinché questa situazione di stallo venga al più presto sbloccata

Contratti «liberi»

CANONE DI LOCAZIONE = 100

SCAGLIONE DI REDDITO E ALIQUOTA IRPEF	IMPOSTA ATTUALE (IRPEF)	IMPOSTA CON CEDOLARE DEL 20%
Fino a 15.000 euro (23%)	19,55	
Tra 15.000 euro e 28.000 euro (27%)	22,95	
Tra 28.000 euro e 55.000 euro (38%)	32,3	20
Tra 55.000 euro e 75.000 euro (41%)	34,85	
Oltre 75.000 euro (43%)	36,55	

Contratti «agevolati»

CANONE DI LOCAZIONE = 100

SCAGLIONE DI REDDITO E ALIQUOTA IRPEF	IMPOSTA ATTUALE (IRPEF)	IMPOSTA CON CEDOLARE DEL 20%
Fino a 15.000 euro (23%)	13,68	
Tra 15.000 euro e 28.000 euro (27%)	16,06	
Tra 28.000 euro e 55.000 euro (38%)	22,61	20
Tra 55.000 euro e 75.000 euro (41%)	24,39	
Oltre 75.000 euro (43%)	25,58	

Sentenza della Cassazione sui confini dell'attività del professionista che si occupa del condominio

All'amministratore la tutela d'urgenza in giudizio

La tutela in via d'urgenza del comune interesse condominiale spetta all'amministratore, che può anche costituirsi in giudizio o impugnare una sentenza sfavorevole senza deliberare assembleare.

Lo ha stabilito la Cassazione a sezioni unite (presidente Carbone, presidente relatore Elefanti) enunciando il principio di diritto che «l'amministratore di condominio, in base al disposto dell'art. 1131, secondo e terzo comma, cod. civ., può an-

che costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza previa autorizzazione a tanto dall'assemblea, ma dovrà, in tal caso, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea per evitare pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione».

Nella motivazione della sentenza si precisa che, anche in materia di azioni processuali, il potere decisionale spetta solo ed esclusivamente all'assemblea,

che dovrà deliberare se agire in giudizio, se resistere e se impugnare i provvedimenti in cui il condominio risulta soccombente.

L'attribuzione in capo all'assemblea di condominio del potere gestorio e, quindi, della decisione se resistere in giudizio o impugnare la sentenza sfavorevole, per cui occorre che l'amministratore sia autorizzato a tanto, va tuttavia riaccordata, spiega peraltro la Cassazione, con la legittimazione passiva generale attribuita

all'amministratore dall'art. 1131, secondo comma, del codice civile. Pertanto, l'amministratore convenuto può anche autonomamente costituirsi in giudizio ovvero impugnare la sentenza sfavorevole, nel quadro generale di tutela (in via d'urgenza) di quell'interesse comune che integra la ratio della figura dell'amministratore di condominio e della legittimazione passiva generale, ma il suo operato deve essere ratificato dall'assemblea, titolare del relativo potere.

La ratifica vale, precisano le sezioni unite, a sanare con effetti ex tunc l'operato dell'amministratore che abbia agito senza autorizzazione dell'assemblea.

La Confedilizia (che ha dato notizia della sentenza) ha accompagnato la diffusione dei contenuti della decisione con una dichiarazione del presidente Corrado Sforza Fogliani: «La sentenza giunge più che opportuna. Ineccepibile sul piano del diritto, salvaguarda anche, con grande concretezza e apprezzata sensibilità, i problemi che oggi si pongono in mancanza della capacità giuridica in capo al condominio, assicurando comunque la prontezza (e snellezza) della difesa condominiale».

La sentenza è pubblicata, nel suo testo integrale, sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it).



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 locatizia 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 06/6943495 (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 06/4251191 (r.a.) - fax 06/4251456

www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu

Festa condominio, importante momento di aggregazione

Si è svolta a fine settembre in varie città italiane la Festa del condominio indetta dalla Confedilizia. Nell'occasione, il presidente dell'organizzazione della proprietà edilizia ha dichiarato: «L'Italia ha oggi bisogno di una riforma del condominio che non si limiti a rappazzi 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 porlo 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 fra 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». In un messaggio alle varie Confedilizie locali, il presidente federale ha poi sottolineato: «Settima edizione Festa condominio conferma importanza di questo momento di aggregazione e riafferma i valori sociali dell'istituto condominiale nonché dell'importante compito riservato agli amministratori nella difesa della proprietà immobiliare».



Corrado Sforza Fogliani