



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

All'interno

- COMUNI A MANO LIBERA (pag. 2)
- La pipì?
Un problema... (3)
- DEF INAUDITO
PER IL MONDO IMMOBILIARE (3)
- DIMORE STORICHE,
MINISTERO IN DEBITO (17)
Impegno di Franceschini (4)
- "Chiamate mute",
prescrizioni del Garante (5)
- ALLUVIONI, RIPENSARE
LA DIFESA IDROGEOLOGICA (7)
- Esproprio alla milanese (9)
- Solo in Italia
Comuni senza controlli (9)
- Catasto ingiusto?
Dipenderà dai proprietari... (11)
- Quando un immobile
va declassato perché conviene (15)
- MOROSITÀ INCOLPEVOLE,
parametri più precisi (19)
- OPINIONI A CONFRONTO
THATCHER E PRODI SULL'EURO (21)
- Ripensare i Consorzi di Bonifica,
bene Martina (pagg. 7, 10 e 22)
- CONCENTRAZIONE DELLA RICCHEZZA
AL 10% DELLE FAMIGLIE? (23)

TUTTO CONDOMINIO

Art. 1155 e nuove iniziative, le due opzioni per il risparmio energetico, privacy ed estratto conto condominiale, anagrafe: nessun obbligo di documenti, stalking in condominio, rappresentanza in assemblea, le 4 maggioranze

ASSOCIAZIONI



Giulia Bonaudi è la testimonial del calendario Tea party 2014 (tf 377 4178051; www.teapartyitalia.it). Progetto grafico di David Mazzerelli



Comuni a mano libera

Con l'approvazione del decreto-legge in materia di finanza locale – che attribuisce ai Comuni la facoltà di aumentare la TASI dello 0,8 per mille per il 2014 – la Camera, con l'avvallo dello stesso Governo, ha di fatto sancito che i Comuni potranno disporre gli aumenti senza alcun vincolo. È stato infatti confermato il rifiuto dell'inserimento nel decreto di una norma di trasparenza – che era stata proposta dal Presidente della Commissione Finanze della Camera on. Capezzone – con la quale si sarebbe imposto ai Comuni di allegare al bilancio, e rendere disponibile ai cittadini attraverso la pubblicazione su Internet, un prospetto che dimostrasse e documentasse quanto prevede lo stesso decreto, e cioè che l'aumento dello 0,8 per mille della TASI venga effettivamente e integralmente destinato a finanziare detrazioni per lo stesso tributo. Il risultato è che nessuno sarà in grado di verificare la compensazione fra l'aumento delle aliquote e l'introduzione delle detrazioni. Aumento che – secondo il Servizio Studi della Camera – è tale da determinare un ulteriore gettito, rispetto a quanto aveva previsto la legge di stabilità, di oltre 3 miliardi di euro.

È una vicenda sconcertante, che dura da sempre. E che durerà fintanto che anche a questi enti (che, ormai, non rappresentano più il territorio, come di continuo si conclama, ma – perlomeno per i maggiori – solo una categoria di professionisti della politica) si imporrà una qualche forma di controllo.

Lo diceva Luigi Einaudi già nel '46, alla Costituente: se si dà ai Comuni un'aliquota tributaria da governare fra un minimo e un massimo, gli amministratori locali si fanno da sempre un dovere di raggiungere il massimo.

Figurarsi oggi. Nel 2004, il presidente della Corte dei conti Francesco Staderini scriveva: "Fuori dell'Italia, in tutti gli altri Paesi europei si riscontrano restrizioni specifiche all'autonomia contabile-finanziaria e sicuramente non meno gravose di quelle che potrebbero essere introdotte da noi. Vorrei ricordare, di corsa, che in Francia (in cui, per di più, i ragionieri/contabili degli enti locali sono addirittura funzionari del Ministero delle finanze) le Camere regionali dei conti approvano i bilanci preventivi e consuntivi e hanno il potere di prescrivere le modifiche da apportare per realizzare il pareggio effettivo; in Germania controlli altrettanto incisivi sono esercitati dalle Corti dei conti dei Länder per gli enti con una certa popolazione e da organi decentrati dagli stessi Länder per quelli minori; infine in Inghilterra un organo di controllo centrale (la Audit Commission) nomina i revisori dei conti, detta loro le prescrizioni operative e ne controlla l'attività (cfr. Odissea dello spreco, Confedilizia ed.). Nello stesso anno, il Presidente del Senato Marcello Pera così si esprimeva: "Ogni volta che vengo a casa, tra quelli inviati dal presidente della Provincia, dal sindaco del Comune capoluogo, dai sindaci dei Comuni vicini, sono un pacco così alto d'inviti. Mostre, fiere, come si dice?, Vernissages, inaugurazioni, vernici. Sempre sottoscritti: il presidente della Provincia, il sindaco, e l'assessore accanto, perché così si capisce che i governi sono di coalizione. Io mi chiedo: ma tutti questi bellissimi cartoncini, che sono poi d'invito a tutte queste belle manifestazioni – come questa (guardate quanta bella gente c'è questa sera) costano ai cittadini, incidono sui bilanci, sì o no? Perché se costano, e se per pagare queste cose bisogna aumentare le tasse, io preferirei chiedere prima il permesso ai cittadini, perché questo non è mica un servizio pubblico essenziale. O no? Magari, forse, si prende un po' meno consenso. Certo, si fanno tante mostre, con tante inaugurazioni, sempre con la fascia tricolore, la televisione, i sindaci, tutti, eh, tutti: il problema è generale. Se non costano, allora fanno bene a farle. Se invece costano, e c'è da stabilire quali sono le priorità dei tagli, forse si può cominciare anche da qui." (cfr. *ivi*)

Per la verità, anche i cittadini-elettori non hanno ancora capito che i divertimenti non li paga il sindaco, ma loro. Ed è una buona ragione, allora, per lasciar aumentare le tasse locali disinvoltamente, e a dismisura (e, per di più, sempre "piangendo")?

La diminuzione delle tasse centrali, ma soprattutto locali, sulla casa, è un'imprescindibile esigenza. È inutile farsi illusioni: fin che gli aiuti (e a chi?) saranno solo stanziamenti per costruire ancora nel pubblico o per qualche ristrutturazione, la crisi immobiliare – quella che trascina con sé, nel baratro in cui è già, 18 settori collegati all'immobiliare – non finirà. Non è questione di soldi né tantomeno di lavori edili tanto per spendere, ma di fiducia nell'investimento in immobili (per ritrarne un reddito, affittandoli). Un investimento, e una fiducia, che non torneranno se non con un segnale decisivo di diminuzione delle imposte. Senza tanti complicati arzigogoli legislativi, e finanziari, che servono solo a farsi delle clientele.

c.s.f.

Ma il problema qual'è? Gli sprechi o i miliardi?

«Il vero problema del trasporto pubblico locale sono le risorse disponibili.

Noi siamo riusciti a reperire 3 miliardi, ma ne mancano altri 3.

Senza risorse adeguate non si può fare quello che i pendolari ci chiedono»

Mauro Moretti,
ex AD Ferrovie dello Stato
Italiane

E noi che credevamo che il problema vero fossero gli sprechi e il clientelismo dei Comuni?

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Dromomania

La "dromomania" (dal greco dromos, "corsa" e mania, "ossessione") è la tendenza ossessiva a camminare senza una meta precisa.

eBay

"eBay" è un sito fondato in California, nel 1995, dal programmatore Pierre Omidyar. Offre – previa registrazione gratuita – la possibilità di vendere e comprare oggetti e servizi su Internet con diverse modalità, incluso il sistema delle aste on-line.

La merce messa in vendita può essere sia nuova che usata. I venditori pagano per pubblicare le inserzioni e, inoltre, sono tenuti a versare una commissione sul valore finale dell'oggetto venduto.

IN G.U.

Riordino enti territoriali

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 81 del 7.4.'14 la legge 7.4.'14, n. 56, contenente "Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni".

Se ne raccomanda la lettura. Leggere per credere, tanto per capire cos'è la semplificazione per i politici...

Voto di scambio

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 17.4.'14, n. 90, la l. 17.4.'14, n. 62, di modifica dell'articolo 416-ter del codice penale, in materia di scambio elettorale politico-mafioso.

Guidi confermato in Confagricoltura

Mario Guidi è stato confermato presidente della Confagricoltura.

Piero Gnudi a Nomisma

Piero Gnudi è stato eletto presidente di Nomisma.

Tamburini eletto presidente Idea-Fimit

Gualtiero Tamburini è il nuovo presidente di Idea-Fimit sgr.

Brandolini presidente Federambiente

Filippo Brandolini è eletto presidente di Federambiente

A tutti i complimenti, e gli auguri, della Confedilizia.

FORTE MANOVRA CONTRO LA PROPRIETÀ

È in atto una forte campagna contro la legge Zagatti e la cedolare

L'abolizione dell'opzione cedolare nei contratti di locazione di tipo ordinario farebbe da apripista all'abolizione del canone libero anche in quest'ultimo regime (e, comunque, lo farebbe morire già di fatto perché gli unici contratti di locazione che si stipulano oggi in numero rappresentativo sono proprio quelli di cedolare).

Gli inquilini, come sindacato, chiedono da molto tempo sia l'una cosa che l'altra, per restringere la libertà di scelta dei proprietari e ottenere quindi – per questa via – la contrattazione collettiva di tutti i canoni, che pure chiedono da tempo.

Piano Casa, Confedilizia in audizione

Il Piano Casa (noto anche come "decreto Lupi"), di cui abbiamo riferito su *Confedilizia notizie* di aprile, è all'esame delle Commissioni ottava e tredicesima del Senato, in prima lettura. Commissioni dinanzi alle quali la Confedilizia – col Presidente, il Segretario generale e il dott. Nucera – ha svolto un'audizione, formulando le proprie osservazioni sul provvedimento varato dal Governo e rassegnando al Parlamento alcune proposte integrative.

Il testo del documento depositato in Senato dalla Confedilizia è scaricabile dal sito confederale.

La pipì? Un problema...

Le città (quasi tutte) sono sempre più sporche. Non parliamo di Roma (cfr. articolo del Direttore Napoletano sulla prima pagina del Domenicale, 27.4.'13). Ma non solo: sono anche sempre più maleodoranti e sporche. I Comuni, è vero, pensano a ben altro... a mungere soldi da Stato e contribuenti. Ma i padroni dei cani (certuni) fanno la loro parte. Tanto per cominciare da una (forse) piccola cosa, ma significativa (ed anche importante).

Oramai, ogni famiglia o quasi ha perlomeno un cane, e questo è bene. Del resto, più conosco gli uomini e più amo le bestie... Ma non amano i loro "fido" quanti li fanno anzi odiare, quanti non raccolgono le loro deiezioni solide e non fluidificano quelle liquide.

Un Comune (piccolo, è significativo) ci ha pensato (e per questo, oltre che per il bassissimo livello di tassazione sulle case, è stato premiato dalla Confedilizia: Caminata Valtidone). Il suo Sindaco, con un'apposita ordinanza, ha disposto che gli amici (se veri amici...) dei cani accompagnino gli stessi a passeggio muniti, oltre che di un sacchetto, anche di una bottiglietta di acqua per diluire le deiezioni liquide.

Gli argomenti al proposito, sono già stati illustrati sul numero di questo notiziario dello scorso mese. E c'è poco da aggiungere: in sostanza, qualche anno fa sembrava impossibile anche solo imporre di raccogliere le deiezioni solide (ep-pure, oggi, lo si fa spontaneamente, anche solo per educazione); perchè deve oggi sembrare troppo invasivo (come dicono i "nemici" degli animali) diluire le deiezioni liquide, tantopiù che tutti o quasi ormai girano già - per berne qualche sorso d'ogni tanto - con la bottiglietta di acqua in mano o in borsa?

Gli amici, i veri amici, dei cani, si diano da fare. Facciano pressioni perchè tutti i Comuni imitino quello di Caminata Valtidone. Ne guadagneranno la civiltà, la pulizia, la salute, i palazzi e i monumenti storici, le case di ciascuno di noi.

c.s.f.

ATTENZIONE

Impianti di climatizzazione invernale ed estiva

Si ricorda che dall'1.6.'14 tutti gli impianti termici (anche quelli già esistenti), devono essere muniti del nuovo libretto e che per i controlli di efficienza energetica devono essere utilizzati i nuovi modelli (cfr. Cn apr. '14).

Al nuovo libretto vanno allegati - nel caso di impianti termici di climatizzazione invernale - i vecchi libretti (di impianto o di centrale, a seconda delle caratteristiche dell'impianto).

Si evidenzia che sono interessati dall'anzidetto obbligo di dotazione del libretto anche tutti gli impianti di climatizzazione estiva.

La nuova documentazione è scaricabile dal sito del Ministero dello sviluppo economico (www.sviluppoeconomico.gov.it), seguendo virtualmente questo percorso: Home » Energia » Efficienza energetica » Modelli per libretto impianto e rapporto efficienza energetica.

Confedilizia: progetto PRONTO CASA contro l'emergenza abitativa

La Confedilizia ha presentato il progetto PRONTO CASA contro l'emergenza abitativa nel corso di una conferenza stampa alla quale hanno partecipato il Presidente Sforza Fogliani e il Segretario generale Spaziani Testa.

PRONTO CASA fa leva sulla normativa della legge 431/98 e su un contratto tipo di locazione predisposto dalla Confedilizia che i Comuni possono utilizzare per acquisire in locazione da privati unità immobiliari da assegnare poi (con procedure amministrative o di diritto civile a loro scelta) a nuclei familiari che necessitano di un alloggio. Nel corso della conferenza stampa è stato in particolare evidenziato che, per gli immobili tolti in locazione dai Comuni, la legge consente che il contenuto dei contratti possa essere adattato per i suoi vari aspetti (durata, canone ecc.) alle esigenze delle singole fattispecie. Per quanto attiene agli oneri accessori, il contratto tipo predisposto dalla Confedilizia prevede l'applicazione della Tabella oneri accessori allegata al D.M. 30.12.2002.

Il Presidente confederale Sforza Fogliani ha dichiarato: "Il nostro progetto è caratterizzato da una piena flessibilità contrattuale, perfettamente coerente con la normativa locativa in vigore. Alla flessibilità, il nostro progetto unisce una semplicità di applicazione e tempi per rispondere all'emergenza abitativa senza paragoni. Calcoliamo che questo strumento, caratterizzato fra l'altro anche da una piena trasparenza, possa consentire ai Comuni risparmi fino al 50/60 per cento della loro attuale spesa considerato che in molti casi i Comuni sono costretti a ricorrere a strutture alberghiere. Auspichiamo che i Prefetti interessati dalle situazioni locali a questa problematica vogliano anche controllare quanti Comuni utilizzano o utilizzeranno questa semplice possibilità anti-emergenza".

"Il Comune di Roma - ha detto dal canto suo il Segretario generale Spaziani Testa - spende oltre ventunomila euro all'anno per ogni famiglia per la quale debba provvedere a trovare una sistemazione alloggiativa". "Le case popolari occupate abusivamente in Italia - ha detto ancora Spaziani Testa - sono oltre quarantamila in tutta Italia. La morosità raggiunge livelli assolutamente impensabili e a volte essa è anche tollerata. Le assegnazioni delle case, in molte città, sono fatte dalla malavita e basta. Gli inquilini, a volte, escono di casa per fare la spesa e non riescono più a rientrare perché nel frattempo la casa è stata loro «espropriata». Senza contare che, a fronte di uno strumento immediato come quello che noi proponiamo, le case popolari alle quali oggi si desse il via sarebbero pronte al più presto fra otto/dieci anni".

CONFEDILIZIA: DEF INAUDITO PER IL MONDO IMMOBILIARE

Il Def è stato approvato sia dalla Camera che dal Senato con la votazione di 11 risoluzioni che - della maggioranza o dell'opposizione, approvate o non approvate - tutte, al pari del documento governativo, non prevedono per i prossimi tre anni alcuna attenuazione della smodata fiscalità immobiliare in essere che, tra l'altro, discrimina - in senso negativo per la proprietà diffusa - il carico fiscale di quest'ultima rispetto a quello di altri tipi di proprietà, come le società quotate della grossa finanza e della finanza cooperativa.

È inaudito che nessun parlamentare delle due Camere abbia accolto l'appello a scongiurare il mantenimento dell'attuale livello di tassazione degli immobili che - con l'effetto di una patrimoniale straordinaria pari al 25% del Pil - preclude ogni ripresa del mercato e consolida una ingiustizia da anni in essere che colpisce gli immobili al di sopra perfino del loro valore, per non parlare del loro reddito.

Cultura?

Quattro milioni per far conoscere Omayyad, la grande dinastia islamica. Li ha stanziati l'Unione europea nel luglio 2013.

Mario Giordano

CINGUETTIO www.confedilizia.it

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Impegno di Franceschini sui rimborsi dovuti a proprietari di beni storico-artistici

Lo Stato deve ai proprietari di immobili storico-artistici 97 milioni di euro per i lavori di restauro che gli stessi hanno effettuato e liquidati (al 50 per cento dei costi) dalle competenti Soprintendenze. La somma è stata confermata dal Ministro per i Beni culturali on. Dario Franceschini durante la sua audizione alla Commissione cultura del Senato. "Il problema - ha detto il ministro, su richiesta del sen. Liuzzi (FI) - è assolutamente reale e quella somma deve essere pagata", aggiungendo: "Non ci sono le risorse al momento. Io sto verificando se si riesce a riportare questi pagamenti, che sono comunque debiti della Pubblica Amministrazione, dentro il capitolo complessivo «pagamento dei debiti della P.A.», che è nato per un'altra ragione, però". Il ministro ha concluso sul punto dicendo che "quello insomma, ci assomiglia, siamo vicini. Quindi, quella è la strada perché, se no, con le risorse ordinarie, non solo non riusciamo a recuperare l'arretrato, ma non riusciamo neanche ad adempiere agli obblighi di legge".

Il problema è stato sollevato in Commissione dal sen. Piero Liuzzi con un ampio intervento che ha anche sottolineato l'apporto importante che danno i privati, pur avanti la riduzione delle agevolazioni fiscali previste per gli immobili storico-artistici (caratterizzati da spese di manutenzione e da gravi vincoli, anche di utilizzazione), alla conservazione del patrimonio culturale.

La Confedilizia - che ha sollevato, insieme all'ADSI, il problema e che segue lo stesso con grande attenzione - ha ringraziato il ministro Franceschini per l'impegno assunto e le informazioni fornite nonché il sen. Liuzzi (che ha espressamente citato l'Organizzazione storica della proprietà immobiliare) per l'interessamento.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Trasparenza e privacy nel condominio, i chiarimenti del Garante

Il condòmino non deve fornire prove documentali delle informazioni rese all'amministratore per la tenuta del "registro di anagrafe condominiale". Può invece chiedere all'amministratore copia integrale, senza oscuramenti, degli atti e dei documenti bancari del conto corrente condominiale. Lo ha chiarito il Garante per la protezione dei dati personali - si legge nella newsletter dell'Autorità n. 387 del 25.4.'14 - in risposta ad alcuni quesiti rivolti da Confedilizia e da singoli cittadini sulle novità introdotte dalla legge n. 220 del 2012, che ha modificato la disciplina del condominio.

Il Garante ha ribadito innanzitutto che, in base alla disciplina privacy, l'amministratore può trattare solo informazioni pertinenti e non eccedenti rispetto alle finalità da perseguire. Può, dunque, acquisire le informazioni che consentono di identificare e contattare i singoli partecipanti al condominio - siano essi proprietari, usufruttuari, conduttori o comodatari - chiedendo le generalità comprensive di codice fiscale, residenza o domicilio. Può chiedere, inoltre, i dati catastali: la sezione urbana, il foglio, la particella, il subalterno e il Comune. Non può invece chiedere, perché risulterebbe eccedente, copia della documentazione: come, ad esempio, l'atto di compravendita in cui sono riportati i dati. Per quanto riguarda poi le informazioni relative alle "condizioni di sicurezza", con l'entrata in vigore del "Decreto Destinazione Italia" i condòmini non dovranno più fornire alcuna informazione sulla propria unità immobiliare, perché i dati da raccogliere riguardano solo le parti comuni dell'edificio.

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



ASSOCIAZIONE DEI BED & BREAKFAST E AFFITTACAMERE
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Piacenza: tutto sul B&B

Il 2 maggio si è svolto a Piacenza un importante incontro sul tema: "Bed & Breakfast, case vacanza e affittacamere", con relazioni di Marco Piscopo, Presidente dell'Anbba, e Cesare Gherardi, Responsabile Coordinamento consulenti Anbba.

La riunione - tenutasi presso Palazzo Galli - è stata organizzata dall'Associazione proprietari casa-Confedilizia di Piacenza assieme all'Anbba per parlare e discutere, tra gli altri temi, degli adempimenti necessari per l'avvio delle attività ricettive extralberghiere, delle modalità gestionali e di accoglienza delle stesse, dei servizi offerti, della normativa fiscale.

Convenzioni

Per il terzo anno consecutivo Anbba ha rinnovato la collaborazione con Homelidays gruppo HomeAway che si è rivelata un interessante strumento di promozione per ricevere prenotazioni a "tasso zero" e cioè senza il pagamento di alcun tipo di commissione. Quest'anno Anbba ha definito l'accordo in questione (che prevede un risparmio per gli associati del 30% rispetto ai prezzi praticati) non solo con HomeAway, ma anche con altri 19 siti internazionali collegati.

Infine, Anbba ha sottoscritto, durante la fiera Fitur tenutasi a gennaio a Madrid, una convenzione con il tour operator Despegar che propone ai soci Anbba una clientela sudamericana e un tipo di turismo che si svolge di solito nei periodi di bassa stagione (gennaio-marzo).

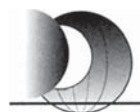


COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

Edilizia economica e popolare, e rilascio di immobile occupato senza titolo

In tema di edilizia economica e popolare, il riparto di giurisdizione tra giudice amministrativo e ordinario, anche dopo l'entrata in vigore del d.lgs. n. 104 del 2.7.'10 (recante "delega al governo per il riordino del processo amministrativo"), "trova il suo criterio distintivo nell'essere la controversia relativa alla fase antecedente o successiva al provvedimento di assegnazione dell'alloggio, che segna il momento a partire dal quale l'operare della Pubblica amministrazione non è più riconducibile all'esercizio di pubblici poteri, ma ricade invece nell'ambito di un rapporto paritetico soggetto alle regole del diritto privato; segue da ciò che la controversia introdotta da chi si opponga ad un provvedimento dell'Amministrazione comunale di rilascio di immobili ad uso abitativo occupati 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 richieda, di volta in volta, una valutazione del pubblico interesse".

Così il Tar della Campania (Salerno, Sez. I) con pronuncia n. 475 del 26.2.'14.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Comodato di fondi rustici

Nuova Proprietà fondiaria (n. 4/'14) pubblica un argomentato articolo di Silvia Pagliazzo su "Il contratto di comodato di fondi rustici" (art. 1805 e seguenti Codice Civile).

SISTEMA CONFEDILIZIA

DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

“Chiamate mute”: le nuove prescrizioni del Garante

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 4.4.'14 il provvedimento generale del Garante per la protezione dei dati personali in materia di “chiamate mute” da parte degli operatori di telemarketing (delibera 20.2.'14, n. 85).

Tale provvedimento, che integra e sostituisce quello del 6.12.'11 (cfr. Cn apr. '12) è stato adottato all'esito di una consultazione pubblica alla quale ha partecipato anche la Domusconsumatori (cfr. Cn febb. '14), che ha ricevuto i ringraziamenti del Garante per l'attenzione riservata all'attività istituzionale dello stesso.

Tra le prescrizioni adottate dal Garante vi è quella che impone a coloro che effettuano telemarketing l'adozione di un accorgimento tecnico denominato “comfort noise” (trasmissione, da parte del call center all'utente chiamato, di una traccia audio preregistrata che riproduce un rumore ambientale sintetico): in pratica, per ogni chiamata andata a buon fine in relazione alla quale non sia disponibile un operatore del call center, il sistema di gestione delle chiamate deve garantire che un rumore di sottofondo prenda immediatamente – e cioè nel momento stesso in cui l'interessato solleva il ricevitore – il luogo dell'operatore stesso, attenuando così l'effetto “chiamata muta” e limitando l'inquietudine e l'allarme dell'interessato. Il “comfort noise” – sottolinea il Garante – deve, infatti, essere consegnato in modo da dare la sensazione di provenire da un ambiente lavorativo (ad es. con voci di sottofondo, squilli di telefono e brusio), di modo che l'utente chiamato, ancorché non messo in contatto con l'operatore, abbia comunque la sensazione che la telefonata ricevuta provenga da un call center e possa così escludere ogni ipotesi malevola sulle intenzioni dello sconosciuto chiamante.

Inoltre, il provvedimento impone che, a seguito di una telefonata “muta”, sia preclusa la possibilità di richiamare quella specifica utenza per un intervallo non inferiore a cinque giorni (ritenendo congruo tale periodo anche perché commisurato sia al periodo quindicinale di utilizzabilità delle liste di dati provenienti dagli elenchi telefonici a seguito del riscontro presso il Registro pubblico delle opposizioni, sia alla durata media delle campagne di telemarketing, generalmente pari a 30-60 giorni, come stimata a seguito degli accertamenti del Garante). Inoltre, il successivo uso del numero deve avvenire in modo da assicurare il ricorso ad un sistema prioritario di instradamento della chiamata, tale che sia sempre garantita la presenza di un operatore disponibile prima che essa venga effettuata. I call center, infine, sono tenuti a conservare i report statistici delle percentuali di telefonate “mute” effettuate per ciascuna campagna per un periodo non inferiore a due anni, sì da consentire gli eventuali controlli e riscontri ritenuti opportuni.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Le assicurazioni nel mondo

Tra l'11 marzo e l'11 aprile 2014 le quotazioni dell'intero mercato dell'area dell'euro hanno mostrato un trend in crescita che si è interrotto nella prima settimana del mese di aprile; l'incremento registrato è stato pari all'1,7% (+4,2% rispetto al 1° gennaio 2013). I titoli bancari italiani hanno segnato un incremento del 6,9%, contro l'1,9% di quelli industriali e l'1,5% delle quotazioni del settore assicurativo. Secondo i dati pubblicati lo scorso 12 marzo dall'Associazione tedesca delle imprese assicuratrici sull'esercizio 2013, la raccolta premi complessiva è stata pari a 187,1 miliardi di euro (+3% rispetto al 2012).

È quanto si legge nel numero di aprile di Ania trends, la newsletter dell'Ufficio Studi dell'Ania.



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

Locazioni nell'Ue, una stretta regolamentazione penalizza il mercato

La Direzione generale Affari economici e finanziari della Commissione europea ha pubblicato una relazione sulla “Disciplina del mercato delle locazioni nell'Ue”. Il rapporto ha una finalità conoscitiva e pertanto non viene assunta una posizione al riguardo da parte della Commissione stessa.

Il documento è, comunque, particolarmente rilevante in quanto emerge che “le misure volte a regolare le locazioni producono un effetto negativo sulle dinamiche del mercato immobiliare, aumentando la volatilità dei prezzi delle case quando ci si trova di fronte a shock (quali cambiamenti nella popolazione, reddito delle famiglie, investimenti residenziali e tassi di interesse). Per contro non hanno alcun impatto diretto sulla dinamica del prezzo delle case gli aspetti qualitativi della regolamentazione del mercato delle locazioni che influenzano, invece, il rapporto conduttore - proprietario”.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trascrizione a favore trust

L'apporto di un immobile a un trust deve essere trascritto nei registri immobiliari a favore del trust e non del trustee, senza che questo però comporti l'attribuzione di alcuna soggettività al trust; la trascrizione può pertanto essere unica, “a carico” del disponente e “a favore” del trust, e ciò in luogo di una “doppia trascrizione”: una dal disponente al trustee, per pubblicare il trasferimento di proprietà dei beni in trust, e l'altra dal trustee al trust, per dare evidenza alla segregazione dei beni in trust rispetto al restante patrimonio del trustee.

È questa – riferisce il 24Ore – la decisione del Tribunale di Torino, contenuta in un decreto del 18.5.'14, in esito a una procedura svoltasi ai sensi dell'articolo 2674-bis del codice civile, e cioè originata da una trascrizione nei registri immobiliari effettuata “con riserva” (vale a dire in presenza di “gravi e fondati dubbi” del conservatore sulla trascrivibilità di un atto, il che costringe il soggetto che domanda la formalità a chiedere appunto una pronuncia del tribunale).



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Congresso a Roma il 20 giugno

Si svolgerà a Roma il prossimo 20 giugno, a partire dalle 10,30, il Congresso nazionale di Gesticond. All'ordine del giorno, fra l'altro, l'elezione delle cariche sociali, tra cui quella di Presidente nazionale.



ASSOCIAZIONE NAZIONALE
SOCIETÀ IMMOBILIARI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Gabetti in Aspesi

Gabetti – che con il cavalier Giovanni fu una delle società fondatrici di Aspesi – torna a far parte dell'Associazione. All'interno del Consiglio direttivo di Aspesi è stato cooptato il prof. Armando Borghi, amministratore delegato della holding.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Meno tasse ovunque per gli affitti concordati Sopprimere agenzie e istituti per la locazione

“C’è un cambiamento significativo ma non c’è la svolta per la ripresa del mercato immobiliare che noi giudichiamo necessaria per il Paese”.

E’ quanto ha affermato al Senato Paolo Righi, Presidente nazionale Fiaip, nel corso di un’audizione sul Piano Casa di fronte alle Commissioni riunite Lavori pubblici e Ambiente.

“Come Fiaip – ha aggiunto Righi – auspichiamo una serie di integrazioni in sede di conversione in legge del decreto-legge n. 47/14 in grado di rilanciare l’affitto, sia per i privati che per le imprese. Nel Piano Casa si ravvisa un cambiamento nell’approccio alle politiche abitative che si traduce, però, al momento solo in una serie di provvedimenti che non rilanciano nel suo complesso il mercato immobiliare, ma tamponano solo parzialmente l’emergenza abitativa”.

Fiaip evidenzia come la crisi abbia a poco a poco impoverito anche il ceto medio che aveva investito i propri risparmi nell’acquisto di un immobile che, ad oggi, rappresenta più un’insostenibile spesa che una risorsa. La Federazione ha ribadito, quindi, apprezzamento per la riduzione dell’aliquota della cedolare secca per le locazioni a canone concordato, ma ne chiede l’estensione a tutto il territorio nazionale, con particolare riguardo alle zone colpite dalle calamità naturali. Fiaip manifesta l’urgenza di promuovere misure e fondi anche per il settore privato che risente della crisi con inevitabili effetti sull’economia del nostro Paese e sull’intera filiera produttiva del settore immobiliare.

Tutto questo per la Fiaip, però, non basta. “Per questo – sottolinea il Presidente Righi – abbiamo presentato un pacchetto di misure innovative per far ripartire il mercato. Tra le proposte caldegiate da Fiaip l’estensione dell’aliquota al 10% per le locazioni a canone concordato stipulate a tutti i Comuni o quantomeno ai Comuni colpiti da calamità naturali. L’elaborazione del Piano Casa offre, infatti, la possibilità di recuperare le proposte rimaste sino ad oggi inattuato per modernizzare l’attuale disciplina delle locazioni, quali: la semplificazione degli oneri burocratici previsti per i cambi destinazione d’uso e la liberalizzazione della durata delle locazioni ad uso diverso dall’abitativo”.

La Fiaip chiede, inoltre, la soppressione delle agenzie o istituti per la locazione, al fine anche di ottimizzare le risorse degli enti locali, proponendo in sostituzione la stipula di convenzioni tra enti locali ed agenzie immobiliari. E questo potrebbe favorire l’incontro tra la domanda dei nuclei familiari più bisognosi e l’offerta di alloggi da concedere in locazione a canone calmierato. Inoltre, Fiaip propone di detassare le permuta immobiliari, a condizione che l’immobile dato in permuta sia ristrutturato e adeguato alle classi energetiche A o B. In questo modo, si favorirebbe la riqualificazione del vetusto patrimonio immobiliare italiano, adeguandolo alle normative europee.



AGIAI

ASSOCIAZIONE GEOMETRI ITALIANI AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Responsabilità dell’amministratore per l’esercizio di servizi comuni

“Responsabilità dell’amministratore nell’erogazione delle spese occorrenti per l’esercizio di servizi comuni”. Questo il titolo di uno studio dell’avvocato Enrico Morello pubblicato sul sito Internet dell’Agiai (www.agiai.it).

Lo studio commenta la sentenza della Corte di Cassazione n. 8359 del 9.4.’14.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assicurazione casalinghe, male negli ultimi anni

Secondo gli ultimi dati pubblicati dall’Inail e relativi al 2012, l’assicurazione obbligatoria per le casalinghe ha perso negli ultimi anni molti iscritti. Inoltre, il direttore della sede Inail di Modena, Maria Celeste Piracci, alla fine di gennaio ha dichiarato alla *Gazzetta di Modena* che “meno di un obbligato su tre paga regolarmente il premio assicurativo per tutelarsi contro cadute, scivolamenti e lesioni che si verificano tra le mura domestiche. Gli aventi diritto in tutta Italia sono potenzialmente circa 5.200.000 (dati Istat calcolati su un totale di circa 8.200.000 persone classificate come casalinghe) mentre il numero degli iscritti nel 2013 è stato di 1.416.054 (27% degli aventi diritto), di cui il 98% sono donne. Questi dati sono addirittura inferiori a quelli del 2012, anno nel quale si sono iscritte 1.752.000 persone”.

Tale andamento negativo è dovuto proprio alle scarse tutele che l’assicurazione, nonostante alcuni correttivi apportati negli anni passati e richiesti a gran voce da ConfCasalinghe, riserva agli iscritti in caso di incidente domestico. Infatti, a fronte del versamento annuale di 12,91 euro, l’assicurato ha diritto ad una rendita solo se dall’infortunio gli derivi un grado di invalidità permanente pari almeno al 27% (per maggiori dettagli sull’assicurazione, i soggetti obbligati, la rendita vitalizia ecc, si può consultare l’apposita scheda presente nel sito della Confedilizia, alla sezione “Casalinghe”).

Il dubbio

di Piero Ostellino



Gli effetti inaspettati dello «spesometro»

Il nostro bulimico Stato fiscale ha partorito – probabilmente –

La propensione all’evasione è direttamente proporzionale al tasso di pressione fiscale; più alta è quest’ultima, maggiore è l’evasione; minore è la pressione fiscale, maggiore è la tendenza a pagare le tasse.

da *Corriere della Sera*, 26.4.’14

Codice fiscale: la verifica è on line

Se si vuole verificare la correttezza del proprio codice fiscale o quello di un altro soggetto (anche diverso dalla persona fisica) si può farlo on line, tramite l’apposito servizio disponibile sul sito delle Entrate (<https://telematici.agenziaentrate.gov.it/VerificaCF>).

Per ottenere un riscontro in tempo reale, basta digitare le 16 cifre e lettere che compongono il codice e poi il sistema confronta i dati inseriti con quelli registrati nell’Anagrafe tributaria. Alla stessa pagina del sito dell’Agenzia delle entrate, si può inoltre verificare la corrispondenza fra il codice fiscale e i dati anagrafici di una persona fisica o la corrispondenza tra il codice fiscale e la denominazione di un soggetto diverso dalla persona fisica. Il servizio si rivela particolarmente utile in caso di codici fiscali identici (la cosiddetta “omocodia”).

Imu-Tasi, definitivo lo 0,8 per mille in più

È stato convertito in legge il decreto-legge (n. 16/14, cfr. *Cn* apr. '14) che prevede che, per l'anno 2014, i limiti massimi dalla legge di stabilità - Tasi massima al 2,5 per mille e aliquota massima fra Imu e Tasi al 10,6 per mille - possano essere superati dai Comuni "per un ammontare complessivamente non superiore allo 0,8 per mille a condizione che siano finanziate, relativamente alle abitazioni principali e alle unità immobiliari ad esse equiparate (...) detrazioni d'imposta o altre misure, tali da generare effetti sul carico di imposta Tasi equivalenti o inferiori a quelli determinatisi con riferimento all'Imu relativamente alla stessa tipologia di immobili".

L'aggiunta delle parole "o inferiori" dovrebbe teoricamente essere salutata con favore, essendo dettata dalla volontà di consentire minori carichi di imposta. In realtà, le vicende parlamentari portano ad opposte conclusioni. Nel corso dell'esame della Camera è stato infatti inopinatamente bocciato, con l'accordo del Governo, un emendamento - a firma del Presidente della Commissione Finanze, on. Capezzone - che mirava ad introdurre elementari regole di trasparenza e di civiltà giuridica consistenti nell'imporre ai Comuni di allegare al bilancio, e rendere disponibile ai cittadini attraverso la pubblicazione su Internet, un prospetto che dimostrasse e documentasse quanto prevede lo stesso decreto, e cioè che l'aumento dello 0,8 per mille della Tasi venga effettivamente e integralmente destinato a finanziare detrazioni per lo stesso tributo.

Per il resto, nel testo convertito in legge è confermata la disposizione con cui si prevede che la Tasi non si applichi ai terreni agricoli e che dal tributo siano escluse "le aree scoperte pertinenti o accessorie a locali imponenti, non operative, e le aree comuni condominiali di cui all'articolo 1117 del codice civile che non siano detenute o occupate in via esclusiva", così come la norma che dispone che il pagamento della Tasi possa essere effettuato tramite modello F24 ovvero tramite bollettino di conto corrente postale compatibile con le disposizioni concernenti i versamenti unitari.

La legge di conversione ha introdotto anche alcune novità.

Scadenze e regole Tasi e Tari a regime

Viene previsto che la Tasi sia versata in due rate di pari importo, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. Per la Tari, invece, sarà

il Comune a stabilire le scadenze di pagamento, prevedendo "di norma" almeno due rate a scadenza semestrale e in modo anche differenziato con riferimento alla Tasi. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento sia della Tasi sia della Tari in unica soluzione entro il 16 giugno.

Il versamento della prima rata della Tasi è eseguito sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente; il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base degli atti pubblicati nel sito delle Finanze alla data del 28 ottobre di ciascun anno di imposta; a tal fine il Comune è tenuto ad effettuare l'invio delle deliberazioni di approvazione delle aliquote e delle detrazioni nonché dei regolamenti della Tasi entro il 21 ottobre dello stesso anno; in caso di mancata pubblicazione entro il 28 ottobre, si applicano gli atti adottati per l'anno precedente. L'efficacia delle deliberazioni e dei regolamenti decorre dalla data di pubblicazione degli stessi nel predetto sito informatico.

Scadenze e regole Tasi per il 2014

Per l'anno 2014, per gli immobili diversi dall'abitazione principale, il versamento della prima rata della Tasi è effettuato applicando l'aliquota di base dell'1 per mille se il Comune non ha deliberato una diversa aliquota entro il 31.5.'14, e il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito a conguaglio sulla base delle deliberazioni del Consiglio comunale.

Per gli immobili adibiti ad abitazione principale, per il 2014 il versamento della Tasi è effettuato in un'unica rata, entro il 16.12.'14, salvo il caso in cui alla data del 31.5.'14 sia pubblicata nel sito delle Finanze la deliberazione di approvazione delle aliquote e delle detrazioni, determinando in questo caso le relative modalità e aliquote.

Ai fini di quanto previsto sopra, il Comune è tenuto ad ef-

fettuare l'invio della predetta deliberazione per la pubblicazione sul sito entro il 23.5.'14.

Utilizzo superfici per la Tari

Viene previsto che l'utilizzo delle superfici catastali per il calcolo della Tari decorra dal 1° gennaio successivo alla data di emanazione di un apposito provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, che attesta l'allineamento tra i dati catastali relativi alle unità immobiliari a destinazione ordinaria e i dati riguardanti la toponomastica e la numerazione civica interna ed esterna di ciascun Comune, al fine di addìvenire alla determinazione della superficie assoggettabile alla Tari pari all'80% di quella catastale.

Imu e multiproprietà

Viene previsto che, a decorrere dall'anno d'imposta 2013, per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, il versamento dell'Imu sia effettuato da chi amministra il bene. Questi è autorizzato a prelevare l'importo necessario al pagamento dell'imposta dalle disponibilità finanziarie comuni attribuendo le quote al singolo titolare dei diritti con addebito nel rendiconto annuale.

Bilanci e delibere tributi locali entro il 31 luglio

Viene ulteriormente differito - al 31.7.'14 - il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2014 da parte degli enti locali, fissato per legge al 31 dicembre di ogni anno. Alla stessa data slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (come la luc nelle sue componenti Imu, Tasi e Tari), compresa l'addizionale comunale all'Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Questi ultimi - per effetto della normativa vigente - anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il 31 luglio, hanno effetto dall'1.1.'14.

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

L'erario e il nodo della «Docfa»

L'atto con cui l'amministrazione disattende le indicazioni del contribuente sul classamento di un fabbricato deve contenere un'adeguata - ancorché sommaria - motivazione, che delimiti l'oggetto della successiva ed eventuale controversia giudiziaria. Ciò è tanto più evidente ove si considerino le incertezze del sistema catastale italiano che si riflettono sull'atto (classamento) con cui l'amministrazione colloca ogni unità immobiliare in una determinata categoria, in una determinata classe di merito e le attribuisce una «rendita».

Il classamento non è oggi disciplinato da precisi riferimenti normativi: la legge si limita a prevedere l'elaborazione di un reticolo di categorie e classi catastali e demanda l'elaborazione di tali gruppi, categorie e classi all'Ufficio tecnico erariale (art. 9 D. P. R. 1° dicembre 1949, n. 1.142). Questo procede sulla base di istruzioni ministeriali anche piuttosto risalenti nel tempo.

Dunque, l'Ufficio non può limitarsi a comunicare il classamento che ritiene adeguato, ma deve fornire qualche elemento che spieghi perché la proposta avanzata dal contribuente con la Docfa viene disattesa. Lo ha stabilito la Cassazione con l'ordinanza del 15 febbraio 2014.

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 12.4.'14

ALLUVIONI, RIPENSARE LA DIFESA IDROGEOLOGICA

Il sistema della difesa idrogeologica deve rispondere ad un unico criterio e a uniche direttive. Va ripensato, visti i risultati: l'Italia è sott'acqua. I Consorzi di bonifica rappresentano un sistema dispersivo, incoerente, tremendamente costoso. Le loro competenze sulla pretesa difesa degli immobili urbani e relativi territori (essendo costituzionalmente impossibile la loro abolizione tout court, stante l'aspetto privatistico irriguo, al quale solo rispondono) vanno trasferite alle Province o alle previste Unioni dei Comuni, già titolari del confermato tributo ambientale, e ciò unitamente alla relativa imposizione tributaria, peraltro da rivisitarsi in contraddittorio con le Parti sociali, non riguardante il settore irriguo, imposizione che assomma a più di 200 milioni all'anno di euro e che sommata all'irrigua sfiora i 600 milioni di euro all'anno. Una seria Commissione di inchiesta sulle responsabilità consortili per il palese dissesto di cui l'Italia è vittima in questi giorni come già diverse altre volte, s'impone.

GIURISPRUDENZA CASA

Regolamento contrattuale e definizione del decoro

«Le norme di un regolamento di condominio – aventi natura contrattuale, in quanto predisposte dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettate con i singoli atti di acquisto dai condòmini, ovvero adottate in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condòmini – possono derogare od integrare la disciplina legale, consentendo l'autonomia privata di stipulare convenzioni che pongano nell'interesse comune limitazioni ai diritti dei condòmini, sia relativamente alle parti condominiali, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle porzioni di loro esclusiva proprietà. Ne consegue che il regolamento di condominio può legittimamente dare del decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 cod. civ., estendendo il divieto di innovazioni sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva». In applicazione dell'enunciato principio, la Suprema Corte (sent. n. 1748/13, inedita) ha cassato la sentenza di merito, la quale aveva delibato la legittimità dell'immutazione del fabbricato oggetto di causa sulla base del solo art. 1120 cod. civ., senza soffermarsi sulla portata dei dedotti divieti regolamentari di alterazione del decoro dell'intero complesso.

Cessione d'azienda e locazione

«In caso di cessione d'azienda, l'acquirente succede, ai sensi dell'art. 36 della legge n. 392 del 1978, nel contratto di locazione degli immobili aziendali per effetto della comunicazione data al locatore dell'avvenuta cessione, senza che a ciò osti l'inadempienza del cedente locatario che non abbia dato luogo alla risoluzione del contratto. Tale inadempimento, peraltro, laddove abbia comportato la perdita del titolo al possesso dell'immobile per il cessionario, nei rapporti con questo è valutabile come vizio funzionale del contratto di cessione dell'azienda e non come vizio della cosa venduta». Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 5845/13, inedita).

Dati personali, comunicabili ai condòmini

«Ai sensi dell'art. 4 del d.l.vo 30 giugno 2003, n. 196, «dato personale», oggetto di tutela, è «qualunque informazione» relativa a «persona fisica, giuridica, ente o associazione», che siano «identificati o identificabili», anche «indirettamente mediante riferimento a qualsiasi altra informazione» ed in tale nozione sono riconducibili i dati dei singoli partecipanti ad un condominio, raccolti ed utilizzati per le finalità di cui agli artt. 1117 ss cod. civ.; tuttavia ragioni di buon andamento e di trasparenza giustificano una comunicazione di questi dati a tutti i condòmini, non solo su iniziativa dell'amministratore in sede di rendiconto annuale, di assemblea, o nell'ambito delle informazioni periodiche trasmesse nell'assolvimento degli obblighi scaturenti dal mandato ricevuto, ma anche su richiesta di ciascun condòmino, il quale è investito di un potere di vigilanza e di controllo sull'attività di gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni, che lo facoltizza a richiedere in ogni tempo all'amministratore informazioni sulla situazione contabile del condominio, comprese quelle che riguardano eventuali posizioni debitorie degli altri partecipanti». Articolata decisione (n. 1593/13, inedita), a chiarire una situazione spesso volte risolta in modo non corretto.

Spese immobiliari e poteri assemblea

«In tema di condominio negli edifici, il principio secondo cui, in ipotesi di danni alle parti comuni ascrivibili ad uno o ad alcuni dei condòmini, sussiste l'obbligo del responsabile di assumere l'onere del relativo ripristino, non osta a che, fino a quando il singolo partecipante non abbia riconosciuto la propria responsabilità o essa non sia stata accertata in sede giudiziale, l'assemblea abbia il potere di ripartire tra tutti i condòmini le spese di ricostruzione o riparazione dei beni danneggiati, secondo le regole generali, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, fermo restando il diritto di costoro di agire, individualmente o mediante l'amministratore, per ottenere dal responsabile il rimborso di quanto anticipato». Nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la Suprema Corte (sent. n. 10053/13, inedita) ha negato la nullità della delibera assembleare di approvazione dei lavori di rifacimento di un tetto comune e di ripartizione delle relative spese tra i condòmini, pur trattandosi di opere imposte da un precedente intervento edilizio, costituente illecito urbanistico, unilateralmente eseguito sul medesimo tetto da alcuni comproprietari.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

PAROLE SANTE

Recuperare anziché costruire

«Il livello di cementificazione del nostro Paese è tra i più alti in Europa, e l'impressionante tasso di consumo di suolo, certificato dai dati Ispra, impone una risposta delle Istituzioni. Io non credo peraltro che vada contrapposta la tutela del territorio alla, auspicata, ripresa del settore edilizio. Lo sviluppo di questo comparto e la disponibilità di nuovi alloggi possono essere assicurati attraverso idonei programmi di rigenerazione urbana, di recupero, ristrutturazione, riuso e riqualificazione energetica degli edifici esistenti, di bonifica dei siti contaminati e delle aree industriali dismesse, riducendo il consumo di nuovo suolo».

Così il Ministro dell'ambiente, on. Gian Luca Galletti, nella prefazione del volume «Il consumo di suolo in Italia», curato dall'Istituto superiore per la protezione e la ricerca ambientale (Ispra).

L'abuso del diritto fra Italia ed Europa

L'estensione del concetto dell'abuso del diritto ha conosciuto, negli ultimi anni, inattesi livelli, specie in rapporto con la giurisdizione sovranazionale. Nel volume *L'abuso del diritto nel dialogo fra corti nazionali ed internazionali* (a cura di Giuditta Merone, pref. di Roberto Conti, Edizioni Scientifiche Italiane, pp. 164) ne trattano ampiamente la curatrice (in uno studio storico introduttivo), Nicola Lettieri (l'abuso nell'ambito internazionale e comunitario) e Giuseppe Marini (le ricadute internazionali nel diritto interno, specie tributario).

IL VIAGGIO DI PIOVENE (5)

Saronno

Nel santuario (decorazione della cupola) «oltre centoventi angeli dai capelli fulvi suonano, cantano e danzano disposti in cerchio intorno a Dio; solo angeli e nemmeno un santo; il Paradiso in cui l'uomo non è ancora arrivato».

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

Europa sanguisuga

Nel 2015 l'Italia ha versato nelle casse dell'Unione europea poco meno di 15 miliardi di euro. Ne ha incassati poco più di 9.

Mario Giordano

Ncd: no al partito dei Sindaci

«Noi dobbiamo sfidare il partito dei Sindaci, che è così forte nel Pd e nel Governo, dicendo che, se si deve fare un taglio alla spesa pubblica, questa deve riguardare anche le migliaia di partecipate che sono state costruite in termini dal sistema di potere del Pd e bisogna tagliare anche questo in funzione di una riduzione della pressione fiscale».

Così Fabrizio Cicchitto, deputato del Nuovo Centrodestra, nel suo intervento all'assemblea del partito guidato dal Ministro dell'interno Angelino Alfano.

ESPROPRIO ALLA MILANESE

D'accordo che, nel sistema giuridico italiano, la proprietà privata è un diritto dimezzato, e anzi che tante volte - troppe, anche secondo la Corte dei diritti dell'uomo di Strasburgo - è stata sacrificata sull'altare di interessi sociali variamente definiti, ma quello che stanno discutendo in questi giorni al consiglio comunale di Milano sembra più un potere di esproprio collettivo che non un tentativo di recupero urbano.

Il nuovo regolamento edilizio consentirà infatti al Comune di controllare il buon uso e la manutenzione di aree e edifici privati e, nel caso in cui accerti uno stato di incuria e abbandono da almeno cinque anni, di avviare una procedura che obbliga il privato proprietario a effettuare interventi di ripristino, pulizia e manutenzione del bene. Se non dovesse provvedere, dovrà rimborsare l'intervento sostitutivo del Comune.

Il Comune di Milano potrà anche, tuttavia, decidere di superare il privato riottoso e malcurante, conferendo gli edifici in questione a una destinazione pubblica, di interesse pubblico e generale.

Ci sarebbero molti dubbi da avanzare in merito alla legittimità di una iniziativa simile: per quanto claudicante, il diritto di proprietà è garantito da riserva di legge, e non basta che la maggioranza di un consiglio comunale si alzi un giorno a dichiarare cosa crede sia interesse pubblico, per introdurre una nuova forma di sottrazione della proprietà privata.

Ma bastano, più ancora che le eccezioni di diritto, alcune semplici considerazioni di buon senso.

Siamo sicuri che il Comune di Milano abbia le migliori intenzioni. Ma una norma di quel tipo crea, in prospettiva, l'impressione che comunque la proprietà, nella "capitale morale", sia un diritto sempre subordinato ad altri. Un proprietario che sa di essere potenzialmente "commissariato" difficilmente fa grandi investimenti. La paura per il degrado urbano potrebbe così diventare paradossalmente una profezia che si autoavvera, in una sorta di circolo vizioso.

Essere proprietari vuol dire avere il diritto di godere e disporre di un bene.

Non c'è volontà o regolamento consiliare che possano dimenticare questa nozione legislativa, che riconosce la quotidiana esperienza di chi, da proprietario, decide come usare e gestire i propri beni, senza venire colpevolizzato e punito nel caso in cui non abbia le risorse sufficienti per affrontare interventi di manutenzione. Caso peraltro non improbabile, in un contesto di profonda crisi economica.

Se basta un regolamento comunale a dire quando e perché un bene immobile non è più nelle disponibilità del proprietario, allora vuol dire che la proprietà non è un diritto, ma solo una graziosa concessione. O perché no un furto. Verrà il giorno in cui gli espropriatori finiranno espropriati, diceva quel tale. Chissà se l'ultima ora della proprietà privata suonerà perché le facciate versano in stato di incuria.

Istituto Bruno Leoni

Vincitore del premio European Think Tank of the Year 2015
assegnato da Prospect Magazine

ECCO LA VERITÀ...



da *IL SECOLO XIX*, 14.4.'14

Locazione e prestazione alberghiera

Nell'ipotesi di concessione in godimento di un immobile arredato accompagnata dalla prestazione di servizi non direttamente inerenti al godimento della res locata (come la climatizzazione o la somministrazione di acqua, luce e gas), ma di carattere personale (come le pulizie od il cambio della biancheria), il rapporto, specialmente se si inserisca in un'attività avente ad oggetto la cessione di una pluralità di immobili, non è qualificabile come locazione immobiliare esente da imposta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10, punto 8, D.P.R. n. 633/72, bensì come prestazione alberghiera. (D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, art.10) (1)

Cassazione Sez. VI - T, ord. 20 marzo 2014, n. 6501 Pres. Cicala - Est. Cosentino

(1) Si rinvia alla citate Cass. civ., sez. V, 15 giugno 2001, n. 8129, in *Ius&Lex* n. 1/2014, Ed. La Tribuna e Cass. Civ., sez. I, 25 agosto 1997, n. 7957, in *Arch. loc.* 1997, 990

CERTIFICAZIONE
QUALITÀ IMMOBILI
Rivolgersi alla Confedilizia

SENTENZA SULLE (INI)QUE SANZIONI DELLA CEDOLARE

Il comma 8 e 9 dell'art. 3 del decreto legislativo n. 23 del 2011 sembrano dover essere considerati come non mai venuti neppure ad esistenza, e la disciplina dei rapporti locatizi va ricondotta alla legislazione ad essi anteriore; con l'ulteriore ripercussione che quanto pur fosse stato fatto oggetto di registrazione in applicazione di detti comma 8 e 9 del decreto legislativo n. 23 del 2011 resterà inefficace, con il ripristino dei rapporti locatizi precedentemente in vigore tra le parti, anche per quanto riguarda sia il canone che la durata del contratto.

Prof. Vittorio Angiolini,
ordinario Università di Milano,
da uno studio in corso di pubblicazione
sull'*Archivio delle locazioni e del Condominio*

Niente rettifica sul valore basata sui dati OMI

È sussistente il vizio di insufficiente motivazione allorché il giudice di merito fondi il rigetto del ricorso del contribuente, suffragato da perizia di parte, in relazione alla determinazione della base imponibile del trasferimento di diritti reali immobiliari fondata dall'Ufficio e condivisa dalla Commissione sulla base di generici elementi desunti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (Omi).

Cassazione, Pres. Cicala, Est. Iacobellis - Ord. n. 6810, del 21 marzo 2014

ITALIA

Unico Paese coi Comuni senza controlli

Oggi, per i Comuni, non c'è più alcun controllo, e i risultati si vedono. La voragine degli sprechi è nelle Regioni e nei Comuni maggiori (i piccoli, vivono per lo più di volontariato, anche se alcuni fra essi non rinunciano neppure loro a togliersi lo sfizio di finanziare qualche Festival). Il controllo elettorale - nel quale si sperava - non funziona: la gente non ha ancora capito che balli e frivolezze varie non li paga il Sindaco, ma i contribuenti che pagano (generose, e crescenti) tasse locali, perché "non c'è alcun pasto gratis", come scriveva - pressapoco - il grande economista Milton Friedman.

Siamo l'unico Paese, in Europa, nel quale gli enti locali non sono controllati da alcuno. Non è stato sempre così. In poco più di 40 anni in tutto (da quando sono state istituite le Regioni o giù di lì), siamo passati da un controllo perfino troppo invasivo (protagonista la Commissione centrale della finanza locale) alla sfascio attuale, che soffoca di tasse i cittadini per coprire spese le più varie. Gli enti locali dimostrano che gli sprechi (e sono sprechi - nella situazione attuale - non solo le cose frivole, ma anche le spese superflue, perfino le spese necessarie ma non indispensabili) non si eliminano che in un solo modo: tagliando le tasse, affamando - come si dice negli Stati Uniti - "la bestia" della spesa pubblica.

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio – GIUGNO 2014

16 Giugno 2014 – 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, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di maggio 2014.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di maggio 2014 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2014 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di maggio 2014; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di maggio 2014, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Imu

Versamento in acconto o in unica soluzione

Ultimo giorno – salvo diversi termini stabiliti dal Comune – per il versamento della prima rata dell'imposta municipale propria per il 2014, pari al 50% dell'imposta dovuta. E' anche possibile scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione.

Tasi

Versamento in acconto o in unica soluzione

Ultimo giorno – salvo diversi termini stabiliti dal Comune – per il versamento della prima rata della Tasi per il 2014, pari al 50% dell'imposta dovuta. E' anche possibile scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione.

Irpef

Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Modello Unico 2014 delle persone fisiche e delle società di persone,

concernenti l'Irpef a saldo per il 2013 ed in acconto (ovvero in unica soluzione) per il 2014.

Cedolare secca

Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per il versamento a saldo della cedolare secca relativa all'anno 2013 nonché per il versamento della prima rata per la cedolare concernente l'anno 2014.

30 Giugno 2014 – Lunedì

Irpef

Presentazione Modello Unico cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea, da parte delle persone fisiche e delle società di persone non obbligate all'invio telematico, della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2014 (redditi 2013) tramite gli uffici postali.

Presentazione Quadro AC

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea – da parte degli amministratori di condominio – del Quadro AC, relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2013 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

Imu - Dichiarazione

Ultimo giorno per la presentazione della dichiarazione Imu concernente gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto nel corso del 2013.

TARI, IMPOSTA DI REGISTRO

In relazione alla Tari e alla registrazione dei contratti di locazione nonché all'effettuazione dei relativi versamenti, si veda Cn febb. '14.

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 annuale del proprietario di casa e del condominio è presente – continuamente aggiornato – sul sito www.confedilizia.it

VOLUMETTI CONFEDILIZIA ANTIBONIFICA



Lo scadenziario del datore di lavoro domestico – GIUGNO 2014

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie nei mesi estivi: sulla base del Contratto nazionale di lavoro domestico, il lavoratore ha diritto a 26 giorni lavorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi all'anno purché concordati tra le parti.

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale di 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

Edilizia, c'è ancora molto da semplificare

“Le semplificazioni in materia edilizia introdotte negli ultimi quindici anni non hanno, in gran parte, prodotto i risultati sperati”. Lo scrive *Il Sole 24Ore* del 16.4.'14, sulla base di quanto emerso dalla consultazione telematica avviata dal dipartimento della Funzione pubblica sulle “100 procedure più complicate da semplificare” in collaborazione con la Conferenza delle Regioni, l'Anci e l'Upi, a cui hanno partecipato circa 2mila tra cittadini e imprese.

Tra le criticità segnalate vi è, ad esempio, la “frammentazione normativa” causata da leggi regionali e regolamenti comunali che, di fatto, hanno reso vana la redazione, nel 2001, del Testo unico dell'edilizia. C'è poi la mancata attivazione, in quasi tutti Comuni, dello Sportello unico dell'edilizia (Sue) che ha la funzione di raccogliere, per conto del richiedente, tutti i pareri e le autorizzazioni di terzi, senza interrompere il decorso dei termini per il permesso di costruire. Boccata è pure, sempre in tema di permesso di costruire, la procedura del silenzio-assenso, perché ritenuta non in grado di garantire sufficiente certezza giuridica.

Per le azioni giudiziarie contro l'iniquità di molte imposizioni tributarie dei Consorzi di Bonifica, la Confedilizia ha approntato – fra l'altro – le pubblicazioni di cui sopra. La bonifica è un argomento difficile, che esige una specifica preparazione. Richiedete all'Associazione territoriale di riferimento di vedere i volumetti che possono servire e consegnate gli stessi anche agli avvocati e commercialisti incaricati di seguire i giudizi contro i Consorzi

Incontri con i rappresentanti delle Istituzioni

Prosegue – come sempre – l'azione della Confedilizia nei confronti delle Istituzioni e delle altre Organizzazioni di categoria per rappresentare le istanze della proprietà immobiliare.

Il Presidente confederale ha incontrato, in particolare: il Presidente della Commissione Bilancio della Camera Boccia; il Presidente della Commissione Cultura della Camera Galan; il Ministro dell'ambiente Galletti; il Viceministro della giustizia Costa; il Viceministro delle politiche agricole Olivero; il Sottosegretario al Ministero dell'economia e delle finanze Zanetti; il Capo della Segreteria tecnica del Ministero delle infrastrutture Seta; i due Capi uffici legislativi del Ministero dell'economia e delle finanze Caso e Frettoni; la Presidente dell'Anac (Autorità nazionale anticorruzione e per la valutazione e la trasparenza delle amministrazioni pubbliche) Rizzo; il Direttore dell'Agenzia delle entrate Befera; il Commissario Inps Conti; il Direttore dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate Guerrieri; il Presidente del Fondo interbancario di tutela dei depositi Savona; il Presidente del Consiglio nazionale del Notariato D'Errico; il Presidente del Consiglio nazionale geometri Savoncelli.

Come sempre, agli incontri ufficiali del Presidente si aggiunge l'attività degli uffici in relazione alle diverse iniziative normative di Parlamento e Governo.

Ma dipenderà dai proprietari (e dalle loro Associazioni)

NUOVO CATASTO Partita la messa a punto dei decreti legislativi che entro un anno dovranno permettere di tradurre in realtà la legge delega. Ecco come funzionerà e con quale impatto per i proprietari di casa.

Riforma formato rincaro

Chiara articolo di Teresa Campo – una firma celebre, nel settore – su *Milano Finanza* (26.4.'14). Ma una riforma del Catasto davvero con "rincaro"? Può essere, certo. Ma dipenderà dai proprietari di casa e dalle loro Associazioni. La riforma – grazie a quanto ha ottenuto la Confedilizia – ha dato ai proprietari la possibilità di difendersi, di collaborare all'erezione di un Catasto equo (fra l'altro, la nostra organizzazione ha anche promosso la costituzione di un raggruppamento delle maggiori associazioni delle altre categorie). Invarianza comunale del gettito, impugnabilità degli algoritmi, impugnabilità delle rendite anche nel merito, presenza delle organizzazioni della proprietà edilizia nelle Commissioni censuarie: sono altrettanti strumenti che i proprietari di casa hanno a disposizione. Purché si sveglino, però. La Confedilizia – in tutte le sue Associazioni – stà già raccogliendo la documentazione (rogiti, contratti di locazione) per ottenere rendite e valori giusti per gli immobili. Non perdere tempo, è l'imperativo. All'ultimo, non si potrà fare tutto, e per tutti. E chi non si muove, si terrà i valori e le rendite per 30 anni circa, senza poter più fare nulla... Una bella responsabilità, le imposte ne risentiranno per tutto questo tempo.

Temporary store, possibili o no?

Su queste colonne ci siamo già occupati delle locazioni transitorie da uso diverso dall'abitativo di cui all'art. 27, quinto comma, l. n. 392/78; norma in base alla quale il contratto di locazione può essere stipulato per un periodo più breve (rispetto a quello ordinariamente previsto) "qualora l'attività esercitata o da esercitarsi nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio" (cfr. *Cn mar.* '14). Nella circostanza evidenziavamo, in particolare, come non esista uniformità di vedute, in giurisprudenza, su cosa il legislatore abbia voluto intendere con l'espressione "carattere transitorio". Si segnalava, infatti, che, a giudizio di parte della giurisprudenza, la transitorietà della locazione deve trovare riferimento "nella natura dell'attività professionale o commerciale" (cfr. Cass. sent. n. 6896 dell'11.8.'87, e nello stesso senso, più recentemente, Trib. Chieti sent. n. 25 del 25.1.'06); secondo altra parte della giurisprudenza, invece, "la transitorietà va individuata non tanto nel tipo di attività", bensì tenendo conto del particolare modo in cui tale attività "si atteggia in concreto, come desumibile dalla volontà delle parti" (cfr. Cass. sent. n. 8489 del 20.8.'90).

Ciò posto, interessa evidenziare, adesso, che, in caso di apertura di un *temporary store* (in italiano: "negozio temporaneo" o "a tempo"), la locazione dell'immobile dove questa attività viene svolta sarà riconducibile allo schema normativo delineato dal predetto art. 27, quinto comma – e quindi potrà essere di durata limitata (rispetto a quella ordinaria) – solo nel caso in cui venga rispettata l'indicata condizione fondamentale del "carattere transitorio" dell'attività. Ciò che significa – ove prudenzialmente ci si voglia attenere alla tesi più restrittiva sostenuta dalla giurisprudenza – che la transitorietà della locazione dovrà – come abbiamo visto – trovare riferimento nella natura dell'attività commerciale posta in essere. E in questa prospettiva potrà, pertanto, essere ritenuta legittima, ad esempio, l'apertura di un *temporary store* per la vendita di beni provenienti da un fallimento.

Peraltro, si può verificare anche il caso che l'apertura di un *temporary store* avvenga in virtù di un contratto di sublocazione. In tal caso – ove naturalmente il rapporto di locazione principale sia di durata ordinaria e autorizzi a tanto il conduttore – è da ritenersi che l'apertura in questione non rechi con sé particolari problemi. Ciò, in quanto la vendita per un tempo limitato avrebbe comunque alla base un rapporto di locazione della durata, minima, prescritta dalla legge.

Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni vieni in Confedilizia

Fondi per insetti in cucina

Nel gennaio 2012, i saggi amministratori di Bruxelles hanno staccato un bell'assegno da 3 milioni di euro per finanziare ogni Paese che incoraggi l'uso degli insetti in cucina.

Mario Giordano

Notizie in breve

CAVALLI (LEGA NORD)

«Consorzio di bonifica, maxi-spese per convegni»

■ «Inaugurazioni da 48mila euro, fondi statali che vanno in catering e convegni, nomi ricorrenti tra le imprese ingaggiate. Ecco dove vanno gli aumenti imposti agli utenti». Il consigliere leghista Stefano Cavalli torna a chiedere alla Regione di conoscere le spese del Consorzio di bonifica di Piacenza, dopo aver ricevuto un primo resoconto dei costi sostenuti negli anni, da cui emerge ad esempio che l'inaugurazione della condotta Aggazzano-Battibò nel giugno scorso è costata 48mila euro. «Fondi ministeriali», precisa la Regione. «Ma ricompresi nelle spese generali, non certo da utilizzare per catering e convegni promozionali», contesta Cavalli che chiede alla Regione anche di verificare «eventuali legami di parentela tra i titolari della società che si è occupata dell'organizzazione dell'evento e gli amministratori del consorzio».

da LIBERTÀ, 17.4.'14

Sperpero internazionale

Con i fondi dell'Unione sono stati finanziati seminari per golfisti, il tiro al piattello laser, il barbecue organico sulla spiaggia di Cornish in occasione di una gara di kite surfing e una pista da sci in Danimarca dove, come è noto, la montagna più alta misura 147 metri. Sempre in Danimarca, 900.000 euro sono finiti a un trentasettenne, chiamato Crocodile Man, che nella città di Nørre Alslev (10.000 abitanti) ha costruito uno zoo per coccodrilli.

Mario Giordano



di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Rendiconto tipo in arrivo

Arriva il «Rendiconto tipo per gli amministratori condominiali dopo la riforma», strumento che (curato, con la Confedilizia, dalle organizzazioni di amministratori Agiai e Gesticond) intende aiutare gli amministratori nella redazione del rendiconto di condominio sulla base dei nuovi criteri di legge. È un rendiconto, soprattutto, coerente con tutte le novità introdotte, in materia di rendicontazione, dalla legge di riforma del condominio (n. 220 del 2012). Ogni amministratore che si atterrà a esso potrà essere certo, così, di aver corrisposto a quanto la normativa oggi vigente richiede. Sono riportati: il modello di consuntivo della gestione ordinaria e del relativo riparto, con evidenziate le voci d'entrata e uscita; il modello di registro di contabilità, per l'annotamento in ordine cronologico, dei singoli movimenti in entrata e in uscita; il modello di riepilogo finanziario, con la situazione patrimoniale del condominio, i fondi

disponibile e le eventuali riserve; il modello di nota sintetica esplicativa della gestione recante anche i rapporti in corso e le questioni pendenti; il modello di preventivo della gestione ordinaria e del relativo riparto. È previsto poi, nelle pagine iniziali, un prospetto con le informazioni relative ad amministratore, portineria, dati catastali sui beni comuni, polizze, certificato di prevenzione incendi, attrezzature in dotazione al condominio: un prospetto utile e suscettibile di positiva valutazione da parte dei condòmini.

Per rendere d'immediata comprensione l'andamento tendenziale delle spese sostenute nei diversi esercizi contabili, sono stati inseriti, infine, una tabella per evidenziare, anche in forma percentuale, l'entità delle spese sostenute nell'esercizio contabile sottoposto all'approvazione dell'assemblea, nonché un grafico che consente una valutazione comparativa tra il preventivo e il consuntivo.

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 26.4.'14

Sistema di ascolto dell'Agenzia delle entrate

L'Agenzia delle entrate ha predisposto un nuovo servizio telematico attraverso il quale i cittadini possono segnalare reclami, proposte e apprezzamenti relativamente agli uffici territoriali dell'Agenzia. Si tratta del nuovo «Sistema di ascolto dell'Agenzia delle Entrate». Questo sistema prevede la possibilità di ricezione non solo dei reclami ma, come detto, anche degli elogi e degli eventuali suggerimenti.

Una volta inviato il reclamo, il cittadino – che potrà essere contattato per ulteriori dettagli – riceverà una email con l'identificativo della segnalazione, la data di presentazione e l'ufficio/call center interessato. L'ufficio, presa in carico la segnalazione, invierà una risposta entro 20 giorni lavorativi.

L'adozione del nuovo sistema implicherà, gradualmente, l'addio definitivo al modulo cartaceo che oggi, in alternativa alle modalità web, il contribuente può ancora presentare in ufficio, o trasmettere via posta, per segnalare un disservizio.

Questa la procedura da seguire: si deve entrare nel sito internet dell'agenzia (www.agenziaentrate.gov.it), andare nella sezione «Contatta l'Agenzia – Reclami, elogi e suggerimenti», scegliere tra «Uffici Entrate» o «Uffici Territorio». A questo punto si apre la pagina che consente al contribuente, una volta inseriti dati anagrafici e indirizzo di posta elettronica, di trasmettere il reclamo, il suggerimento o l'apprezzamento all'Agenzia (per gli uffici del territorio al momento è disponibile soltanto la modalità cartacea).

Legge sull'evasione e palloni mediatici

Si dice, secondo autorevoli stime, che la cifra complessiva dell'evasione in Italia raggiunga i 180 miliardi. Ma se è nero, come si fa a riconoscere? E se si fa riconoscere, come è possibile che resti nero? Sono cifre oggettive, o proiezioni, ipotesi, probabilità vagamente realistiche, medie ponderate? Se oggi ho pagato in nero l'idraulico e il falegname, ciò che evado o eludo quanto ci deve mettere per entrare nel computo globale dei famosi 180 miliardi? E se ci entra, come fa a restare nascosto? Mah.

Mah: anche su molte cifre di cui pure non si afferra l'oggettiva inconfutabilità. Stime accertano che il 60% della corruzione europea stia in Italia. Brutta cosa: ma come si calcola, esattamente, quella cifra? La magistratura è la fonte oppure, si teme, è una proiezione un po' bizzarra anche questa. Per poi arrivare alla tragedia dei numeri che vanno da una parte all'altra quando si tratta di quantificare con precisione le morti causate dall'Ilva a Taranto o dal Tirreno Power Sorgenia a Vado Ligure: perizie che cambiano, a seconda dei punti di vista, ma come è possibile? In Italia lo è.

(P.L. Battista, *Corsera* 24.2.'14)

IL GIOCO DEI COMUNI TORNA...

DIRITTO & ROVESCIO

In Austria quasi tutti i rifacimenti delle pavimentazioni dei centri storici delle città non vengono più fatti con sampietrini (perché non c'è più la manodopera iperspecializzata in grado di posarli a regola d'arte), né con i lastroni di pietra (perché sono difficili e pericolosi per essere percorsi da parte delle biciclette che, pur già presenti in gran numero, si stanno diffondendo sempre più), né con il catrame (perché, oltre a essere antiestetico, deve essere rifatto troppo spesso). In queste città si usano invece sempre più delle pavimentazioni autobloccanti, che simulano la pietra, si posano con grande facilità e rapidità e durano almeno trent'anni. L'industria più presente in Austria in questo settore è un'impresa italiana. Chiedo a una maestra: «Perché gli autobloccanti non si usano anche in Italia?». «Perché non dovendosi rifare ogni due tre anni, non si prestano a delle speculazioni».

da ItaliaOggi, 25.4.'14

VENDITA DI QUADRO FALSO? NON C'È NULLITÀ PER ILLECITÀ

Non può considerarsi nulla, per illecità dell'oggetto, la vendita di un quadro attribuito dalle parti all'ingegno e alle mani di un autore (nella specie, De Chirico) e successivamente risultato falso.

In caso di vendita di quadro falso, la prescrizione del diritto dell'acquirente ad ottenere la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno decorre dalla consegna del dipinto.

Cassazione, 9 novembre 2012, n. 19509; Pres. Rovelli, Est. Scalisi

L'ANALISI

Salvatore Padula

Quegli eccessi di federalismo da evitare

La soluzione è semplice: basterebbe l'aggiunta di un piccolo comma, tanti che compo...

Quello che Salvatore Padula, con tanta chiarezza, in questo prezioso articolo (24 ore 5.4.'14) scongiurava; si è puntualmente verificato. Come diciamo in altra parte di questo notiziario, i Comuni sono riusciti in materia di Tasi e Tari ad evitare qualsiasi punto fermo, qualsiasi limite condiviso "alla libertà totale di modificare tariffe, aliquote e detrazioni". Perfino, qualsiasi controllo dei cittadini formalmente proposto, ma rifiutato, dal Presidente Capezzone sulla destinazione a detrazioni di quanto la legge (teoricamente, e senza controlli...) pur prescrive: che l'aumento impositivo ottenuto (lo 0,8 per mille) sia effettivamente destinato alle detrazioni in parola. Come Padula invitava ad evitare, siamo proprio al "liberitutti": "Ogni Comune farà come crede, con il rischio concreto che la possibilità di spingere al massimo le aliquote sarà ampiamente utilizzata (soprattutto sugli immobili diversi dalla prima casa) ma non altrettanto quella di introdurre detrazioni".

Quando un Paese è nelle nostre condizioni e una classe politica di futuri senatori (al momento in cui scriviamo, è possibile anche questo) riesce ad evitare, pur giornalmente cianciando di trasparenza, che un qualsiasi cittadino possa controllare il rispetto della legge per i tributi che paga; quando un Governo non si vergogna a dare parere favorevole ad una "schifezza" di questo genere, cosa ci si può mai aspettare? E che esempio si dà ai giovani? Vedremo le delibere... Certo, questo non è "federalismo", come pure persino il bravo Padula lo chiama. Federalismo non si ha solo perché a tassare sono gli enti locali. Federalismo si ha quando i cittadini sono in grado di controllare gli amministratori e, di conseguenza, di "votare con le gambe" (come si dice), trasferendosi. In una parola; quando i Comuni si comportano esattamente all'opposto dei Comuni italiani (e di un Governo che tiene loro bordone). Solo un federalismo di concorrenza fra enti impositori, è vero federalismo. Lo diciamo, e lo abbiamo detto (invano). I risultati si vedono.

c.s.f.

IMU AL 4 PER MILLE PER RILANCIARE L'AFFITTO ALLA GRANDE

"La diminuzione della cedolare è importante, anche per far regolarizzare i contratti", ha dichiarato il Presidente confederale, intervenendo in diretta a "Prima di tutto" su Radio 1. "In sede di conversione in legge del decreto-legge sul Piano Casa contiamo peraltro sul fatto che il Ministro Lupi - unitamente ai relatori - si impegni ancora, come fino all'ultimo ha fatto, per introdurre l'Imu al 4 per mille per gli immobili affittati. Questa, sarebbe davvero una misura shock per rilanciare l'affitto alla grande".

ESEMPI DI EFFETTI DELLA DIMINUZIONE DELLA CEDOLARE SECCA DAL 15% AL 10% PER I CONTRATTI "CONCORDATI"

Canone annuo	Cedolare secca 2013 (15%)	Cedolare secca 2014 (10%)	Differenza cedolare 2013-2014
1.200 euro	180 euro	120 euro	- 60 euro
2.400 euro	360 euro	240 euro	- 120 euro
3.560 euro	504 euro	336 euro	- 168 euro
4.800 euro	720 euro	480 euro	- 240 euro
6.600 euro	990 euro	660 euro	- 330 euro
8.400 euro	1.260 euro	840 euro	- 420 euro
10.200 euro	1.530 euro	1.020 euro	- 510 euro
12.000 euro	1.800 euro	1.200 euro	- 600 euro
14.400 euro	2.160 euro	1.440 euro	- 720 euro

Fonte: Confedilizia, Ufficio Studi

CEDOLARE SECCA 10% CONTRATTI "CONCORDATI", CONFRONTO CON TASSAZIONE IRPEF

Canone di locazione annuo = 10.000 euro

Scaglione di reddito Irpef (e aliquota* relativa)	Imposta dovuta a titolo di Irpef	Imposta dovuta a titolo di cedolare secca del 10%**
Fino a 15.000 euro (25%)	1.529 euro	1.000 euro
Tra 15.000 euro e 28.000 euro (27%)	1.795 euro	
Tra 28.000 euro e 55.000 euro (38%)	2.527 euro	
Tra 55.000 euro e 75.000 euro (41%)	2.726 euro	
Oltre 75.000 euro (45%)	2.859 euro	

* L'aliquota Irpef si applica sul reddito ridotto del 5% (deduzione forfettaria per spese) e ulteriormente ridotto del 30% (deduzione per contratti "concordati").

** L'aliquota del 10% si applica (sull'intero canone) a decorrere dal periodo d'imposta in corso all'1.1.2014.

Il confronto fra i due regimi fiscali deve essere integrato, nei singoli casi concreti, con le seguenti ulteriori informazioni:

- spettanza o meno di deduzioni e detrazioni fiscali (per lavori di ristrutturazione, mutui, spese mediche ecc.), di cui non è possibile usufruire per la parte di reddito complessivo soggetta a cedolare
- aliquote stabilite per le addizionali comunale e regionale Irpef

Ai fini della scelta del regime fiscale, deve inoltre tenersi presente che l'opzione per la cedolare implica che non siano dovute le imposte di registro e di bollo, ma altresì che il canone non possa essere aggiornato lungo il periodo di durata di applicazione del regime fiscale sostitutivo.

Fonte: Confedilizia, Ufficio Studi

Gli enti locali dissipatori non se la prendono solo sulle case ma anche sui funerali

Fanno la cresta pure sulle salme

Si aggrappano a un diritto per il trasporto dei defunti

CASE DI LUSO E CATEGORIA CATASTALE A/1 QUANTA CONFUSIONE

Nuove leggi, nuovi governi ed altrettante nuove tassazioni sugli immobili con ulteriore confusione tra le case di lusso e le case di categoria catastale A/1 (soggette ad IMU/TASI/IUC). Ed allora chiariamo subito quali sono le case di lusso per le quali sarebbe condivisibile mantenere una tassazione e quali sono le case "signorili" ossia di categoria catastale A/1 per le quali invece sarebbe corretto introdurre l'esenzione IMU oltretutto mantenere le agevolazioni sull'acquisto della prima casa. Gli immobili di "lusso" sono quelli definiti dal D.M. 02.08.1969 e non in automatico (come sembra aver pensato il legislatore) tutti quelli di categoria catastale A/1. Si tratta in definitiva di due definizioni e caratteristiche diverse, l'una di natura catastale (A/1), l'altra esclusivamente fiscale (D.M.). Sicché anche un immobile di categoria catastale A/2 ossia per definizione "civile" ancorché in categoria inferiore all'A/1, ben potrebbe rientrare nella definizione "di lusso". Si verifica così uno strano paradosso per cui l'immobile che ai fini del citato D.M. viene dichiarato di "lusso" ma ai fini catastali è censito nella categoria catastale A/2, viene ad essere esentato dal pagamento IMU. Contrariamente l'immobile di categoria A/1 ancorché espressamente dichiarato non di lusso, in via del tutto pregiudizievole per il solo fatto di essere classato in categoria A/1, viene ad essere ingiustamente assoggettato al pagamento dell'IMU!!!

Ed allora facciamo chiarezza sulla categoria catastale A/1 e le case di lusso.

Purtroppo siamo in assenza di una chiara, univoca e precisa definizione, riporto quindi le indicazioni generiche secondo le quali si definiscono abitazioni di categoria catastale A/1 quelle signorili, appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio o centrali, caratterizzati da un'ottima esposizione, con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifinitura ricche comunque di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale. Appartamenti di elevata superficie ed altezze interne, grande ampiezza dei vani con salone di rappresentanza, completezza di impianti (talvolta con aria condizionata), ampi bagni, porta di servizio, servizio di portineria, spazi verdi di ossigenazione. In concreto si tratta della massima categoria Catastale riservata agli appartamenti oltre la quale esistono solo ville e castelli.

Coloro che pur essendo in categoria A/1 ritengono di non ritrovarsi più in detto classamento possono avvalersi della sentenza

di Cassazione emessa in data 8 settembre 2008 con il n.22557 che ha ribadito che "...*deve essere riconosciuto ad ogni titolare di immobile la facoltà di chiedere una diversa classificazione catastale e quindi una diversa rendita del bene...I termini di abitazione "signorile", "civile", "popolare" richiamano nozioni presenti nell'opinione generale a cui corrispondono caratteristiche che possono con il tempo mutare, sia sul piano della percezione dei consociati ... sia sul piano oggettivo per il naturale deperimento delle cose, cui non abbia posto rimedio una buona manutenzione; o per le mutate condizioni dell'area ove l'immobile si trovi. Quindi può accadere che abitazioni in passato ritenute modeste o "popolari" divengano "civili" o signorili, e viceversa che immobili di pregio perdano la qualifica superiore...*"

Diversamente, si definiscono case di lusso secondo il D.M. 2.8.1969 (a cui vi rinvio per maggiori dettagli) quelle che hanno particolari caratteristiche che per ragioni di spazio vi riassumo nella forma più ricorrente ossia le singole unità immobiliari (che possono essere di categoria A/3; A/2; A/7; A/8 ed in parte anche A/1) aventi superficie utile (quindi netta calpestabile) complessiva superiore a 240 mq. (esclusi sempre balconi-terrazze-cantine-soffitte-scale -posto macchina) oppure unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche (quindi almeno 5), tra quelle sottoelencate:

- superficie dell'appartamento utile superiore a mq 160, esclusi dal computo terrazze e balconi, cantine, soffitte, scale e posto macchina;
- terrazze a livello coperte e scoperte e balconi con super-

ficie utile superiore a mq 65;

- più di un ascensore per ogni scala;
- scala di servizio;
- montacarichi o ascensore di servizio;
- scala principale con pareti rivestite di materiali pregiati;
- altezza libera netta del piano superiore a m 3,30;
- porte di ingresso agli appartamenti da scala interna in legno o con decorazioni pregiate;
- infixi interni in legno o con decorazioni pregiate;
- pavimenti con materiale o lavorazioni pregiate;
- pareti con materiale o lavorazioni pregiate;
- soffitti a cassettoni decorati oppure decorati con stucchi tirati sul posto o dipinti a mano;
- piscina quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;
- campo da tennis quando a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

Per qualsiasi approfondimento, caso specifico ed eventuale valutazione di possibile declassamento dalla categoria A/1 (soggetta ad IMU) alla categoria A/2 (esente IMU), lo scrivente è a disposizione degli associati tutti i venerdì mattina dalle 10 alle 12 presso la sede confederale di Via XX Settembre civ.41, piano 5° oltretutto tutti i martedì dalle 17 alle 18 presso la delegazione confederale del Ponente in Via Lungomare di Pegli civ.19 int.1.

Carlo Scaniglia

DELEGAZIONI CONFEDILIZIA ITALIANA ALL'ESTERO

ARGENTINA

Nueve de Julio, 545 - settimo b - 8000
Bahia Blanca (Argentina)
Asperio Clementi

BELGIO

Rue P. Hap Lemaître, 42 - 1040
Brussels (Belgium)
Salvatore Conte
contesalva@skynet.be

CINA

Suite 3709, the Center 989 Changle Road
Xuhui District, Shanghai, 200031 (China)
Nicola Aporti
n.aporti@uggc.com

FRANCIA

200 Boulevard Voltaire 92600 Asnieres
Paris (France)
Daniel Gioia
datatou@aol.com

GERMANIA

Ottlienstr 35a - 81827
München (Deutschland)
Claudio Saverino
dr@claudiosaverino.com

INGHILTERRA

134 Clerkenwell Rd, EC 1 R 5DL
London (England)
Lorenzo Losi
lolosi@allukidps.co.uk

SPAGNA

San Sebastián, 10 Jimena de la Fra - 11330
Cadiz (España)
Juan Luis Ruiz Lobillo
lobillo@web.de

SVIZZERA

Via Clemente Maraini, 31 - 6900
Lugano (Svizzera)
Paolo Gasparini

U.S.A.

722 Burns Street - 11375 - Forest Hills
New York (U.S.A.)
Silvana Chiappelloni

CONFEDILIZIA SAN MARINO

CONFEDILIZIA SAMMARINESE

Strada Cardio, 58
47890 San Marino (R.S.M.)
tel. 0549.904351

DALLE RIVISTE...

Soppressione agevolazione per i trasferimenti immobiliari Riforma catastale, luci e ombre Supercondominio, prima e dopo la riforma

Luigi Lovecchio tratta da par suo (sul *Corriere tributario*, n. 15/14) del progressivo avvicinamento della tasi all'Imu. Sul precedente numero della stessa apprezzata rivista, Annarita Lamionato si occupa, invece, della soppressione delle agevolazioni fiscali per i trasferimenti immobiliari a titolo oneroso.

Ai lettori

Le testate delle riviste vengono riportate così come esattamente sono scritte (comprese maiuscole e minuscole).

"Luci ed ombre della riforma catastale" (fra le seconde, la riemersione del progetto di passaggio del Catasto ai Comuni): è il titolo dello studio di Guido Salanitro che compare su *il fisco* (n. 15/14).

Paolo Scalettaris pubblica sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (doc. 15) una elaborata nota a sentenza dal titolo "Qualche riflessione sul supercondominio, prima e dopo la riforma".

Idoneità e potenzialità edificatoria del bene nella vendita immobiliare tra "mancanza di qualità" e "aliud pro alio". Su *i Contratti*, n. 4/14.

Per finire, due segnalazioni ancora da *il fisco*. Sul n. 11/11 Stefano Baruzzi tratta della nuova imposizione indiretta sui trasferimenti immobiliari: le agevolazioni soppresse e quelle ancora in vigore. Sul numero successivo della stessa rivista, Daniela Amendola evidenzia che, ai fini dell'applicabilità delle agevolazioni "prima casa" rileva la categoria catastale.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Più rispetto per il risparmio

Occorre innanzitutto più rispetto per il risparmio degli italiani che è la base del ciclo produttivo, premessa morale, civile ed economica dello sviluppo e dell'occupazione.

Il risparmio degli italiani merita più rispetto perché frutto di lavoro, di etica della previdenza e lungimiranza, di uso parsimonioso ed efficiente delle risorse del popolo italiano, anche in contrasto con gli eccessi di spesa e l'enorme debito pubblico accumulato costantemente e progressivamente in circa mezzo secolo.

Il risparmio degli italiani merita più rispetto perché ha sostenuto e sostiene gran parte del debito pubblico, limitandone la volatilità e lo spread e contribuendo al bilancio dello Stato perfino due volte poiché, quando investito in azioni, viene tassato dopo essere stato frutto di utili aziendali già tassati.

A. Patuelli,
Presidente ABI
in *Bancaria* n.12/'15

UN MESTIERE? FARE LA FILA PER GLI ALTRI

Giovanni Cafaro, 42 anni, salernitano residente a Milano, laurea in Scienze della Comunicazione, di mestiere fa la fila al posto degli altri. Costa 10 euro e fa pure la ricevuta fiscale. «Io sono quello che si mette in fila per chi non ha voglia e non ha tempo. Banche, assicurazioni, poste, asl... Non mi faccio mancare niente. Le file per pagare l'Imu sono il mio pane». Ha inondato Milano con 5mila volantini gialli e blu per dare nell'occhio: «La tua coda allo sportello? Da oggi la prendo io» (Poletti, Sta).

(*Foglio*, 3.2.'14)

Radon: come combatterlo

La ventilazione naturale è un accorgimento che diminuisce la possibile concentrazione del radon, permettendo così una diluizione del gas. L'apertura di finestre e porte è un espediente efficace negli insediamenti urbani e rurali, specie se il clima consente una buona ventilazione. Lo consiglia anche la cattedra di medicina del lavoro presso l'Università di Roma «La Sapienza».

CORBEILLE

L'arte di comunicare

il Giornale del 12.4.'14 pubblica un interessante articolo sui "segreti per diventare un buon comunicatore". Due le regole fondamentali: "mai dire «non ho capito»" e mai "sfuggire lo sguardo dell'interlocutore".

Il trapassato remoto? Archiviato

"Il trapassato remoto è un tempo verbale che non usa più nessuno. Resta ai letterati, quelli moto colti, e suona anche un po' strano. In molti mi guarderebbero con aria strana se dicessi: dopo che Giulia ebbe sceso le scale, uscì dal portone trafelata. Eppure questo è un italiano colto e corretto".

Così il critico letterario Roberto Cotroneo in un articolo pubblicato il 28.3.'14 su *Sette*, l'allegato del venerdì di *Corriere della Sera*.

L'Italia delle complicazioni

"Una cosa simile forse non potrebbe accadere nemmeno nell'isola di Atrocla, parto della fantasia del geniale scrittore polacco Alexander Moszkowsky, dove la burocrazia è talmente opprimente da tenere occupata tutta la popolazione per l'intera giornata e metà della notte a compilare moduli. In Italia, invece, succede tutti i momenti che un trasporto eccezionale deve andare via terra da una parte all'altra della penisola: ogni volta che si attraversa una frontiera regionale, si deve chiedere il permesso compilando gli appositi formulari. Rigorosamente tutti diversi, ovvio, da Regione a Regione".

E quanto scrive Sergio Rizzo sul *Corriere della Sera* del 2.4.'14.

Il naso può distinguere mille miliardi di odori

"Il naso umano è in grado di distinguere mille miliardi di odori, e non soltanto 10mila come si riteneva finora". E' quanto segnala *ItaliaOggi* in un articolo del 27.5.'14, dando conto delle conclusioni - pubblicate sulla rivista *Science* - a cui è giunto un ricercatore di neurogenetica comportamentale dell'Università Rockefeller di New York.

Tempo perso

Il Foglio del 17.4.'14 dà conto di uno studio inglese secondo cui "tutti i giorni perdiamo in media quindici minuti cercando qualcosa. Cento minuti a settimana, più di un'ora e mezza, a frugare nelle borse, nelle tasche, nei sacchetti, negli armadi, nelle scatole, nei cassetti, sotto ai divani, sulla scrivania, nella cesta della biancheria sporca, nella pattumiera, nella libreria, tra le pentole o le mutande per cercare: chiavi, telefoni, caricabatterie, tablet, appunti, occhiali, libri, giocattoli, ricevute, bancomat, portafogli, esami del sangue, passaporti, biglietti, medicine, foglietti con scritte le password, fedeli nuziali".

CINGUETTIO www.confedilizia.it

inserimenti h. 16,30

Lo Stato è in bolletta e risparmia sui pentiti. 5841 persone sotto tutela. Per un costo totale di 76 milioni. Ma il ministero vuole tagliare i costi. E liquidare centinaia di protezioni (*pagina99we*, 22.3.'14)

Quando un immobile va declassato, come si fa e perché conviene

Con sentenza n. 207/5/2015 del 18.10.'15, la Commissione tributaria provinciale di Genova ha accolto il ricorso di un contribuente il quale chiedeva il declassamento da A/1 (abitazione di tipo signorile) ad A/2 (abitazione di tipo civile) della sua unità immobiliare.

Nella circostanza, la Commissione non riteneva condivisibili, infatti, le argomentazioni dell'Amministrazione finanziaria - poste alla base dell'avviso di classamento per il quale si ricorreva - secondo cui l'unità in questione aveva "tutte le caratteristiche necessarie per essere classificata in categoria A/1". E ciò - secondo i giudici - per due ordini di motivi. Il primo perché, in relazione alle "caratteristiche intrinseche del fabbricato ed estrinseche della zona", l'Amministrazione finanziaria non aveva contestato che nel fabbricato e nella zona di interesse gli immobili fossero quasi esclusivamente classificati in categoria A/2. Il secondo perché, con riguardo alle "caratteristiche intrinseche" dell'unità immobiliare, tali caratteristiche -

per ammissione della stessa Amministrazione - si limitavano, nella specie, "alla balconata sulla facciata principale, ad un'ampia superficie ed all'esistenza della porta di servizio"; il che - per la Commissione tributaria - non poteva certo ritenersi sufficiente a "legittimare la classificazione in categoria A/1".

Di seguito si riporta una breve sintesi dell'iter seguito per giungere a questa favorevole decisione.

Innanzitutto, è stata presentata al locale Ufficio tecnico erariale - dai tecnici incaricati dalla proprietà - una denuncia di variazione catastale (Docfa) per opere interne, a seguito di lavori di ristrutturazione effettuati in precedenza nell'appartamento in questione. Nell'occasione è stato proposto un classamento inferiore all'A/1, motivandolo sia dal punto di vista tecnico, sia in base ad alcune ricerche di immobili con simili caratteristiche, posti nella zona di interesse.

Successivamente, a seguito di avviso di accertamento da parte

dell'Agenzia dell'entrate/territorio che ripristinava nella categoria A/1 l'immobile in parola, si è deciso di ricorrere alla Commissione tributaria provinciale. Quindi, presentata l'istanza nei termini di legge, compresa la richiesta di pubblica udienza affinché i tecnici che avevano curato la pratica potessero essere presenti personalmente al momento della discussione, si è atteso l'avviso di comunicazione del giorno di trattazione della causa. Causa nella quale - alla presenza della Commissione e dei tecnici del Catasto in rappresentanza della controparte - è stato esposto quanto già presente nel ricorso e ulteriori motivazioni emerse in sede di udienza, nonché i contrastanti elementi tecnici proposti dal Catasto.

A seguito di quanto descritto, la Commissione tributaria provinciale di Genova ha riconosciuto fondato il ricorso, pronunciando la sentenza - scaricabile dal sito Internet della Confedilizia (www.confedilizia.it) - di cui si dà conto all'inizio di questo scritto.

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

VILLA MEDICEA CAREGGI (FI)

A Firenze la villa medicea di Careggi (quella dove nacque e morì Lorenzo il Magnifico) è in abbandono e non visitabile (S. Settis, *L'Espresso* 27.2.'14).

Acquistata dalla famiglia Medici nel 1417, alla morte di Giovanni di Bicci dei Medici la villa venne ereditata dal figlio Cosimo il Vecchio che incaricò Michelozzo di ristrutturarla. L'intervento fu decisamente consistente ed ebbe come centro generatore il cortile loggiato caratterizzato dalla sua forma trapezoidale. A Michelozzo si deve anche l'apertura delle logge, ai piani superiori, che resero l'edificio più aperto verso il giardino e il paesaggio circostante. Dopo la morte di Cosimo il Vecchio, avvenuta proprio a Careggi nel 1464, seguita cinque anni dopo da quella del figlio, fu il nipote Lorenzo il Magnifico a diventare il capo della famiglia Medici. Qui Lorenzo si riuniva con i suoi amici membri dell'Accademia Platonica ed è qui che passò gli ultimi anni della sua vita fino al 1492, anno della sua morte. Passata alla casa Lorena dopo che questi succedettero nel Granducato ai Medici, la proprietà venne venduta nel 1779 a Vincenzo Orsi. La famiglia Orsi nel 1848 la rivendette al ricco inglese Francis Sloane, geologo e studioso di scienze naturali. Dopo la morte di Sloane, la villa cambiò più volte proprietà, fino al definitivo acquisto da parte dell'Arcispedale di Santa Maria Nuova nel 1936.

5

Collaborano i lettori
Segnalazioni alla redazione

DIRITTO & ROVESCIO

Su questo numero di ItaliaOggi ci sono tre articoli molto significativi sullo spreco pubblico che poi diventa aumento delle tasse nel momento in cui il livello del prelievo fiscale (che, per chi non evade o non può evadere) è già a un livello intollerabile, da rivolta fiscale. Tino Oldani analizza il bilancio terrificante (per chi dovrà ripianarlo) del Comune di Roma che è guidato, si fa per dire, da quello stravagante ciclista che è il sindaco Marino e svela che non è stato ancora fatto il bilancio preventivo perché salterebbero fuori altre enormi magagne. Giovanni Bucchi parla di un ente napoletano che è commissariato da 19 anni e non se ne vede la fine, né l'utilità. Corrado Sforza Fogliani infine annuncia un Osservatorio nazionale della Confedilizia con il quale monitorizzare coloro (e sono tanti; e impuniti, sinora) che usano i soldi di tutti come se fossero di nessuno.

da *ItaliaOggi*, 17.4.'14

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

No Bancomat per pagare i locatori

Per effetto di quanto stabilito, da ultimo, dal decreto-legge «Milleproroghe» come convertito, a decorrere dal prossimo 30 giugno, «i soggetti che effettuano l'attività di vendita di prodotti e di prestazione di servizi, anche professionali, sono tenuti ad accettare anche pagamenti effettuati attraverso carte di debito» (modalità definita pure attraverso le espressioni bancomat e Pos). L'obbligo - previsto dall'art. 15, comma 4, del d.l.n. 179/'12, come convertito - è stato ulteriormente regolato con il d.m. 24.1.'14.

Quest'ultimo provvedimento - dopo aver chiarito che la carta di debito è lo «strumento di pagamento che consente al titolare di effettuare transazioni presso un esercente abilitato all'accettazione della medesima carta, emessa da un istituto di credito, previo deposito di fondi in via anticipata da parte dell'utilizzatore, che non finanzia l'acquisto ma consente l'addebito in tempo reale» - ha disposto che l'obbligo si applichi per tutti i pagamenti di importo superiore a trenta euro. Il limite di 200mila euro di reddito è caduto.

Deverilevarsi che - essendol'obbligo di accettazione dei pagamenti tramite carta di debito, peraltro non sanzionato, stabilito in capo agli esercenti attività di vendita di beni e di prestazione di servizi - esso non trova applicazione nei riguardi dei locatori (che non effettuano, infatti, alcuna attività di prestazione di servizi).

*Presidente di Confedilizia

da *il Giornale*, 15.3.'14

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali

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

Periglio evitato

CINGUETTIO www.confedilizia.it

I Comuni criticavano lo Stato che li aveva trasformati in esattori. Adesso però – con un emendamento Anci – vorrebbero trasformare in loro esattori i proprietari facendogli anticipare la Tasi dovuta dagli inquilini

CINGUETTIO www.confedilizia.it

Ieri, il cinguettio. Nel tardo pomeriggio, il risultato: affossato l'emendamento ANCI per i proprietari – esattori

Gli enti locali trattano i soldi di tutti come se essi fossero i soldi di nessuno. Basta!

Più nessun sconto per chi spreca

Confedilizia accende i suoi riflettori sul malaffare

da ItaliaOggi, 17.4.'14

Badante convivente, è sufficiente fornire il domicilio

L'art. 54 del Ccnl lavoro domestico (stipulato da Confedilizia tramite l'associata Fidaldo), in ordine ai rapporti di convivenza dispone l'obbligo per il datore di lavoro di fornire "al lavoratore convivente un alloggio idoneo a salvaguardare la dignità e la riservatezza".

È opportuno sottolineare come, nell'ambito delle assistenze familiari, la coabitazione sia giustificata da ragioni di servizio. Pertanto, l'abitazione presso cui il lavoratore è ospitato resta semplicemente il luogo in cui ha stabilito la sede principale dei suoi affari o interessi, così come disposto dall'art. 43 codice civile in materia di domicilio.

Il Ccnl di settore nulla dispone quanto alla residenza, che è il luogo in cui si ha dimora abituale. Non pare vi sia quindi alcun obbligo di legge a carico del datore di lavoro di riconoscere al convivente, oltre al domicilio, anche la residenza, tenuto conto che fin dall'assunzione il lavoratore deve aver indicato un recapito in Italia, richiesto altresì per garantire e legittimare la regolare presenza sul territorio nazionale.

L'eventuale concessione della residenza, tuttavia, ove ricorrano come presupposti una manifestazione di volontà del dichiarante ed un'effettiva dimora abituale, non comporta in alcun caso che l'assistente familiare entri a far parte della "famiglia anagrafica" dell'assistito presso cui lavora; verrà infatti iscritto dal Comune in una scheda di famiglia a parte (cfr. art. 5, comma 2, d.p.r. n. 223/89).

Tanto premesso, il datore di lavoro che decide di concedere al lavoratore convivente non solo il domicilio, ma anche la residenza, al momento della cessazione del rapporto di lavoro potrà attivarsi presso il Comune per la cancellazione della residenza precedentemente segnalata, motivata dal venir meno del rapporto di lavoro domestico intercorso.

La dieta del cavernicolo

La dieta del cavernicolo di moda in Gran Bretagna: per 5 giorni si mangia normalmente, per 2 giorni si riducono le calorie (500 al dì). Gli scienziati hanno fatto un esperimento e hanno scoperto che mangiando normalmente per due settimane e poi riducendo il cibo per altre due settimane si dimagrisce di più che se si facesse sempre dieta. Con il sistema "del cavernicolo" hanno perso peso Beyoncé, Ben Affleck e il cancelliere dello Scacchiere George Osborne.

(da *IL FOGLIO QUOTIDIANO*, 31.3.'14)

Portiere sociale

In alcuni fabbricati di edilizia residenziale pubblica è partito, in via sperimentale, il progetto "portiere sociali". Ne dà notizia il quotidiano *Libertà* del 19.2.'14: in cambio di un appartamento per 36 mesi in uno di questi stabili, gli interessati dovranno, negli stessi stabili, gestire liti e lamentele; avvisare la proprietà di comportamenti in conflitto con l'intera comunità (ad esempio, lo spaccio di sostanze stupefacenti); segnalare ad associazioni di volontariato eventuali situazioni di difficoltà in cui versano gli inquilini, in particolare quegli anziani.

Beni culturali. Risposta a un'interrogazione alla Camera

Dimore storiche, ministero in debito

Saverio Fossati

■ **Dimore storiche** in credito di 100 milioni di euro con i Beni culturali. L'importo, destinato a crescere, è stato dichiarato dalla sottosegretario ai Beni culturali Ilaria Borletti dell'Acqua nella risposta all'interrogazione a risposta immediata in commissione n. 5/01587 presentata da Milena Santerinio, Salvatore Matarrese ed Enrico Zanetti lo scorso 27 novembre alla commissione Cultura della Camera.

Va detto che l'articolo 31 del

decreto legislativo n. 42/2004 prevede che in caso di restauro e di altri interventi conservativi autorizzati su beni culturali a iniziativa del proprietario o detentore del bene, il soprintendente si pronuncia sull'ammissibilità dell'intervento ai contributi statali, che vengono decisi dai Beni culturali in base all'ammontare delle risorse disponibili.

Ma è anche possibile che il ministero eroghi acconti sulla base degli stati di avanzamento dei lavori. Nell'interrogazione

veniva evidenziato che «sono numerose le richieste inevase di erogazione sia dei contributi che degli anticipi dei medesimi agli interessati che hanno spesso affrontato spese considerevoli per restaurare o conservare il bene culturale» e veniva chiesto a quanto ammontino le somme ancora in attesa di erogazione, gli eventuali acconti relativi e per quali singoli anni.

Il sottosegretario ha dato una risposta poco consolante: «Gli interventi per i quali il soprintendente si è già espresso in ter-

mini di ammissibilità, devono comunque essere collaudati ma, con riferimento a lavori collaudati fino al 31 dicembre 2011, il debito del ministero nei confronti dei proprietari, possessori o detentori del bene culturale, ammonta a euro 97.263.468,66». Ma non basta: Borletti ha aggiunto che «l'importo complessivo segnalato è soggetto a notevole incremento, tenuto conto di tutti i lavori collaudati successivamente al 31 dicembre 2011, compresi quelli autorizzati fino alla data del 14 agosto 2012, ultimo giorno utile per la concessione del contributo e ancora non collaudati».

BELLITALIA

Sfrattato, il prete "moroso" devasta l'appartamento

Pastore evangelico non pagava le spese condominiali da 4 anni e l'affitto da 18 mesi. "Ha portato via il water".

(*Il Gazzettino* 12.4.'14)

"Nettuno di Pompei: il giallo dell'affresco sparito"

"Un dipinto raffigurante il dio del mare venne spedito in Germania 20 anni fa per il restauro. Da allora se ne sono perse le tracce. Rubato, perso, distrutto? Certo è che ora alla Soprintendenza nessuno sa dire dove sia".

(*Panorama* 16.4.'14)

Bella Napoli

A Napoli di 300 netturbini, "117 non possono spazzare": motivi di salute.

(*Corriere della Sera* 12.4.'14)

Napoli è fallita

Secondo la Corte dei Conti "Napoli è tecnicamente fallita". Due le ragioni principali: "l'evasione e l'incapacità di riscossione delle imposte dovute".

(*Liberio* 22.2.'14)

Intitolazione di un "vicolo cieco" a Braille

Il Comune di Piacenza ha intitolato un "vicolo cieco" a Louis Braille, l'inventore dell'alfabeto per i non vedenti.

(*Libertà* 22.2.'14)

Malagiustizia

"I paradossi della giustizia": impiegato comunale accusato di peculato "per nove fotocopie" fatte per uso personale in 5 anni.

(*il Giornale* 5.4.'14)

La voragine delle partecipate

Le società partecipate "di primo livello censite sono circa 7.700 (quelle di secondo livello dovrebbero essere oltre 20mila ma nessuno lo sa di preciso), muovono circa 24 miliardi di euro di fatturato e quasi 13 miliardi è il solo costo dei loro oltre 200mila dipendenti, altri 2,5 miliardi il lauto costo dei loro 24mila amministratori e 56mila tra revisori e consulenti. Più della metà delle società sono in perdita, quasi la metà non offrono affatto servizi ai cittadini. Hanno un debito cumulato che si stima in più di 30 miliardi (c'è chi dice fino a 40)".

(*Il Mattino* 8.4.'14).

Sprechi infiniti/1

Nel Lazio ci sono ben 13 "livelli di governo". Si parte dalla punta della piramide: la Regione (1). Poi ci sono: le Amministrazioni provinciali (5). I Comuni (578). Le Comunità Montane (25). Le Unioni di Comuni (21). I Centri di sviluppo agricolo di varia natura (82). I Consorzi di Bonifica (10). Gli Enti Parco (12) e Cda di riserve e aree protette (30). Gli Ato (Ambiti Territoriali Ottimali) per l'acqua (5) e per i rifiuti (altri 5). I Consorzi industriali (5). I Bacini imbriferi (1). I Gal (Gruppi di Azione Locale per la gestione di fondi europei) (8). I Distretti socio-sanitari (39).

(*Il Messaggero* 20.4.'14)

Sprechi infiniti/2

In Calabria, esistono anche le "Stazioni regionali sperimentali" per i "derivati degli agrumi".

(*Il Messaggero* 20.4.'14)

850.000 euro per il centro del legno

In Svezia un paesino di nome Orsa, non più di 5000 abitanti, ha ricevuto la bellezza di 850.000 euro (ottocentocinquantamila!) per costruire un "centro del legno". Un centro del legno? 850.000 euro? Non sarà un po' troppo? "Sì, ma è unisex" spiegano i politici locali.

Mario Giordano

RIFLETTI

Confindustria (e 24Ore) difende le imprese

I sindacati difendono le imprese

Le Associazioni consumatori hanno altro da pensare

E LE CASE CHI LE DIFENDE?

Solo Confedilizia e Domusconsumatori

MA SIAMO BEN POCHI RISPETTO A QUANTI POTREMMO E DOVREMMO ESSERE

Associati e fa associare i tuoi amici

DIFENDI LA TUA PROPRIETÀ dall'esproprio ufficiale o mascherato

SERVIZIO GARANZIA AFFITTI

Una fidejussione bancaria (che ti garantisce di più) al posto del deposito cauzionale

INFORMAZIONI PRESSO TUTTE LE CONFEDILIZIE LOCALI E PRESSO TUTTI GLI SPORTELLI DI BANCA INTESA/SAN PAOLO

Quanto costa l'Europa!

L'Europa costa all'Italia 174 euro al secondo. Ogni anno versiamo nelle casse di Bruxelles 5,5 miliardi di euro in più di quelli che incassiamo.

Mario Giordano

TASI, CONFEDILIZIA: COMUNI ESIGONO DI NON AVERE CONTROLLI

Ciò che è avvenuto, è inaudito. Prima, i Comuni hanno chiesto - e ottenuto - tutto quello che hanno voluto, e ancora di più. Poi hanno ottenuto un altro aumento delle imposte per finanziare le detrazioni prima casa. Ora, però, si sono rifiutati, in Parlamento, di accettare un meccanismo col quale i cittadini avrebbero potuto controllare che le entrate rivenienti da quell'aumento fossero effettivamente, ed interamente, destinate a finanziare le detrazioni. E questi protagonisti del gioco delle tre tavolette verrebbero tutti fatti senatori...

IL LINGUISTA

A capo della Regione non c'è un governatore

Spresso si definisce *governatore* il presidente di una Giunta regionale. La Costituzione parla solo del presidente della Giunta. Non esiste alcuna legge regionale con un riferimento al *governatore* della Regione. Insomma: la parola *governatore*, in luogo di presidente (della giunta) regionale, è impropria, d'uso giornalistico corrente, ma errata sul piano istituzionale.

Quando, con le elezioni del 2000, le Regioni adottarono il sistema presidenziale, i giornali si buttarono in impropri paragoni fra i *governatori* dei cinquanta stati costitutivi degli Stati Uniti d'America e i presidenti delle venti Regioni nostrane. Definirono *governatori* i presidenti regionali. La dizione ha avuto fortuna, tanto che molti ritengono che *governatore* sia il termine ufficiale.

Se guardiamo alle istituzioni, oggi in Italia abbiamo il *governatore* della Banca d'Italia. Non c'è più il *governatore* di Roma, come fu chiamato il sindaco di Roma dal 1926 al '44. In quegli anni il *Comune di Roma* assunse la denominazione di *Governatorato di Roma* (dal 2010 è invece chiamato *Roma Capitale*). Quella che oggi è l'*Acea* (Azienda comunale elettricità e acqua) era allora *Agea* (Azienda *governatoriale* elettricità e acqua). Similmente, la perdita dei territori d'oltremare ha fatto venir meno le figure dei vari *governatori* di Libia, Isole italiane dell'Egeo, Somalia, Eritrea e dei *governi* in cui fu suddivisa l'Africa Orientale Italiana.

MOROSITÀ INCOLPEVOLE, L'EVOLUZIONE DEL TESTO DEL DECRETO

Parametri più precisi per far scattare i benefici

di **Corrado Sforza Fogliani**

Il testo definitivo del decreto sulla morosità incolpevole, approvato dalla Conferenza Stato Regioni, rappresenta un grande passo avanti nel nome della chiarezza e dell'efficacia delle regole. Rispetto alle versioni precedenti, infatti, sono molti i correttivi che conferiscono alle norme una maggior precisione e chiudono così gli spazi per interpretazioni difformi (o fantasiose) sul territorio.

Essenziale, da questo punto di vista, è il fatto che il nuovo testo contiene un elenco puntuale, e non più esemplificativo, delle cause di morosità incolpevole (si veda l'articolo a fianco).

Nello stesso senso procede l'evoluzione della norma per quel che riguarda i criteri per l'accesso ai contributi. In pratica, i Comuni dovranno verificare che i richiedenti rientrano nei parametri Isee previsti dal decreto, siano destinatari di atti di intimazione di sfratto per morosità, con citazione per la convalida, siano titolari di contratti di locazione registrata e risiedano in alloggi oggetto di procedure di rilascio da almeno un anno e abbiano cittadinanza italiana o europea oppure siano titolari di un permesso di soggiorno. Le Regioni - come richiesto, fra altre cose, anche dalla Confedilizia - non potranno stabilire «eventuali altri requisiti», come si prevedeva nelle prime versioni del decreto.

Anche le regole sui contri-

buti sono state completamente riformulate, su richiesta della Conferenza Stato-Regioni, e prevedono ora che «il contributo concedibile per sanare la morosità incolpevole accertata non può superare l'importo di 8mila euro». Precisione di grande importanza, specie con riferimento al fatto che il contributo deve servire a «sanare la morosità incolpevole accertata».

In linea con questa impostazione, è da sottolineare che anche le iniziative comunali di concessione dei contributi prevedono il pieno coinvolgimento (inizialmente previsto in forme non inequivoche) delle proprietà, e contengano anche l'espressa previsione di controlli sulla destinazione finale dei contributi: un passaggio importante per evitare abusi, in differenti casi già verificatisi, così che il problema si ripresentava poi irrisolto agli enti locali.

Di importanza fondamentale, rispetto al confuso testo della legge 123/2013 è soprattutto che si precisi che i provvedimenti comunali devono riguardare esclusivamente la concessione dei contributi (e non altro, come si poteva invece ritenere sulla base del citato testo di legge). Questo emerge chiaro dal fatto che, opportunamente, nella prima frase del testo è stato eliminato l'avverbio «anche» (si diceva prima: «I provvedimenti comunali di cui al presente decreto sono destinati anche alla concessione di contributi»).

Si arriva così alla disciplina dei rapporti fra Comuni e Prefetture, con una serie di regole che serviranno a porre fine anche a prassi disinvolute variamente (e insolitamente) dispiegate in alcune sedi, sulla base di ragguardevoli doti inventive. La norma prevede infatti che «i Comuni adottano le misure necessarie per comunicare alle Prefettura-Uffici territoriali del Governo l'elenco dei soggetti richiedenti che abbiano i requisiti per l'accesso al contributo, per le valutazioni funzionali all'adozione delle misure di graduazione programmata dell'intervento della forza pubblica nell'esecuzione dei provvedimenti di sfratto».

L'intervento dei Prefetti è dunque previsto (e, quindi, dovrà avvenire) solo dopo la comunicazione riguardante i richiedenti contributi, e in stretta correlazione con l'assegnazione di questi (come già fatto presente su queste colonne anche solo sulla base della legge; si veda Il Sole 24 Ore del 14 gennaio 2014). Ancora (come pure il decreto chiarisce) gli interventi dei Prefetti dovranno essere funzionali (programmazione disponibilità forza pubblica eccetera) agli interventi previsti e quindi generali e non certo di esame, e conseguente graduazione, di singoli casi (riservata all'Autorità giudiziaria, come stabilito su ricorso della Confedilizia - dalla Corte costituzionale con sentenza n. 321/1998).

Presidente di Confedilizia

da 24Ore, 22.4.'14

Certificato "antipedofilia" e lavoro domestico in particolare

Dal 6 aprile scorso, con l'entrata in vigore del d.lgs. 4.3.'14, n. 59, chiunque intenda «impiegare al lavoro una persona per lo svolgimento di attività professionali o attività volontarie organizzate che comportino contatti diretti e regolari con minori» deve, prima di procedere all'assunzione, richiederne il certificato penale del casellario giudiziale, al fine di verificare l'esistenza di condanne per reati contro i minori «ovvero l'irrogazione di sanzioni interdittive all'esercizio di attività che comportino contatti diretti e regolari con minori». Il mancato assolvimento all'obbligo comporta, per il datore di lavoro, una sanzione pecuniaria da 10.000 a 15.000 euro.

Sui contenuti del nuovo obbligo sono intervenuti - con diverse note e circolari - il Ministero della giustizia e quello del lavoro, rilevando in particolare come esso trovi applicazione solo per i nuovi rapporti di lavoro, costituiti a decorrere dal 6.4.'14, e come lo stesso riguardi tutti i casi in cui venga stipulato un contratto di lavoro, non necessariamente di tipo subordinato (restando escluso, ad esempio, il caso del volontariato).

Il Ministero del lavoro ha affrontato, in particolare, il caso del lavoro domestico, esprimendo l'avviso che «rimangano esclusi dal campo applicativo della disposizione i datori di lavoro domestico nel caso di assunzione di baby-sitter o comunque di persone impiegate in attività che comportino «contatti diretti e regolari con minori»; ciò in quanto il Legislatore ha inteso tutelare i minori quando gli stessi sono al di fuori dell'ambito familiare, ambito nel quale il genitore «datore di lavoro» può direttamente con maggiore efficacia attuare tutte le cautele necessarie nei confronti del bambino/ragazzo».

Facile.it

«Facile.it» (www.facile.it) è un sito di comparazione che mette a confronto - gratuitamente - il prezzo di vari prodotti come, ad esempio, mutui, conti correnti e deposito, assicurazioni auto e moto, tariffe gas e luce. Dallo stesso sito si evince che ogni mese sono circa 1,5 milioni gli italiani che consultano il portale alla ricerca dei prodotti più convenienti.

I COSTI DI SPEDIZIONE POSTALE DI QUESTO NOTIZIARIO SONO AUMENTATI DEL 370%

Aiutaci a risparmiare inviando il tuo indirizzo e-mail a confedilizianotizie@confedilizia.it

Codici tributo per Tasi e Tari

L'Agenzia delle entrate ha istituito i codici tributo per il versamento della Tasi e della Tari. Eccoli di seguito.

"5958" denominato "TASI - tributo per i servizi indivisibili su abitazione principale e relative pertinenze - art. 1, c. 659, L. n. 147/2013 e succ. modif."

"5959" denominato "TASI - tributo per i servizi indivisibili per fabbricati rurali ad uso strumentale - art. 1, c. 659, L. n. 147/2013 e succ. modif."

"5960" denominato "TASI - tributo per i servizi indivisibili per le aree fabbricabili - art. 1, c. 659, L. n. 147/2013 e succ. modif."

"5961" denominato "TASI - tributo per i servizi indivisibili per altri fabbricati - art. 1, c. 659, L. n. 147/2013 e succ. modif."

"5962" denominato "TASI - tributo per i servizi indivisibili - art. 1, c. 659, L. n. 147/2013 e succ. modif. - INTERESSI"

"5963" denominato "TASI - tributo per i servizi indivisibili - art. 1, c. 659, L. n. 147/2013 e succ. modif. - SANZIONI"

"5944" denominato "TARI - tassa sui rifiuti - art. 1, c. 659, L. n. 147/2013 - TARES -art. 14 DL n. 201/2011 "

"5950" denominato "TARIFFA - art. 1, c. 668, L. n. 147/2013- art. 14, c. 29 DL n. 201/2011 "

"5945" denominato "TARI - tassa sui rifiuti - art. 1, c. 659, L. n. 147/2013 - TARES - art. 14 DL n. 201/2011. - INTERESSI"

"5946" denominato "TARI - tassa sui rifiuti - art. 1, c. 659, L. n. 147/2013 - TARES - art. 14 DL n. 201/2011 -SANZIONI"

"5951" denominato "TARIFFA - art. 1, c. 668, L. n. 147/2013 - art. 14, c. 29 DL n. 201/2011 - INTERESSI "

"5952" denominato "TARIFFA - art. 1, c. 668, L. n. 147/2013 - art. 14, c. 29 DL n. 201/2011 - SANZIONI"

Connessione emotiva a fondo perduto

Ben 16.000 euro del Feasr (Fondo europeo agricolo per lo sviluppo reale) sono andati ai contadini tirolesi per un programma volto a "incentivare la connessione emotiva al loro paesaggio".

Mario Giordano

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE

L'anti-autovelox non è sempre vietato

Un apparecchio anti-autovelox non è sempre vietato: lo è solo se è in grado di intercettare un rilevatore di velocità effettivamente in funzione, mentre è lecito averlo a bordo se si limita a ricordare al conducente dove sono ubicate le postazioni di rilevamento (a prescindere dal fatto che siano effettivamente attive).

Lo ha scritto Maurizio Caprino su *24Ore* (19.2.'14), commentando la sentenza della Cassazione 18.2.'14 n.5855.

La decisione (pronunciata in materia di applicazione dell'articolo 45, comma 9 bis, del Codice della strada) s'inquadra - e si spiega - nell'ambito del quadro normativo determinato dal Dl 117/07, che ha reso obbligatorio presegnalare e rendere visibili i controlli di velocità (e ciò perché il legislatore ha ritenuto - a torto o a ragione - che si abbia, in questo modo, un effetto di prevenzione e deterrenza).

Il Piano Cottarelli? Svanito nel nulla

Nel decreto sugli 80 euro non c'è traccia del lavoro del commissario

da *IL TEMPO*, 22.4.'14

24° CONVEGNO DEL COORDINAMENTO LEGALI DELLA CONFEDILIZIA

save the date

Piacenza, 20 settembre 2014
Sala Convegni Banca di Piacenza - Via 1° Maggio, 37

TEMI CHE SARANNO TRATTATI

- 1) La contabilità condominiale e la revisione del rendiconto condominiale
- 2) Le locazioni transitorie con particolare riguardo all'uso non abitativo

SPAZIO DI AGGIORNAMENTO SUI LAVORI PARLAMENTARI

SICILIA Un albero, un dipendente

Non giriamoci intorno: è il «modello Grecia», quello prodotto dalla desertificazione industriale in cui non si crea ricchezza ma si spremono di tasse i contribuenti. Siamo davanti all'aspetto più mastodontico e vergognoso della malapolitica, che non fonda il consenso su un'economia sana fatta di industrie, ma si nutre di stipendi pubblici e mantiene 28.542 guardie forestali (per la nota equazione clientelare secondo cui a un albero deve corrispondere un dipendente).

(G. Mulè, *Panorama* 5.2.'14)

PER UN FISCO CIVILE

I contribuenti debbono provvedere alle spese dello Stato quanto più strettamente possibile in proporzione alle loro capacità, cioè in proporzione al reddito che essi riescono a conseguire

Adam Smith,
La ricchezza delle nazioni (1776)

IMPORTANTISSIMO

Accesso a nuove banche dati

Dal 1° maggio la Confedilizia ha attivato un Servizio per l'accesso a una serie di Banche dati di tipo informativo, giuridico, tributario ed economico di particolare ricchezza.

Attraverso un link presente sulla home page del sito Internet Confederale è possibile accedere – attraverso specifiche chiavi di accesso – a servizi e documenti continuamente aggiornati su materie direttamente e indirettamente attinenti alla proprietà immobiliare.

Il nuovo Servizio si aggiunge a quello già a disposizione gratuita di tutti i soci per l'accesso alla Banca dati del sito Confederale tramite password ottenibili dalla Confedilizia locale di iscrizione.

Informazioni presso tutte le Associazioni territoriali.

OPINIONI

«L'euro è un pericolo per la democrazia, sarà fatale per i Paesi più poveri, devasterà le loro economie»

Margaret Thatcher

«Con l'euro lavoreremo un giorno in meno, guadagnando come se lavorassimo un giorno di più»

Romano Prodi

Il compito del Governo e le tasse sulla casa

Non è una buona, ma una pessima notizia quella – annunciata dal governo con una certa enfasi e diffusa dai media con retorico ottimismo – che le nuove tasse sulla casa serviranno da copertura finanziaria per gli aiuti alle famiglie bisognose. Un modo truffaldino di lasciare intendere che, senza tasse, non ci sarebbe il giusto aiuto per i meno abbienti; pessima, almeno per quattro, buone, ragioni.

È pessima, in primo luogo, perché perpetua la redistribuzione di una ricchezza che l'economia non produce in quanto la politica, la fiscalità e la burocrazia non le consentono di produrla. In secondo luogo, è pessima, perché confonde l'assistenza – che è un modo paternalistico e totalitario di bruciare risorse senza produrre giustizia sociale – con la previdenza che, in una democrazia liberale, è il correttivo dei danni collaterali eventualmente prodotti dal libero mercato. In terzo luogo, è pessima, perché è radicalmente fuori dalla logica di una "società aperta", capitalista e di mercato; in una parola, perché estranea alla Modernità. In quarto e ultimo luogo, è pessima, perché è il tardo riflesso dell'illusione novecentesca che spetti alla politica produrre ricchezza, mentre alla politica spetta unicamente il compito di facilitare il compito ad una libera economia di produrla. Il problema per un governo degno di questo nome – la cui politica non sia la meccanica riproposizione di un principio finanziario saggiamente inserito in Costituzione dal liberale Luigi Einaudi, ma che, però, è surrettiziamente diventata l'alibi di una burocrazia spendacciona, costosa e dispotica, che assorbe ogni entrata dell'alta tassazione chiamandola "copertura finanziaria" – non sta, come si dice, nel trovare, con sempre nuove tasse, le risorse finanziarie per far fronte ad ogni spesa pubblica, bensì nel "liberare" le risorse di una società paralizzata da vincoli, divieti, lacci e laccioli, di ogni genere (per capire che cosa è la burocrazia nelle società contemporanee, si legga "Funzionarismo", edito da "liberilibri").

Lungo questa strada, lastricata di "assistiti" dallo Stato, di cittadini trasformati in sudditi, di produttori diventati parassiti, i paesi di socialismo reale hanno proceduto stentatamente, distribuendo equamente per anni, come diceva Churchill, povertà, al posto di produrre ricchezza, fino al fallimento delle loro economie pianificate e alla dissoluzione dei loro sistemi politici.

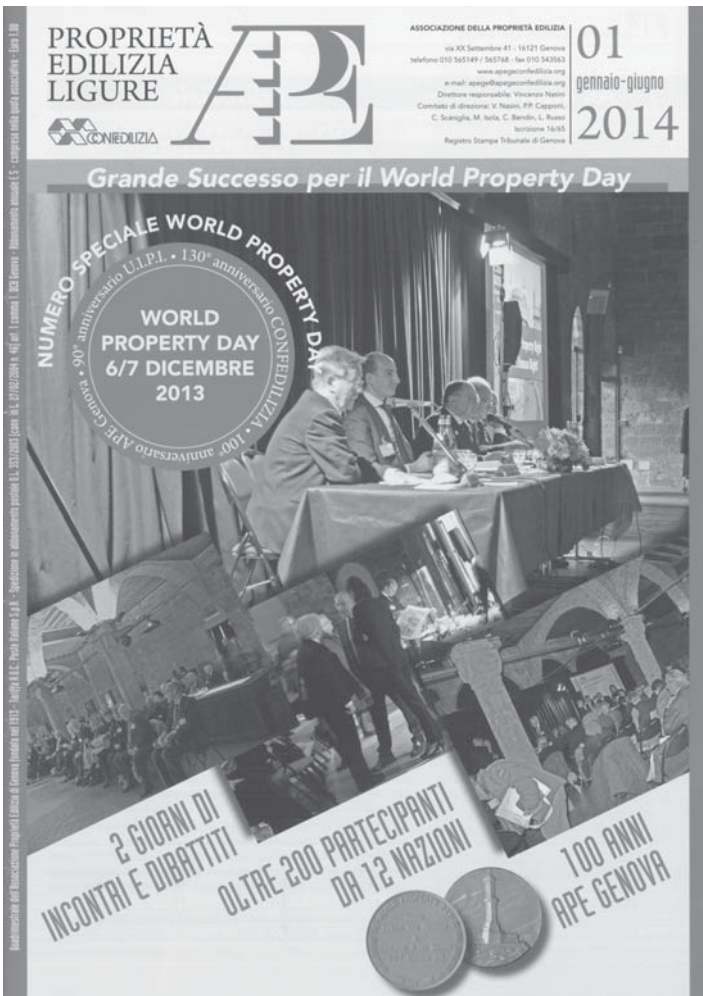
(P. Ostellino, *FOGLIO* 11.1.'14)

Dichiarazione in Catasto delle unità collabenti

Con nota del 30.7.'15 l'Agenzia delle entrate – Direzione centrale Catasto e Cartografia – chiarisce, in particolare, le corrette modalità da seguire ai fini della dichiarazione in Catasto delle "unità collabenti" (categoria F/2), cioè di quelle costruzioni caratterizzate, in sostanza, "da un notevole livello di degrado che ne determina una incapacità reddituale temporalmente rilevante". In proposito viene precisato, da un lato, che occorre redigere "una specifica relazione, datata e firmata, riportante lo stato dei luoghi, con particolare riferimento alle strutture e alla conservazione del manufatto, che deve essere debitamente rappresentato mediante documentazione fotografica", e, dall'altro, che bisogna allegare una "autocertificazione, resa dall'intestatario dichiarante", ai sensi degli artt. 47 e 76 d.p.r. n. 445 del 28.12.'00, "attestante l'assenza di allacciamento dell'unità alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas".

Archivio cinguettii

Cliccando sul cinguettio dell'home page del sito Confedilizia accedi a tutti i cinguettii finora pubblicati



Numero speciale – di estremo interesse – edito dall'Associazione territoriale della Confedilizia a Genova dedicato all'importante Convegno internazionale svoltosi a dicembre nel capoluogo ligure, coronato da vivo successo, per l'impegno nell'organizzazione profuso dai nostri amici del luogo guidati dall'avvocato Nasini

Agricoltura: Confedilizia, bene Martina su Consorzi Bonifica

(ANSA) - ROMA, 9 APR - "Il ministro Martina ha ragione. Coi Consorzi di bonifica ci vuole un confronto. Ma noi, che rappresentiamo i contribuenti urbani, non ci siamo mai riusciti". Così, un in una nota il presidente di Confedilizia Corrado Sforza Fogliani

"Se il ministro lo promuovesse- afferma Sforza -, si potrebbe finalmente pervenire ad un modello di piano di classifica condiviso che gioverebbe a tutti ed eviterebbe un contenzioso enorme, ed - anzi - crescente. E' sui piani di classifica, infatti, che bisogna agire perche' i paletti della contribuzione stabiliti dalla Cassazione siano rispettati da tutti i Consorzi. Un compito non facile, per il ministro, ma di enorme importanza e che risolverebbe un problema annoso".(ANSA).

GMG-COM
09-APR-14 20:31 NNNN

"Padroni di casa"?

Con le tasse che paghiamo siamo tutti inquilini.
Dello Stato e del Comune

La cifra della settimana

3,2 miliardi di euro

È la perdita delle amministrazioni pubbliche in contratti derivati nel 2013. L'Istat calcola che, senza questa voce, il rapporto tra deficit e Pil sarebbe del 2,8 per cento, contro il 3 per cento effettivo.

Fonte: Istat

da *l'Espresso*, 17.4.'14

La Consulta sulla mediazione tributaria

È incostituzionale il testo originario della normativa sulla mediazione tributaria nella parte in cui prevedeva, in caso di mancata proposizione del reclamo per la mediazione, l'inammissibilità del successivo ricorso.

Lo ha stabilito la Corte costituzionale con la sentenza n. 98 del 16.4.'14. Nel frattempo, la legge di stabilità aveva già modificato la norma oggetto del giudizio, stabilendo che la presentazione del reclamo è condizione di procedibilità del ricorso e non più di ammissibilità.

Nella stessa pronuncia, la Consulta ha dichiarato inammissibili o non fondate altre sette questioni di legittimità costituzionale relative alle disposizioni sulla mediazione tributaria.

Una tassa occulta

■ ■ ■ Il gruppo Hera ha segnato nel 2013 un utile netto di 181,7 milioni di euro. Poiché l'azionariato è composto in gran parte (60,8%) da enti pubblici (di cui 183 comuni delle Province di Bologna, Modena, Ferrara, Ravenna, Forlì-Cesena, Rimini, Trieste, Padova) e gli utili sono realizzati col ricarico sulle bollette di forniture di servizi pubblici essenziali pagate dai cittadini utenti, direi che non si tratta di utile d'impresa, ma di 'tassa occulta'.

**Rosa Foschini,
Russi (Ravenna)**

da *QV*, 1.4.'14

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

**PER NON
PERDERE
TEMPO**

*Ogni cosa al suo posto,
un posto per ogni cosa*

CONFEDILIZIA

È difficile rappresentare le
esigenze di tutti i proprietari.
Specie se non sono iscritti.

www.confedilizia.it

Concentrazione della ricchezza, vera o presunta

(il 10% delle famiglie, possiede...)

Sui giornali si legge spesso – anche da parte di autorevoli opinionisti ed economisti – che quasi la metà della ricchezza sarebbe detenuta in Italia dal 10% delle famiglie. Il dato è tratto da una pubblicazione annuale della Banca d'Italia, nella cui ultima edizione si legge che “il 10 per cento delle famiglie più ricche possiede il 46,6 per cento della ricchezza netta familiare totale”.

Al proposito, deve segnalarsi che il dato in questione è tutt'altro che accertato, trattandosi del frutto di semplici interviste effettuate ad un certo numero di famiglie e delle “valutazioni soggettive” delle stesse. In relazione alla componente più rilevante della ricchezza, quella immobiliare, è del resto la stessa pubblicazione a sottolineare che “le stime dell'indagine sono basate su valutazioni soggettive formulate al momento dell'intervista” e che “il valore delle abitazioni è la stima soggettiva del prezzo a cui esse potrebbero essere vendute se lasciate libere dalla famiglia”.

Pregasi commentatori, pretesi opinion leader, conduttori tv e così via di prendere atto di quanto sopra per non continuare a ripetere, come oche del Campidoglio, uno sproposito.

Un osservatorio nazionale di Confedilizia contro gli sprechi compiuti dagli enti locali



Delle 6.151 società partecipate dai comuni, ben 2.023 sono in perdita, per un totale di oltre 2 miliardi. Ben 23 società registrano perdite superiori a 10 milioni. Confedilizia è stata chiamata a partecipare alle riunioni convocate dal commissario per la spending review Carlo Cottarelli. In una di queste, è stato esaminato il tema delle società partecipate dalle amministrazioni locali e il quadro che ne è emerso è sconcertante. Confedilizia ha messo a disposizione di Cottarelli gli «osservatori dello spreco» che l'associazione ha da tempo invitato le Associazioni territoriali a costituire, per denunciare gli sprechi pubblici.

da *ItaliaOggi*, 17.4.'14

CINGUETTIO www.confedilizia.it

inserimenti h. 16,30

Paghiamo IMU/TASI su valori catastali superiori ai prezzi di vendita degli immobili relativi in aste giudiziarie (cfr dichiarazione Presidente confederale 10.4.'14 su questo stesso sito). Fisco incivile, avanti...

Bonus Irpef , adempimenti per i proprietari datori di lavoro (portieri, colf ecc.)

Anche ai dipendenti da proprietari di fabbricati (portieri, addetti alle pulizie ecc.) nonché ai dipendenti da datori di lavoro domestico (colf, badanti, baby sitter ecc.), spetterà il credito di imposta previsto ai fini Irpef da un decreto-legge approvato dal Consiglio dei ministri (n. 66 del 25.4.'14) e noto come bonus degli 80 euro (che è la misura massima spettante, in ragione dell'entità del reddito complessivo).

Il credito di imposta, valido solo nel 2014, dovrà essere calcolato dai datori di lavoro in qualità di sostituti di imposta ed erogato in forma automatica (cioè senza che il lavoratore presenti alcuna domanda a tal fine), ripartendolo fra le retribuzioni erogate a partire dal mese di maggio (salvo impossibilità per ragioni tecniche). Tale procedura trova applicazione per i condomini, che sono sostituti di imposta, ma non per i datori di lavoro domestico, che non lo sono. Per questi ultimi, è stata una circolare dell'Agenzia delle entrate (la n. 8/E del 28.4.'14), a chiarire le modalità applicative del bonus: i lavoratori titolari nel corso del 2014 di redditi di lavoro dipendente e dei redditi assimilati, le cui remunerazioni sono erogate da un soggetto che non è sostituto di imposta, possono richiedere il credito nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo di imposta 2014, secondo modalità che saranno specificate nei modelli delle dichiarazioni dei redditi, e, conseguentemente, utilizzarlo in compensazione ovvero richiederlo a rimborso.

Dei contenuti definitivi del decreto-legge sarà dato conto su *Confedilizia notizie* non appena lo stesso sarà stato convertito in legge dal Parlamento.

CONFEDILIZIA

Casa, con sconti sulle permutate affari per 4,5 mld

Il baratto degli immobili: 4,5 miliardi di euro in circolazione e nuovo gettito fiscale per lo Stato. Confedilizia propone un intervento per incentivare l'utilizzo della permuta, che permette lo scambio di un immobile con un altro immobile, potrebbe «stimolare attività economiche per 4,5 miliardi con i conseguenti effetti di maggior gettito in termini di Iva e di imposte sui redditi». Meno tasse sulla casa, dunque. Del resto, il passaggio dall'Ici all'Imu, secondo Confedilizia, ha già generato a carico di famiglie e imprese l'effetto di una patrimoniale di 355 miliardi.

Il presidente dell'associazione che riunisce i proprietari di immobili, Corrado Sforza Fogliani, ieri, ha fatto notare che le permutate sono «tassate con tassazione ordinaria come due vendite. Un meccanismo che non va». E questa è solo la prima delle idee avanzate da Confedilizia, che ha messo in campo tre ricette «per rilanciare un

settore - quello del mercato immobiliare - ancora fermo».

Il secondo suggerimento di Confedilizia sta nell'affidare ai condomini dei servizi a fronte di un taglio dei tributi. L'organizzazione propone «l'introduzione di una disposizione che tenda a diminuire il gravame fiscale locale attraverso il trasferimento a comitati spontanei di cittadini dell'organizzazione di servizi e della manutenzione di strade e piazze, in cambio di una detassazione relativa all'Imu, alla Tasi o ad altri tributi locali». Pratiche che sono già diffuse in alcune città statunitensi. L'altra idea, la terza, sta nel permettere ai proprietari di affrancare l'immobile o il terreno dall'Imu e dalla Tasi pagando una serie di annualità. Un modo per valorizzare sul mercato il bene con vantaggi, aggiunge l'associazione, anche per i comuni che potrebbero contare su un'entrata forte e immediata.

da *Libero*, 20.2.14

La spinta a spendere c'è sempre...

L'amministratore del Comune concepisce il diritto di giungere fino ad un certo limite come un dovere di giungervi, tanto più che la spinta a spendere c'è sempre, quando esiste la possibilità di tassare.

Luigi Einaudi,
Seconda Sottocommissione per la Costituzione,
Assemblea Costituente, 31.7.1946

Una lettrice scrive:

«Vorrei sapere secondo quale logica il proprietario di un immobile dato in locazione dovrebbe pagare, oltre all'Imu seconda casa (molto salata qui a Torino), anche la percentuale maggiore della somma totale della Tasi. Mi risulta che detta Tasi sia una tassa sui servizi indivisibili. Di detti servizi usufruisce l'inquilino e non il proprietario (il quale paga già il dovuto per l'abitazione in cui vive ed eventualmente ogni altro immobile non locato, ad esempio seconda casa per le vacanze).

«E' un'anomalia abnorme oltre che illogica. In tal modo gli immobili affittati sono tassati sia tramite l'Imu sia tramite la Tasi. Qualcuno sa darmi una spiegazione circa questo controsenso?».

D. G

da *LA STAMPA*, 9.4.14

In Germania il ciclismo tira la volata all'edilizia

A Berlino due architetti, Lars Göhring e Paul Wichert, hanno ideato un immobile destinato a ciclisti. Il progetto prevede la costruzione di due edifici con accessi facilitati per le biciclette e, in generale, per i mezzi dotati di ruote (passeggini, carrozzine ecc.) fino all'ingresso degli appartamenti, ove c'è un apposito spazio per ricoverare in sicurezza i predetti mezzi di trasporto. Allo scopo, gli ascensori sono dotati di una doppia apertura volta a facilitare le manovre e gli edifici dispongono anche di duemila metri quadrati di giardino e sono privi, ovviamente, di autorimessa.

La finalità eco-sostenibile dell'iniziativa è completata dall'inserimento, nel lastrico solare, di giardini pensili alimentati dalle acque piovane appositamente raccolte.

I ciclofili interessati all'iniziativa possono seguire l'evoluzione del progetto sul sito: www.fahrradloft.de



La crisi colpisce anche le tabaccherie

da *LIBERTÀ*, 4.3.14

Riforme in cantiere. Primi incontri per l'attuazione

La delega rilancia sul catasto

La riforma del catasto come priorità nel percorso della delega fiscale. Una riforma che dovrà mettere a punto il nuovo regime ma anche occuparsi della fase transitoria. Sarà questa la proposta che il presidente della commissione Finanze del Senato, Mauro Marino, presenterà martedì prossimo in occasione dell'incontro ristretto che la commissione stessa avrà con il viceministro all'Economia Luigi Casero. «È importante - spiega Marino - che il governo abbia confermato di voler attuare la delega utilizzando il lavoro che si è fatto e si farà in commis-

sione Finanze sia al Senato sia alla Camera. Vista la complessità della questione, proporremo di partire dal catasto e poi, a seguire, sanzioni, abuso del diritto, fiscalità d'impresa e semplificazioni, un tema quest'ultimo per me prioritario ma di grande complessità politica. E - specifica Marino - per quel che riguarda il catasto, a parte il nuovo regime, occorrerà da subito intervenire per rimediare alle iniquità del sistema attualmente in vigore». Intanto oggi in commissione Finanze al Senato ci sarà l'audizione di Equitalia.

Ma sempre in tema di catasto

ieri a Roma si è svolto l'incontro tra Gianni Guerrieri, direttore dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia delle Entrate, e Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia, l'associazione promotrice del coordinamento che vede 14 realtà economiche raggruppate per intervenire nel complesso della creazione dei nuovi valori catastali disposto dalla legge delega fiscale (si veda «Il Sole 24 Ore» del 16 marzo scorso). «Ci è stato detto - commenta Sforza Fogliani - che il lavoro richiederà al massimo 5 anni e sarà svolto su 63 milioni di unità immobiliari. Non

verranno fatte notifiche personali ma, ci hanno assicurato, verrà data ampiamente notizia delle nuove rendite e dei nuovi valori anche sui siti delle Agenzie: i dati saranno quindi disponibili online». Poi si è discusso sui lavori in corso per i decreti attuativi della delega fiscale. «Dato che almeno un decreto deve essere emanato entro 30 giorni dalla pubblicazione, ci è stato detto che il primo sarà proprio in materia catastale». Tra l'altro, vi sarà un decreto attuativo dedicato alle commissioni censuarie e uno che dovrà individuare gli ambiti territoriali nel contesto delle tipologie edilizie omogenee.

**Gi.Co.
Sa.Fo.**

da 24Ore, 20.3.14

CINGUETTIO www.confedilizia.it

1) Se i proprietari di casa facessero il conto anche solo di quanto la Confedilizia gli ha fatto risparmiare impedendo che polizza anticalamità e libretto casa venissero attuati, correrebbero a iscriversi

2) I soci vedrebbero che hanno risparmiato ben più di quanto in 15 anni hanno impiegato in quota d'iscrizione



Indennità e lavori nell'immobile

Dall'art. 1592 cod. civ. discende che l'inquilino non ha diritto a indennità o rimborsi per i miglioramenti apportati all'immobile preso in locazione, salvo che vi sia stato il consenso del locatore; in tal caso, questi è tenuto a pagare un'indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa (fatta dall'inquilino) e il valore del risultato utile al tempo della consegna dei locali.

Il fatto che il locatore non abbia contestato all'inquilino il ricevimento del preventivo

dei costi dei lavori e non abbia manifestato specifico dissenso durante un accesso con i lavori in corso, non può costituire prova di un intervenuto accordo tra le parti avente ad oggetto appunto l'esecuzione degli stessi e l'impegno a rimborsarli (Cassazione, sent. 9.10.2013, n. 22986).

L'inquilino dunque non può avere diritto ad indennità per i miglioramenti apportati; il locatore, col suo comportamento, non ha inteso opporsi ai lavori ma non si è anche impegnato a rimborsarli. In ogni ca-



L'inquilino non ha diritto a compensi se fa più bella la casa

so, anche quando l'inquilino non ha diritto a indennità o rimborso, il valore dei miglioramenti può compensare i deterioramenti (danni) che si sono verificati nei locali senza colpa grave del conduttore.

Meglio chiarire nel contratto di locazione (o con

scritto a parte), prima dell'inizio dei lavori eseguiti dall'inquilino, se il locatore si impegna anche a pagarli direttamente o a rimborsarli al termine della locazione.

**PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA**

da LA STAMPA, 14.4.14

DEF: CONFEDILIZIA, CONFERMA TASSE IMMOBILI BLOCCA RIPRESA =

Roma, 10 apr. - (Adnkronos) - "Il Def conferma per tre anni la tassazione **immobiliare** nata come provvisoria con Monti e resa definitiva da Letta, pur essendo ormai opinione diffusa (e provata, dicono in piu') che la crisi non si risolve finche' non riprende a funzionare l'**edilizia** (come diceva Nadaud a proposito del risanamento di Parigi gia' a fine Ottocento) e con essa i diciotto comparti che dalla stessa dipendono". Lo afferma in una nota il presidente della **Confedilizia**, Corrado **Sforza Fogliani**.

"Confermare le rendite Monti impedisce la ripresa ed e' una palese ingiustizia dato che puo' perfino capitare che la base imponibile **Imu-Tasi** di un **immobile** sia superiore al prezzo della sua aggiudicazione in un'asta giudiziaria", aggiunge, citando alcuni casi.

A Vercelli, un appartamento con base imponibile **Inu-Tasi** di 72.353 euro e' stato aggiudicato a 27.000 euro. A Taranto, un'unita' **immobiliare** con base imponibile **Imu-Tasi** di 101.949 euro e' stata aggiudicata a 88.000 euro. A Torino, aggiudicazione a 41.000 euro di un **immobile** stimato ai fini **Imu-Tasi** 93.705 euro. E si potrebbe continuare...".

(Sec-Cim/Zn/Adnkronos)
10-APR-14 13:11

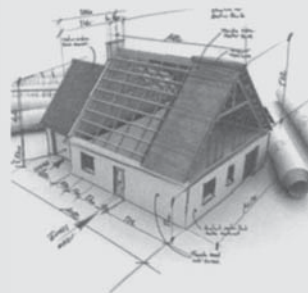
Proposte concordate per la revisione del sistema estimativo

Equa Riforma del Catasto

Piano d'azione promosso da quattordici organizzazioni imprenditoriali per un'azione comune e coordinata che consenta di condividere e utilizzare tutte le informazioni in loro possesso

In vista dell'emanazione dei decreti attuativi della riforma del Catasto, quattordici organizzazioni rappresentanti le diverse realtà associative si sono riunite il 15 marzo nella sede della Confedilizia e hanno deciso di organizzare un piano d'azione per la raccolta dei dati inerenti valori e canoni del triennio 2011-2013 necessari alla messa a punto del nuovo sistema nonché per l'elaborazione di proposte per un'equa attuazione della riforma. Le organizzazioni che partecipano al progetto - che interessa tutti i settori dell'economia - sono: ABI, Ance, Ania, Casartigiani, Cia, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confartigianato, Confcommercio, Confedilizia, Confesercenti, Confindustria e Fiaip. La revisione del Catasto dei fabbricati porterà ad attribuire a ciascuna unità immobiliare un valore patrimoniale e una rendita. A tal fine si procederà a determinare il valore patrimoniale medio ordinario e la rendita media ordinaria delle unità immobiliari.

In questo quadro, le quattordici organizzazioni di categoria hanno deciso di effettuare, in modo coordinato e capillare, un monitoraggio sui valori di compravendita e sui canoni di locazione delle unità immobiliari e a tal fine si attiveranno anche a livello territoriale per la raccolta di dati che potranno poi essere confrontati con i valori e i redditi (rendite) dell'Agenzia delle entrate. Lo svolgimento di un'azione comune e coordinata delle quattordici associazioni consentirà di condividere e utilizzare tutte le informazioni, conoscenze ed espe-



rienze che ciascuna organizzazione possiede in relazione al singolo settore di propria competenza, pervenendo così all'acquisizione di una consistente e qualificata mole di dati e documentazione per ogni possibile tipologia di immobile oggetto della revisione catastale (abitazioni, uffici, studi, negozi, botteghe artigianali, laboratori, magazzini, opifici industriali ecc.) e con la più ampia varietà di distinzioni possibili (per zona, stato conservativo dell'immobile ecc.), così da consentire l'elaborazione di proposte per la revisione del sistema estimativo di tutte le unità immobiliari, a destinazione sia ordinaria sia speciale. (Ilde Ferraro)

SEGNALIAMO



Un libro - che raccomandiamo ai lettori - sulle vicende che hanno interessato il Sindaco di Cortina, impegnato a lottare contro la burocrazia

CASA

I gusti di Yanukovich

Centinaia di ucraini sono potuti entrare a Mezhigorie, la residenza di Yanukovich abbandonata dopo la sua fuga. Nell'enorme villa, un mix tra una villa liberty con finestre gotiche e uno chalet di montagna, pavimenti di marmo mosaico, laghetti, rovine pseudo romane, colonne fregiate, wc poggiati su zampe dorate di qualche animale mitologico, naiadi, serre con cespugli potati a forma di statue antiche, rotonde, lampadari di cristallo da teatro dell'opera, c'è un garage zeppo di automobili d'epoca, lingotti d'oro, un veliero a due alberi attraccato nel lago, e mazze da golf con le iniziali V.Y. Nello zoo privato dell'ex presidente, struzzi, gazzelle e pavoni. E poi porcellini e mucche allevati in stalle perfettamente attrezzate e pulite, pomodori e palme nelle gigantesche serre supertecnologiche.



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

I nostri magistrati e le "grandi rendite"

Il 17 aprile scorso, l'Associazione nazionale magistrati ha diramato un comunicato stampa nel quale sostiene, tra l'altro, quanto segue:

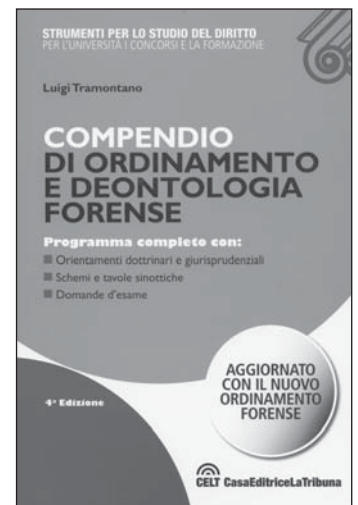
"L'Associazione Nazionale Magistrati, a fronte degli annunciati tagli degli stipendi nei riguardi di alcune categorie del settore pubblico, denuncia la gravità di una eventuale iniziativa unilaterale del Governo che, senza alcun confronto con le categorie interessate e in via d'urgenza, procedesse a una riduzione strutturale delle retribuzioni. La magistratura, consapevole delle forti difficoltà che investono vasti strati della popolazione, non vuole sottrarsi all'impegno di solidarietà. Tuttavia, la redistribuzione delle risorse deve avvenire in modo equo, a parità di capacità contributiva, e dunque con strumenti di natura fiscale, e non con soluzioni inaccettabili, che incidono unicamente su una parte del pubblico impiego, senza colpire gli evasori, le grandi rendite e le retribuzioni del settore privato".

Non ci sembra il massimo della terzietà, anzi. Da prese di posizione siffatte, i magistrati - a nostro avviso - dovrebbero astenersi. Per il loro stesso prestigio. Non sta a loro indicare soluzioni tecniche al Governo.

Ma tant'è. Nei giudici bisogna avere fiducia. E, naturalmente, che la giustizia faccia il suo corso...

c.s.f.

SEGNALIAMO



Casa, piano di Confedilizia: «Costi dimezzati se i Comuni affittano gli immobili dei privati»

da IL MATTINO, 7.5.'14

Fondo integrativo multiservizi proprietari edili



Via Borgognona, 47 - 00187 ROMA
Tel. 06.699.42.495 - Fax 06.679.60.51
info@fimpe.it - www.fimpe.it



per informazioni su questa copertura
centralesanitaria@fimpe.it

Assistenza - Mutualità - Servizi per la Proprietà Edilizia

Protesta drappo bianco

Movimenti spontanei di protesta fiscale stanno nascendo in tutto il Paese, soprattutto nelle aree più produttive. A titolo di esempio, la protesta dei drappi bianchi che si sta espandendo in Brianza. Nata il 16 ottobre 2013 dall'iniziativa di Giuseppe Caggiano, un piccolo imprenditore che per protestare contro l'eccesso di pressione fiscale e burocratica ha esposto sulla sua cancellata un drappo bianco con una riga nera in diagonale, si sta espandendo a macchia d'olio. Obiettivo è l'affermazione di un movimento che non richiede vincoli di appartenenza e rifiuta collegamenti con partiti politici ma cerca di esprimersi con marce pacifiche e con l'esposizione, appunto, di un drappo bianco listato a lutto (www.drappobianco.it). Un movimento di persone concrete che semplicemente vorrebbero manifestare la loro indignazione per un sistema che sta facendo uscire dal mercato un numero sempre crescente di imprese per eccesso di fiscalismo.

(da: M. Longoni, Fisco: aprile infuocato, *ItaliaOggi* 31.5.'14)

Emergenza locatori, ma per giornali e talk-show non fa notizia...

"Anch'io e i miei fratelli abbiamo il diritto alla casa. La nostra". È il titolo di un articolo pubblicato da *il Resto del Carlino* del 15.8.'13, nel quale si racconta la vicenda di un uomo, proprietario, insieme ai fratelli, di un appartamento ricevuto in eredità dai genitori e occupato da inquilini morosi. Queste le parole del protagonista: "La famiglia straniera cui avevo dato in affitto l'appartamento ha smesso di pagare dopo pochi mesi, a maggio 2012, nonostante avessimo stipulato un contratto concordato. E così ho avviato le pratiche di sfratto. (...) Io non voglio che nessuno finisca in mezzo a una strada, avevo anche chiesto alla famiglia se potevamo studiare un piano di rientro, abbassando un po' l'affitto (...) ma è stato rifiutato". I quattro accessi, però, sono stati tutti infruttuosi. E a complicare la situazione hanno contribuito anche venti attivisti intervenuti per impedire l'esecuzione. Da qua lo sfogo dello sfortunato locatore: "Comprendo le difficoltà sociali, ma tutto questo è diventato un problema (...). L'unica cosa che vorremmo è che fosse rispettato un nostro diritto".

E poi si lamentano che non hanno fondi. Spese screanzate, 10mila euro al mese

"Il presidente Anci, nonché sindaco di Torino, Piero Fassino", ha assunto "per chiamata un responsabile delle relazioni esterne per 10mila euro al mese". È quanto viene riportato nella rubrica "DIRITTO & ROVESCIO", pubblicata su *ItaliaOggi* del 25.9.'13. Il pezzo si chiude con il seguente (legittimo) appello: "Si taglino i fondi fino a che gli enti locali non mollino queste spese screanzate".

**NON SE NE PUÒ PIÙ
TORNARE
ALLE RENDITE
ORDINARIE**

TUTTO CONDOMINIO

IMPORTANTE

Il nuovo art. 1135 e possibili iniziative condominiali

L'art. 1135 c.c., nell'elencare i compiti dell'assemblea del condominio, presenta, a seguito della riforma della disciplina del condominio, una nuova norma che prevede che l'assemblea possa autorizzare "l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promosse dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale nella zone in cui il condominio è ubicato". La norma presenta difficoltà di lettura e di interpretazione.

Innanzitutto ci si chiede se fosse necessaria una nuova norma per consentire all'assemblea di assumere le decisioni anzidette o se anche prima della riforma l'assemblea potesse deliberare la partecipazione ad iniziative quali quelle indicate: si noti però che senza la nuova norma le eventuali delibere dell'assemblea di adesione a molte delle iniziative indicate potrebbero ritenersi nulle perché concernenti argomenti non inerenti alla gestione condominiale. E' proprio questo peraltro un profilo delicato della norma, che appunto rischia di lasciare spazio anche iniziative che non hanno nulla a che vedere con la gestione delle cose comuni.

Quanto al *quorum* assembleare richiesto, il 4° comma dell'art. 1136 richiede per le delibere in questione la maggioranza di cui al 2° comma dell'art. 1136 c.c.: maggioranza dunque sufficiente in ogni caso di adozione di delibere della natura prevista, anche se le iniziative cui il condominio aderisse comprendessero l'esecuzione di opere per le quali - in base ad altre norme - sarebbero invece richieste maggioranze più elevate. Non sembra invece che la nuova norma consenta la deroga alle disposizioni dettate dallo stesso art. 1135 c.c. in tema di costituzione del fondo speciale per l'esecuzione di innovazioni o di opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni.

Quanto al contenuto specifico delle ipotesi previste, le iniziative ipotizzabili sono per esempio le feste di quartiere, le iniziative culturali di qualsiasi genere, le sagre a tema, i progetti di recupero giovanile contro la tossicodipendenza o la dispersione scolastica o altri progetti di solidarietà sociale: ma il fatto che si richiami la possibilità di interventi di carattere edilizio sulle parti comuni fa pensare che

le iniziative possano avere anche contenuti diversi da quelli ora indicati.

Circa i possibili promotori delle iniziative, questi potrebbero essere le circoscrizioni territoriali, le parrocchie, i vigili urbani, la prefettura, i commissariati di P.S., forse anche gli istituti scolastici, e - tra i soggetti privati - le associazioni culturali, le fondazioni, i circoli ricreativi, ecc. La formula ampia "soggetti privati qualificati" apre però la strada anche alla possibilità del riferimento ad organizzazioni di natura diversa, quali le associazioni o i consorzi di proprietari di immobili.

Proprio con riguardo a questa ipotesi può pensarsi ad eventuali delibere dell'assemblea condominiale di adesione ad iniziative che abbiano la finalità di promuovere, per esempio, la costituzione di consorzi o di associazioni sul modello dei L.D.C. ("local development corporation") oppure dei B.I.D. ("business improvement district"), figure che hanno diffu-

sione nel mondo anglosassone. In particolare si ricorda che il B.I.D. è un sistema nato negli Stati Uniti ed assai diffuso per esempio nella città di New York (si pensi alla oramai "storica" *Union Square Partnership* costituita nel 1984): sistema caratterizzato dall'imposizione "dal basso" di una tassa di scopo agli esercenti le attività economiche in una determinata area con il fine di assicurare una fonte di finanziamento e consentire l'organizzazione di servizi ed ulteriori benefici riservati ai gestori - ed indirettamente anche ai fruitori - di tali attività economiche. Anche se le iniziative di questa natura hanno originariamente interessato principalmente gli esercenti di attività di commercio il modello può essere esteso anche all'ambito dei proprietari degli immobili facenti parte di uno specifico quartiere o di una via o di una piazza per raggiungere obiettivi di valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Paolo Scalettaris

REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI

Si è informati in tempo reale su tutte le novità in materia legislativa, giurisprudenziale e pratica

AMMINISTRATORE PREPARATO CONDOMINO ALLEATO

Approvazione delle opere per il risparmio energetico, l'utilità delle due opzioni (ripristinante...)

Come già avuto occasione di rilevare su queste colonne (cfr. *Cn* marzo '14), la legge di conversione (l. n. 9/14) del decreto-legge Destinazione Italia (d.l. n. 145/13) ha ripristinato le due possibilità previste dalla legge di riforma del condominio (l. n. 220/12) per approvare le opere finalizzate al risparmio energetico.

In particolare, la legge di conversione ha soppresso l'art. 1, comma 9, lett. b), di detto decreto, per cui le opere in questione possono, ora, essere decise o con la procedura dettata dalla legge n. 10/91, oppure sulla base di quanto previsto dall'art. 1120, secondo comma, c.c. Nel primo caso tali opere devono essere individuate attraverso un attestato energetico o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato e le relative delibere devono essere approvate - sia in prima che in seconda convocazione - dalla maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresentino un terzo del valore dell'edificio (sempre fermi i *quorum* costitutivi di cui al primo e terzo comma dell'art. 1136 c.c.). Nel secondo caso le opere in questione possono essere decise senza la necessità dell'attestato o della diagnosi; devono però essere deliberate con un (più alto) *quorum* formato dalla maggioranza degli intervenuti e da almeno la metà del valore dell'edificio (sempre fermi, anche in questo caso, i *quorum* costitutivi di cui al primo e terzo comma dell'art. 1136 c.c.).

Ciò posto, interessa sottolineare, in questa sede, come l'intervento operato, in punto, dalla legge di conversione si appalesse quanto mai opportuno. Reintrodurre, infatti, la possibilità, per le assemblee condominiali, di scegliere tra due diverse opzioni, piuttosto che seguire un percorso obbligato, per realizzare opere volte a contenere il consumo energetico, non può che favorire l'approvazione di questo tipo di interventi. Approvazione, che ora può avvenire - come abbiamo visto - o con una maggioranza deliberativa più elevata, ma senza (costose) spese di documentazione energetica, o con una maggioranza inferiore, che però impone di affrontare le spese relative alla documentazione anzidetta.

Installazione di canna fumaria sul muro condominiale

"In tema di condominio negli edifici, qualora il proprietario di un'unità immobiliare del piano attico agisca in giudizio per ottenere l'ordine di rimozione di una canna fumaria posta in aderenza al muro condominiale e a ridosso del suo terrazzo, la liceità dell'opera, realizzata da altro condomino, deve essere valutata dal giudice alla stregua di quanto prevede l'art. 1102 c.c., secondo cui ciascun partecipante alla comunione può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso, non rilevando, viceversa, la disciplina dettata dall'art. 907 c.c. sulla distanza delle costruzioni dalle vedute", atteso che la canna fumaria "non è una costruzione, ma un semplice accessorio di un impianto".

Così la Cassazione, con sentenza n. 4936 del 3.5.'14, in linea con quanto già statuito, in punto, nella pronuncia n. 2741 del 25.2.'12.

Nel segnalare che, secondo un altro indirizzo giurisprudenziale (più risalente), l'installazione di una canna fumaria in ambito condominiale deve avvenire, invece, nel rispetto della distanza legale (Cass. sent. n. 1345 del 8.4.'77 e, più recentemente, Cass. sent. n. 13170 del 25.10.'01), si rinvia, per ciò che concerne il tema delle canne fumarie in condominio, a quanto scritto su *Confedilizia notizie* di aprile 2010.

TUTTO CONDOMINIO

GARANTE

Privacy ed estratto conto condominiale

Con nota del 31.3.'14 (prot. 10221/88074) il Garante per la protezione dei dati personali ha risposto ad un quesito posto dalla Confedilizia in ordine all'applicazione del riformulato art. 1129 c.c. e, segnatamente, in relazione alla previsione, ivi contenuta, dell'obbligo dell'amministratore di aprire e utilizzare un conto corrente intestato al condominio e del correlato diritto di ciascun condomino di accedere alla relativa documentazione.

In particolare, la Confedilizia aveva posto all'attenzione del Garante la questione inerente la possibilità che dagli estratti conto, bancari o postali, intestati al condominio, i singoli condomini potessero avere contezza di pagamenti eseguiti con ritardi, anche minimi, da altri condomini, il che avrebbe potuto ledere il diritto alla riservatezza degli interessati.

Al riguardo, il Garante osserva che a seguito della chiara previsione contenuta nel predetto art. 1129, "per effetto della stipula del contratto di conto corrente bancario o postale da parte dell'amministratore, i condomini, pur non essendo formalmente intestatari del conto (in ragione del fatto che il conto corrente è comunque intestato al condominio nel suo complesso), divengono ora titolari di una posizione giuridica che consente loro di verificare la destinazione dei propri esborsi e soprattutto l'operato dell'amministratore in merito all'intera gestione condominiale". Conseguo da tanto - sempre secondo

il Garante - che "rispetto alla fattispecie in esame possa trovare applicazione una disciplina analoga a quella di cui all'art. 119 del d.lgs. n. 385/1993 (recante il Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia)". Norma che riconosce in capo al cliente - così come precisato dalla stesso Garante al punto 5.2 delle "Linee guida in materia di trattamento dei dati personali della clientela in ambito bancario" (adottate il 25.10.'07) - il "diritto di ottenere" senza alcuna limitazione "copia di atti o documenti bancari (sia che essi contengano dati personali relativi all'interessato, sia nel caso ciò non accada)".

Alla luce di quanto precede, l'Autorità per la protezione dei dati personali conclude, quindi, evidenziando come non si ravvisi "la sussistenza di alcuna limitazione - neanche nelle forme di un parziale oscuramento - rispetto all'ostensibilità delle informazioni indicate nella rendicontazione (ivi compresi i dati personali relativi a terzi che dovessero esservi contenuti), richiesta da un condomino alla banca nell'esercizio del diritto introdotto nell'art. 1129 c.c. dal legislatore della riforma".

In argomento si ricorda che l'Abi, l'Associazione delle banche italiane, aveva escluso qualsiasi responsabilità, sotto il profilo della violazione della privacy, in capo ad un istituto di credito che - in applicazione del più volte citato art 1129 c.c. - fornisca copia integrale dell'estratto conto condominiale (cfr. Cn apr. '14).

LA RIFORMA VALORIZZA GLI AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO



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



IL PUNTO SU ...

Condominio, natura del bene comune e risultanze catastali

Uno dei problemi di fondo della disciplina del condominio negli edifici concerne la natura dei beni comuni ed il loro rapporto con i beni di proprietà esclusiva.

Con riguardo a tale problema si segnala la questione relativa all'individuazione dei beni comuni ed al titolo della loro natura di beni comuni.

In argomento si segnala una recente pronuncia della Cassazione (la sentenza n. 1947 del 29.1.'14) con la quale è stato precisato che "la presunzione legale di condominialità stabilita per i beni elencati nell'art. 1117 c.c., la cui elencazione non è tassativa, deriva sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune sia dalla concreta destinazione di esso al servizio comune, con la conseguenza che, per vincere tale presunzione, il proprietario che ne rivendichi la proprietà esclusiva ha l'onere di dare la prova di tale diritto".

A tal fine "e' necessario" - chiarisce a questo riguardo la sentenza - "un titolo d'acquisto dal quale si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione del bene, mentre non sono utilizzabili i dati catastali, utili solo come concorrenti elementi indiziari di valutazione a fornire la prova richiesta".

Considerando la questione dal punto di vista opposto, "la prova positiva della condominialità del bene - precisa infine la sentenza - deve essere rinvenuta nei titoli di acquisto non sussistendo, di conseguenza, alcun profilo di utilizzabilità delle risultanze catastali "atteso che la eventuale non conformità della denuncia catastale con la volontà espressamente manifestata nell'atto di compravendita, considerato nelle sue varie parti, non inficia di per sé il valore preminente del titolo di acquisto".

Paolo Scalettaris

Beneficenza

L'Europa è piena di soldi. E infatti siamo riusciti a regalare (in cinque anni) anche 450 milioni al Malawi, uno Stato che si distingue per l'attenzione allo sviluppo e al progresso, come dimostrano alcune delle sue recenti normative, in particolare quella che ha messo fuori legge le flatulenze e quella che ha stabilito 14 anni di carcere per i gay. Appena ricevuti i fondi dell'Ue, il presidente del Malawi, per non smentirsi, ha deciso di comprarsi un jet per uso personale.

Mario Giordano

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

CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti
al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

 nat a _____
 residente a _____ in _____
 è iscritt al
REGISTRO NAZIONALE
AMMINISTRATORI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA
 al n. _____
 Roma, _____

 Il Presidente Il Presidente

www.confedilizia.it www.confedilizia.eu

amministratori dalla parte della proprietà

Informazioni presso tutte le
Associazioni territoriali della Confedilizia

TUTTO CONDOMINIO

Chi semplifica (e chi vuole complicare)

Anagrafe, nessun obbligo di allegare documenti

da 24Ore, 24.4.'14

L'avevamo detto all'indomani dell'entrata in vigore della legge di riforma del condominio. Oggi, il Garante della privacy ci dà ragione, facendo giustizia della tesi di tanti soloni (autoproclamatisi tali). Il nostro motto è: semplificare il più possibile, nell'interesse dei condòmini (ed anche degli amministratori: quelli, perlomeno, che non vogliono complicare le cose...).

VI SERVE UN AMMINISTRATORE PER IL CONDOMINIO? RIVOLGETEVI ALLA locale CONFEDILIZIA

La Confedilizia locale è a disposizione di condòmini e condominii che hanno bisogno di un amministratore. I nomi segnalati dalla Confedilizia sono di professionisti che intendono svolgere la propria attività al servizio della proprietà, nell'interesse della proprietà, rispondendo alla proprietà

Un'attenzione particolare è rivolta a questioni fondamentali nella vita del condominio. Eccone un'indicazione di massima

- **Contabilità sicura**, chiara, trasparente, con il registro di contabilità costantemente aggiornato. Il condòmino può così verificare la situazione delle singole entrate e uscite
- **Convocazione tempestiva delle assemblee**, con ordini del giorno precisi e compiuti
- **Tempestivo invio dei verbali** assembleari ai condòmini, presenti e assenti
- **Rapporti con i singoli condòmini**, con risposte puntuali alle richieste da loro provenienti
- **Preventivi per i lavori**, al fine di consentire ai condòmini decisioni sicure e responsabili
- **Visite presso il condominio** ogni volta ve ne sia necessità, e comunque almeno ogni tre mesi
- **Cura dei rapporti con i fornitori**
- **Adempimento puntuale degli obblighi fiscali e amministrativi** del condominio
- **Compimento di ogni intervento necessario e urgente** nell'interesse del condominio
- **Esecuzione tempestiva delle delibere** assembleari



Stalking in condominio e Manzoni

È sempre più diffuso lo *stalking* in condominio. Così ci dicono i mezzi d'informazione, e ne tratta altresì la giurisprudenza. L'uso dei termini *stalking* e *stalker* in Italia non ha più di una quindicina d'anni. Diversi Paesi europei hanno legiferato in materia. Da noi, il decreto-legge n. 11/09 (convertito dalla legge n. 38) contiene un intero capo dedicato agli "atti persecutori", la cui definizione viene introdotta con un nuovo articolo (n. 612-bis) del codice penale. "Atti persecutori" è pure la rubrica del nuovo articolo codicistico.

Non ci sarebbe bisogno alcuno di ricorrere al termine straniero *stalking*, posto che la dizione *atti persecutori* è chiarissima, mentre con *persecutore* può essere altrettanto chiaramente individuato lo *stalker*. Tuttavia le preferenze giornalistiche vanno verso le due parole angliche. Perfino nella legislazione si è intrufolata la parola *stalking*: nella convenzione del Consiglio d'Europa sulla prevenzione e la lotta contro la violenza nei confronti delle donne e la violenza domestica, ratificata con la legge n. 77/13, nella rubrica dell'art. 34: "Atti persecutori (Stalking)". Anche l'art. 5 del decreto-legge n. 93/13, come riscritto dalla legge di conversione n. 119, usa la voce inglese, sconosciuta al nostro codice penale: "nel contrasto e nel sostegno delle vittime di violenza di genere e di *stalking*". Sarebbe stato sufficiente, e giuridicamente chiaro e corretto, usare il termine *atti persecutori*.

I promessi sposi ci fanno rilevare che già il Manzoni aveva usato termini come *perseguitare* e *persecutore* nell'accezione oggi indicata attraverso *stalking* e *stalker*. Nel cap. IX, il padre guardiano così si esprime, riferendosi a don Rodrigo e Lucia: "un cavalier prepotente, dopo aver perseguitata qualche tempo questa creatura ... ebbe cuore di perseguitarla apertamente con la forza." La monaca di Monza, rivolgendosi a Lucia, chiede: "Tocca a voi a dirci se questo cavaliere era un persecutore odioso". Che effetto farebbe se Lucia rispondesse individuando don Rodrigo come uno *stalker*?

Installazione ascensore, rispetto distanze

L'impianto di ascensore "rientra fra i volumi tecnici o impianti tecnologici strumentali alle esigenze tecnico-funzionali dell'immobile". Ne discende l'estraneità di detto impianto «alla nozione di «costruzione» di cui all'art. 873 cod. civ., e quindi l'inapplicabilità ad esso delle disposizioni in tema di distanze dallo stesso poste».

È quanto ha stabilito il Consiglio di Stato, con pronuncia n. 6253 del 5.12.'12, aggiungendo, peraltro, che, in tema di realizzazione di opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche, fra le quali rientra l'installazione di un ascensore, l'eccezione prevista dall'art. 79, comma 2, d.p.r. n. 380/01 (Testo Unico in materia edilizia) – secondo cui l'obbligo di rispetto delle distanze prescritte dal codice civile è derogabile "nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune" – non è da interpretarsi in "un'ottica strettamente civilistica", ma va letta alla luce della normativa tecnica esistente in materia. Con la conseguenza – precisano i giudici – che, con la citata espressione spazi o aree "di proprietà o di uso comune", deve intendersi "non soltanto il dato giuridico dell'esistenza di una proprietà o di una servitù di uso comune, ma anche il semplice dato materiale dell'esistenza di uno spazio comunque denominato, che per le sue caratteristiche si presta a essere impiegato dai residenti di entrambi gli immobili confinanti".

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

*amministratori
dalla parte
della proprietà*

TUTTO CONDOMINIO

Il diritto di essere rappresentato in assemblea dopo la riforma

Non presentarsi personalmente alla riunione di condominio delegando qualcun altro a parteciparvi è pratica frequente. Ciò tuttavia apre una serie di interrogativi. I più comuni: quale forma deve avere la delega? Ci si può far rappresentare dall'amministratore? E ancora: quante deleghe si possono conferire ad un singolo soggetto? E i rapporti tra rappresentante intervenuto in assemblea e condòmino rappresentato come devono essere disciplinati?

Per rispondere, occorre premettere che la materia è regolata dal novellato art. 67 disp. att. c.c. - norma definita inderogabile dal successivo art. 72 - il quale, al primo comma, dispone espressamente che "ogni condòmino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta", aggiungendo che, "se i condòmini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale". La stessa disposizione, al quinto comma, aggiunge, poi, che "all'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea". Prima della riforma, invece, l'articolo in questione, con riguardo al tema di interesse, si limitava semplicemente a stabilire che ogni condòmino poteva "intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante".

Il legislatore della riforma ha chiarito, quindi, alcuni aspetti importanti, in precedenza non regolamentati, che consentono di rispondere immediatamente ai primi tre interrogativi che ci siamo posti. Così si può affermare, quanto alla forma, che la delega deve necessariamente rivestire forma "scritta"; quanto alla possibilità di farsi rappresentare dall'amministratore, che tale possibilità deve ritenersi assolutamente esclusa; quanto al numero di deleghe che possono essere conferite ad un singolo soggetto, che "il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale" nei condominii formati da più di venti condòmini.

Con riguardo a quest'ultimo aspetto del limite di deleghe, il discorso tuttavia non potrebbe dirsi esaurito se non si segnalasse quanto osservato dalla giurisprudenza in relazione alla previgente formulazione dell'art. 67. Per i giudici, infatti, l'inderogabilità di tale disposizione non escludeva che il potere di rappresentanza potesse comunque essere regolamentato, con la conseguenza, ad esempio, che un regolamento di condominio ben poteva limitare il numero delle deleghe di cui poteva essere portatore, in assemblea,

un singolo condòmino (Cass. sent. n. 853 del 28.3.'73 e, più recentemente, Cass. sent. n. 5315 del 29.5.'98). Si tratta di una conclusione che - per il suo carattere generale - può ritenersi valida anche adesso, con la necessaria precisazione, tuttavia, che laddove il regolamento preveda un limite più alto rispetto a quello previsto dalla legge (non limitandosi, quindi, a disciplinare la materia entro i confini individuati dal legislatore, ma superando tali confini), si applicherà la regola introdotta dalla legge di riforma.

Resta da dire, infine, della questione oggetto dell'ultimo quesito: la disciplina applicabile ai rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea e il condòmino rappresentato.

In argomento il legislatore della riforma nulla ha innovato. Il che rende ancora possibile far riferimento ai consolidati principii espressi, in materia, dalla giurisprudenza. I rapporti in questione, pertanto, devono "ritenersi disciplinati dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condòmino delegante o quello che si ritenga falsamente

rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega o la carenza del potere di rappresentanza, e non anche gli altri condòmini estranei a tale rapporto" (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 8116 del 27.7.'99). Vale a dire che solo l'interessato potrà impugnare la delibera assembleare che il mandatario con il proprio operato ha contribuito ad assumere. Agli altri condòmini rimarrà, invece, la possibilità di chiedere nei confronti del falso rappresentante il risarcimento dei danni per aver confidato nell'operatività di una delibera, poi dichiarata invalida.

Da ultimo si segnala, per completezza espositiva, che, laddove si violassero i vincoli soggettivi o numerici previsti dalla legge (così come dal regolamento), la conseguenza (sulle delibere) sarebbe, comunque l'annullabilità. Come chiarito dalla giurisprudenza, infatti, vizi del genere, incidendo semplicemente sul regolare procedimento di formazione delle deliberazioni, non sono in grado di dar luogo a un'ipotesi di nullità (cfr. Cass. sent. n. 7402 del 12.12.'86).

CONDOMINIO IN PILLOLE

Il rendiconto condominiale

I contenuti del rendiconto condominiale sono disciplinati dall'art. 1130 *bis* cod. civ. Il rendiconto si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, di una nota sintetica esplicativa della gestione, che dia conto di rapporti in corso e questioni pendenti. Compete redigerlo annualmente all'amministratore, il quale deve convocare l'assemblea, per la relativa approvazione, entro 180 giorni (art. 1130, n. 10).

LOCAZIONI IN PILLOLE

Locazioni nell'edilizia pubblica

La legge fondamentale per le locazioni abitative, n. 451/98, esclude dal proprio ambito di applicazione (art. 1, co. 1, lett. b) gli "alloggi di edilizia residenziale pubblica". Si applicano a tali immobili specifiche leggi statali e regionali (sono particolarmente le Regioni ad avere legiferato in materia, disciplinando per esempio i canoni).

IMPORTANTE (anche per i condominii)

Maggioranza relativa, semplice, assoluta e qualificata

Non di rado si utilizzano, specie nel parlar comune, diverse definizioni di maggioranza - "relativa", "semplice", "assoluta" e "qualificata" - in relazione all'approvazione delle delibere condominiali.

In via generale si può affermare che un'opzione consegua la maggioranza "relativa" se ottiene un numero di voti superiore a quelli ottenuti da ciascun'altra opzione nella stessa votazione. Consegue, invece, la maggioranza "semplice" se ottiene un numero di voti superiore alla metà del numero totale dei votanti. Consegue la maggioranza "assoluta" se ottiene un numero di voti superiore alla metà del numero totale degli aventi diritto. Consegue, infine, la maggioranza "qualificata" se ottiene un numero di voti non inferiore ad una determinata frazione (es.: 2/3 o 4/5) a sua volta superiore, comunque, alla metà del numero totale dei votanti o degli aventi diritto.

Si tratta di definizioni, tutte queste, che difficilmente, però, possono trovare applicazione in ambito condominiale. Al di là della necessaria esistenza di uno specifico *quorum* per la regolare costituzione dell'assemblea, le delibere condominiali, infatti, devono essere assunte con una doppia maggioranza, per teste e per millesimi. Per approvare le innovazioni, ad esempio, è richiesto, in prima e seconda convocazione, un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno due terzi del valore dell'edificio. Una maggioranza quindi "relativa" con riguardo alle teste, e "qualificata" in relazione ai millesimi.

L'unico caso in cui può essere utilizzata, senza equivoci, una delle definizioni sopra indicate è la nomina del presidente di assemblea. Trattandosi di atto meramente procedurale, infatti, deve considerarsi eletto il candidato che ottiene il maggior numero di voti, indipendentemente dal peso millesimale dei condòmini votanti. Per l'approvazione in questione, pertanto, può ritenersi senz'altro sufficiente la maggioranza "relativa".

Assemblea, forma dell'avviso di convocazione

L'art. 66 disp. att. c.c., nel testo precedente l'entrata in vigore della legge di riforma del condominio, nulla disponeva circa la forma dell'avviso di convocazione, limitandosi a prevedere che esso dovesse "essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza". Ciò aveva portato la giurisprudenza ad escludere che l'avviso in questione dovesse necessariamente rivestire la forma scritta, potendo assolvere allo scopo - secondo i giudici - anche la semplice convocazione orale (ferma restando, comunque, la necessità della prova della effettiva conoscenza dell'avviso da parte dei condòmini: cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 3251 del 25.5.'84).

Ora, invece, il predetto art. 66, al terzo comma, prevede, in particolare, che l'avviso in questione debba essere comunicato (almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione) "a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano".

È evidente che la previsione delle indicate modalità di comunicazione comporti, come logica conseguenza, che l'avviso debba rivestire, adesso, certamente forma scritta, con conseguente esclusione della possibilità di utilizzare altre forme di comunicazione.

In tal senso si è espressa anche la dottrina (cfr. R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli Editore, 2015, 556).

SEGNALAZIONI

Luciano Gallino, *Il colpo di Stato di banche e governi*, Einaudi ed., pp. 546

Polemica interpretazione del tracollo finanziario degli ultimi anni, visto come risultato dell'accumulazione finanziaria e non come causato dal debito pubblico incrementato per sostenere l'eccesso di spesa sociale.

Gianfelice Rocca, *Riacendere i motori*, Marsilio ed., pp. 140

L'autore, presidente di Asso-lombarda, esprime speranza nel futuro delle imprese, oggi bloccate ma capaci, attraverso innovazione e merito, di una sicura rinascita.

Adelino Zanini, *Adam Smith*, liberilibri ed., pp. 314

Viene presentata l'intera opera di Smith, di là dell'ambito segnato dall'economia politica classica, per analizzare la sua complessa indagine sulla natura e le cause dell'agire umano.

Guglielmo Adilardi, *Massoneria e Chiesa cattolica*, pref. di Aldo A. Mola, Pontecorboli ed., pp. 132

I rapporti fra la Chiesa e il mondo massonico, dalle condanne sette e ottocentesche fino al dialogo avviato mezzo addietro fa, con ampia documentazione di testi di parte sia ecclesiale sia muratoria.

Marco Follini, *La nebbia del potere*, Marsilio ed., pp. 122

Impietosa denuncia dei fallimenti della politica, nella prima come nella seconda Repubblica, espressa da un ex segretario di un partito oggi sconfortato per un potere "fatto di fumo e di nebbia".

Giuseppe De Lucia Lumeno, *Alcune considerazioni riguardo gli scritti economici di Luigi Luzzatto*, Edicred ed., pp. 284

Con un'attenta prefazione, sono presentati alcuni testi del grande economista e politico (1841-1927), dedicate fra l'altro a personaggi quali Adam Smith, Quintino Sella (sono le pagine di maggior interesse), Marco Minghetti.

Innocenzo Cipolletta, *In Italia paghiamo troppe tasse* (Falso!), Laterza ed., pp. 100

L'autore intende contestare quanti si battono per ridurre la spesa pubblica e le tasse, esprimendosi a favore dei servizi che dovrebbe fornire lo Stato.

Dall'Isonzo al Piave, a cura di Antonino Zarcone e Aldo A. Mola, Stato Maggiore dell'Esercito Ufficio storico ed., due voll., pp. 50 + 376 + 580, 1 Cd rom

L'imponente relazione della commissione d'inchiesta su Caporetto, apparsa nel 1919 e riproposta nella sua integrità, con numerose tavole, carte e tabelle, per documentare gli avvenimenti anche nelle loro "cause e responsabilità".

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di nostro interesse

La deputata D'Incecco (Pd) solleva, in un'interrogazione rivolta al Ministro della salute, il problema relativo all'applicabilità della normativa in materia di barriere architettoniche agli studi medici professionali e chiede se il Governo non ritenga opportuno e necessario assumere iniziative, anche di carattere normativo, per fare chiarezza sulle norme e direttive da seguire al riguardo.

Modifiche al codice civile nonché alle normative in materia di imposte sui redditi e di registro nonché altre disposizioni concernenti la disciplina tributaria del trust, sono contenute in una proposta di legge della deputata Carfagna (FI).

Con due distinti atti di sindacato ispettivo, rispettivamente del deputato D'Ambrosio (M5S) rivolto al Ministro dell'economia e delle finanze, e del deputato Fedi (Pd), al Ministro dell'economia e delle finanze nonché al Ministro della giustizia, si chiede di sapere, dopo la sentenza della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 5, commi 8 e 9, del d.lgs. n. 25/11 (sanzioni "civiltistiche" sulle locazioni) quali immediate iniziative si intendano adottare al proposito.

La deputata Savino (FI) è la prima firmataria di una mozione con la quale si chiede di impegnare il Governo ad adottare ogni iniziativa di competenza al fine di risolvere in modo chiaro, univoco e definitivo la questione degli indennizzi agli esuli giuliano-dalmati, affrontando il dramma dell'esodo come una rilevante questione politica del nostro Paese al termine del secondo conflitto mondiale.

La senatrice Gambaro (Gruppo Azione Partecipazione popolare) è la prima firmataria di un disegno di legge recante disposizioni in materia di procedimento monitorio e di competenza esclusiva del giudice di pace.

Il senatore Susta (Scelta Civica per l'Italia) ha presentato un disegno di legge che mira a modificare il d.lgs. n. 115 del 30.5.'08, in materia di efficienza energetica.

Disposizioni in materia di tutela, valorizzazione, recupero e messa a reddito del patrimonio culturale italiano sono contenute in un disegno di legge presentato dalla senatrice Munerato (Lega Nord).

Bellitalia è sul sito della Confedilizia

La rubrica "Bellitalia" - costantemente aggiornata - è presente e consultabile sul sito Internet confederale (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 ottobre	2012 - ottobre	2013	0,7 % 0,525 %
Variazione novembre	2012 - novembre	2013	0,6 % 0,450 %
Variazione dicembre	2012 - dicembre	2013	0,6 % 0,450 %
Variazione gennaio	2013 - gennaio	2014	0,6 % 0,450 %
Variazione febbraio	2013 - febbraio	2014	0,5 % 0,375 %
Variazione marzo	2013 - marzo	2014	0,3 % 0,225 %

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 ottobre	2012 - ottobre	2013
Variazione novembre	2012 - novembre	2013
Variazione dicembre	2012 - dicembre	2013
Variazione gennaio	2013 - gennaio	2014
Variazione febbraio	2013 - febbraio	2014
Variazione marzo	2013 - marzo	2014

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 *Non vale una lira - Euro, sprechi, follie: così l'Europa ci affama* di Mario Giordano, edito da Mondadori.



Appartiene a voi
LA PUBBLICAZIONE
DEL PROPRIETARIO DI CASA



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

Anno 24
Numero 5

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa
il 6 maggio 2014

Il numero di aprile 2014
è stato postalizzato il 24.4.2014