



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

- IL PIANO CASA
COME APPROVATO (pagg. 12-13)
- IMU, TASI e TARI,
QUANTO SI PAGA (15)
- Il "potente" Rughetti (3)
- Vengano a vedere
le "città bombardate" (3)
- LO SPRECO DEI COMUNI
È LA VERA VERGOGNA (9)
- Concentrazione della ricchezza,
vera o presunta (9)
- LA (SOLITARIA) BATTAGLIA
DI CIPOLLETTA (11)
- Ma chi controllerà
i controllori? (13)
- CASERO HA FATTO
CHIAREZZA (14)
- Riduzione di imperio
dei canoni della P.A. (16)
- NO ABOLIZIONE PREFETTURE
MA STIANO NEL LORO RUOLO (16)
- Regolamento condominiale
multietnico (17)
- TABELLA SPESE
CON SUNIA-SICET-UNIAT (18)
- Decreto legge beni culturali (19)

TUTTOCONDOMINIO

Millesimi oggi, il rendiconto condominiale dopo la riforma, andare oltre la riforma, trasferimento proprietà ed imputazione contributi condominiali, barriere architettoniche, bed & breakfast in condominio (pagg. 20-23)

IN TUTTE
LE CONFEDILIZIE LOCALI

È IN CORSO

LA RACCOLTA
DI ROGITI E CONTRATTI DI LOCAZIONE
(dal 2011 in poi)
PER UN'EQUA VALUTAZIONE
DEGLI IMMOBILI
NEL NUOVO CATASTO

AFFRETTATI
a consegnare la documentazione relativa
AI TUOI IMMOBILI

Per elenco sedi e recapiti delle Associazioni territoriali della Confedilizia

www.confedilizia.it

tf. 06/6793489 (r.a.)

Torniamo in Italia, no ai burocrati

Quello europeo è stato un voto decisamente euroscettico. Interpretato in chiave italiana, è stato un voto per la stabilità (indotto in gran parte da inesistenti pericoli dati per certi dalla stampa delle grandi famiglie: impossibile che non sapessero, quando terrorizzavano gli italiani col sorpasso, che Grillo era – in realtà – addirittura alla metà di Renzi? E quando predicavano in ben altro modo, impossibile non sapessero che in Francia ci sarebbe stato il voto a destra che c'è stato?).

Vige – nella grande stampa e in tv – “il pensiero unico”, è un fatto: per difenderci, impariamo a riconoscerlo. E intanto, guardiamo avanti, come sempre. Partendo dal presupposto che gli europei hanno chiesto all'Europa (dei burocrati) una politica che favorisca la crescita.

Il rigore – torniamo in Italia – ci ha impoverito e basta, ha colpito in particolare il settore immobiliare, che lo ha pagato per la gran parte. I risultati (tragici) si sono visti. La morta gora dell'immobiliare ha tirato con sé quella dei 18 settori ad esso collegati. Non c'è da sprecare territorio con nuove costruzioni, ci sono circa 750mila unità immobiliari da ristrutturare, da rendere agibili per l'affitto. Ma bisogna che ritorni – anzitutto – la fiducia, bisogna – ancora – che ritorni l'investimento immobiliare. E l'investimento immobiliare torna solo ridando redditività all'affitto, ammassato dalle tasse erariali e, soprattutto, locali. Se si riuscirà a creare questo clima, tornerà il mercato immobiliare (oggi, al di là delle “previsioni” interessate, né si vende né si compera). Gli immobili – anche se l'Agenzia delle entrate fa finta, con l'Omi, di non accorgersene – sono oggi in gran parte scaduti ad un terzo del valore che avevano 4 anni fa, i risultati delle aste giudiziarie lo certificano. C'è stato un furto invisibile (il visibile è quello delle tasse) a danno degli italiani, senza paragoni nella storia. Ricreare questa ricchezza rubata è un imperativo categorico. Lasciamo stare i “consigli” dei burocrati macroeconomisti internazionali, che non hanno ancora rinnovato le loro idee: è questa la sola ricchezza (rubata e da restituire) che alimenterà i consumi, e con essi il lavoro, la produttività. Lo ha detto anche una firma come Teresa Campo, su MF (31.5.'14): servono meno tasse e una spinta al mercato delle locazioni, “che è ancora debole, ma fondamentale per rilanciare l'intero settore immobiliare“. Le perniciose rendite Monti non possono essere eterne, vanno subito quantomeno ridimensionate (perché abbiano un minimo riscontro nella desolante realtà).

c.s.f.

11 luglio, convegno a Palermo

“Piano Casa, riforma del condominio e fiscalità immobiliare per il rilancio della proprietà edilizia a sostegno della economia del Paese”. Questo il titolo del convegno che si svolgerà venerdì 11 luglio a Palermo, organizzato dalla locale Associazione territoriale Confedilizia.

Al convegno – che si terrà presso la Sala gialla del Palazzo reale e avrà inizio alle ore 9 – interverrà il Presidente confederale.

27 settembre, Festa del condominio

Anche quest'anno si svolgerà – organizzata in tutta Italia dalle Associazioni territoriali della Confedilizia – la Festa del condominio, giunta alla sua undicesima edizione.

La Festa è stata istituita dalla Confedilizia nel 2004 con lo scopo di creare un momento di aggregazione, confronto e riflessione attorno all'entità condominiale, con cui circa 50 milioni di italiani hanno a che fare.

Per ogni informazione sulle attività organizzate nelle singole città, i soci possono rivolgersi all'Associazione territoriale di riferimento.

Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni
vieni in Confedilizia

Fisco, il gioco dell'oca

La riduzione dell'Imu 2015 è stata finanziata con altri inasprimenti fiscali. Per fare un esempio: l'abrogazione dell'Imu ha di fatto impedito di trovare risorse per evitare l'aumento di un punto dell'Iva. Ora con la Tasi si è reintrodotta un tributo (di fatto anche se non formalmente) patrimoniale sulla prima casa, ma di tornare all'Iva al 21% non si parla.

Gino Pagliuca
Corsera, 31.5.'14

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Taser

“Taser” è l'acronimo di Thomas A. Swift's Electronic Rifle (fucile elettronico di Thomas A. Swift, personaggio di un fumetto). È un dispositivo che fa uso dell'elettricità per far contrarre i muscoli del soggetto colpito.

Parresia

Il termine “parresia” (in greco: “libertà di parola”) indica la schiettezza, la franchezza nell'esprimersi.

Zanetti, superamento Imu-Tasi

Ho già fatto presente all'interno del Governo che uno dei principali obiettivi per il 2015 dovrà essere il superamento del dualismo tra Tasi e Imu, arrivando davvero ad una tassa unica.

Enrico Zanetti
Sottosegretario Economia
Messaggero, 31.5.'14

I “santuari nell'ombra”

Si parla di una tassa sui ricchi modello francese (reddito oltre 750mila o un milione di euro l'anno).

Ci sono poi quelli che a Palazzo Chigi considerano i “santuari rimasti nell'ombra”. Dai Consorzi di bonifica alle Camere di commercio, dall'Acì alla Motorizzazione, dall'Agenzia delle entrate alla Ragioneria dello Stato, nessuno sfugge allo Sforbicia Italia. Il vero terremoto, però, riguarda le 4.800 aziende che gestiscono i servizi locali.

Stefano Cingolani
Panorama, 4.6.'14

Politiche abitative al Viceministro Nencini

Con apposito decreto è stata conferita al Viceministro alle Infrastrutture Riccardo Nencini, fra altre, la delega concernente le Politiche abitative.

Felicitazioni, ed auguri di Buon lavoro, dalla Confedilizia.

Abete presidente della FeBAF

Luigi Abete è il nuovo Presidente della Federazione Banche Assicurazioni e Finanza (FeBAF). Vicepresidenti: Aldo Minucci, presidente Ania; Giordano Lombardo, presidente Assogestioni; Innocenzo Cipoletta, presidente Aifi.

CONVEGNO ADSI SU RUOLO DEI BENI CULTURALI

Importante, e riuscitissimo, Convegno dell'ADSI a Palazzo Colonna, in Roma, sul “Ruolo dei beni culturali nell'attuale sistema giuridico ed economico italiano”.

Aperto da una vigorosa introduzione del Presidente delle Dimore storiche Moroello Diaz della Vittoria Pallavicini, alla presenza di un folto pubblico, il Convegno – moderato dal Vice direttore de *il Giornale* Nicola Porro – ha visto, via via, gli interventi, tra altri, di Pier Paolo Baretta, Sottosegretario Ministero dell'Economia e delle Finanze; Ilaria Borletti Buitoni, Sottosegretario Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo; Carlo Calenda, Viceministro Ministero dello Sviluppo Economico; Rodolphe De Looz-Corswarem, Presidente European Historic Houses; Gian Luca Galletti, Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare; Louis Godart, Consigliere Patrimonio Artistico Presidenza della Repubblica; Giampiero Maracchi, Presidente Osservatorio dei Mestieri d'Arte; Corrado Passera, già Ministro dello Sviluppo economico; Antonio Pattuelli, Presidente Associazione Bancaria Italiana-ABI; Sergio Rizzo del Corriere della Sera; e Nicolò Zanon, Ordinario di Diritto costituzionale e membro del Consiglio superiore della Magistratura.

Nell'importante Convegno è personalmente intervenuto il Presidente confederale, che si è particolarmente intrattenuto sui problemi inerenti l'erezione del Nuovo Catasto fabbricati, con specifico riferimento al trattamento delle Dimore storiche.

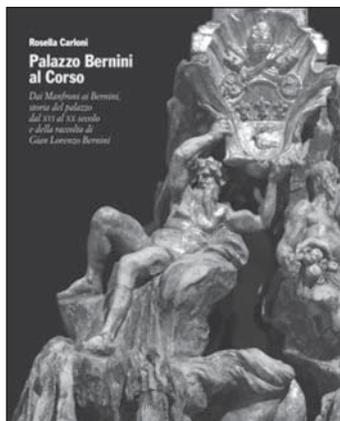
Vasto l'eco di stampa.

Nuovissimo Codice del condominio



La prima edizione (celeste) del *Codice del nuovo condominio dopo la riforma*, opera del Presidente confederale, è andata in pochi mesi esaurita. Ecco allora subito pronta una seconda edizione (verde), aggiornata con tutte le modifiche nel frattempo intervenute, in specie con la cosiddetta "riforma della riforma". La nuova edizione reca anche la nuova *Tabella degli oneri accessori* (ripartizione locatore-conduttore) concordata dalla Confedilizia con i sindacati inquilini Sunia-Sicet-Uniat. Anche il commento alla legge di riforma è tutto rinnovato ed aggiornato - rispetto alla prima edizione (celeste) - oltre che ampliato nei punti di interesse. Altrettanto per la giurisprudenza. E quanto appena detto per il condominio vale anche per la comunione, le cui norme (siccome molte volte sussidiarie a quelle condominiali) sono interamente riportate, ciascuna con il dovuto commento. La parte pratica e il formulario sono stati anch'essi rivisti.

La sede della Confedilizia in un prestigioso volume



L'immobile di via Borgognona 47 nel quale ha sede a Roma la struttura centrale della Confedilizia è oggetto di un prestigioso volume dell'editore Campisano: Palazzo Bernini al Corso.

PERSONALITÀ

Il "potente" Rughetti



Angelo Rughetti (Rieti, 22 aprile 1967) visto da *IL* dello scorso giugno.

Rughetti, già potente segretario generale dell'Associazione nazionale dei Comuni italiani (la "potente" ANCI), è oggi "potente" deputato Pd e potente Sottosegretario alla P.A. nel Governo del potente ex Sindaco Renzi, con Sottosegretario alla Presidenza il potente ex Sindaco Delrio (anzi: stando a *IL*, fu lui che presentò quest'ultimo a Renzi). Rughetti "Ha avuto un peso nella partita delle nomine", commenta l'accreditato mensile, e davvero non stentiamo a chiedergli. Non solo nelle nomine, anzi - aggiungiamo noi - visto che l'intero attuale Governo è considerato il Governo dei Comuni (o dell'ANCI, che è la stessa cosa), fino a voler fare i Sindaci (tutti? a turno?) anche senatori, con l'indovinato scherzetto (la scusa è quella della "collaborazione tra localismi e potere centrale", come scrive Rughetti su *Il Foglio* del 14.5.'14, quotidiano che definisce il sullodato "solerte") del Senato delle Autonomie. Inventato apposta - si direbbe, con i pesanti poteri che i governativi vorrebbero attribuirgli - perché non possa mai essere istituito, per i Comuni, un qualsivoglia controllo contabile, come tutti hanno in tutta Europa. Anzi, col Senato delle Autonomie saranno gli inferiori di grado (Sindaci, con l'aggiunta di qualcun altro, per diversivo) a controllare - sempre per i poteri che il Governo (Delrio) vuol dargli - i superiori (i deputati, cioè). Forza ragazzi... Forza...

Leggi oscure: potere dell'interprete

La legge può non essere chiara, anzi un certo grado di equivocità aumenta il potere dell'interprete/applicatore che può "orientarne il senso" attraverso circolari e direttive.

Teodoro Klitsche de la Grange

Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

Retribuzione conglobata in vigore dall'1/1/2014 al 31/12/2014 valori mensili in euro	
PORTIERI LETT. A1	1.049,45
PORTIERI LETT. A2	1.049,45
PORTIERI LETT. A3	1.150,04
PORTIERI LETT. A4	1.150,04
PORTIERI LETT. A5	1.049,45
PORTIERI LETT. A6	1.099,67
PORTIERI LETT. A7	1.099,67
PORTIERI LETT. A8	1.151,87
PORTIERI LETT. A9	1.151,87
MANUTENT. SPECIAL. LETT. B1	1.285,22
MANUTENT. QUALIF. LETT. B2	1.221,88
ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3	1.219,77
MANUTENT. SPAZI ESTERNI LETT. B4	1.135,66
LAVASCALE LETT. B5	1.069,82

Per il calcolo della retribuzione di cui ai profili professionali B) gli importi di cui sopra saranno riportati al valore orario utilizzando il coefficiente 173 e moltiplicati per le ore da retribuire.

LAVORATORI LETT. D1	1.218,21
LAVORATORI LETT. D2, D3, D4	1.217,09

Agli importi della retribuzione conglobata sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari di cui alle Tabelle A, A bis, A ter, A quater e D allegate al C.C.N.L.

Retribuzione conglobata in vigore dall'1/1/2014 al 31/12/2014 valori mensili in euro	
IMPIEGATI QUADRI LETT. C1	1.891,81
IMPIEGATI LETT. C2	1.734,84
IMPIEGATI CONCETTO LETT. C3	1.519,43
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4	1.279,72
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 - (AL PRIMO IMPIEGO - PRIMI 12 MESI)	1.091,82

Tabella dei giorni festivi 1° semestre 2014

Domeniche

Da retribuire, se vi è prestazione di lavoro, con la sola maggiorazione del 40% quando viene goduto un giorno di riposo compensativo nella settimana.

LUGLIO	6	13	20	27	
AGOSTO	3	10	17	24	31
SETTEMBRE	7	14	21	28	
OTTOBRE	5	12	19	26	
NOVEMBRE	2	9	16	23	30
DICEMBRE	7	14	21	28	

Festività nazionali ed infrasettimanali

Da retribuire nel caso vi sia prestazione di lavoro, nella misura del 140%. Oltre a quelle sottoindicate, deve essere retribuita la festività del Santo Patrono.

LUGLIO			
AGOSTO	15		
SETTEMBRE			
OTTOBRE			
NOVEMBRE	1		
DICEMBRE	8	25	26

Versamenti contributivi dall'1/1/2014

Portieri - 37,13% (compreso 2,10% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. CUST) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,84 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,24 %

Operai - 38,97% (compreso 0,80% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. PULI) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	9,19 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,59 %

Impiegati - 37,83% (compreso 2,10% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. CUST) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	9,19 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,59 %

L'art. 2 comma 28 della Legge n. 92 del 28 giugno 2012, ha introdotto a decorrere dal 1° gennaio 2013 un contributo addizionale pari all'1,40% della retribuzione imponibile per i rapporti a tempo determinato, con l'esclusione di quelli instaurati in sostituzione di lavoratori assenti.

Minimali giornalieri dall'1/1/2014

PORTIERI	47,58
LAVASCALE	47,58

Minimale orario

LAVASCALE	7,14
-----------	------

VENGANO A VEDERE LE "CITTÀ BOMBARDATE"

Escano dalle auto blu e vengano a vedere le nostre città di provincia o le periferie delle grandi. Non stiano solo nel centro storico di Roma.

Chiudono i negozi, si trasformano - persino - in garage. I locali abbandonati aumentano a vista d'occhio.

VIVIAMO, OVUNQUE, IN CITTÀ
CHE SEMBRANO BOMBARDATE

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

ArtBonus, ADSI: bene il credito d'imposta per il mecenatismo culturale. Importante però riconoscere anche il ruolo dei beni culturali privati

L'ADSI, plaude all'iniziativa del Ministero dei Beni culturali denominata ArtBonus, con la quale le erogazioni liberali di soggetti privati per il sostegno e il restauro di beni culturali pubblici, possono beneficiare di un credito di imposta al 65%.

Al tempo stesso ADSI ricorda come anche i beni culturali privati, quali ad esempio le dimore storiche e le collezioni d'arte in esse custodite, dovrebbero poter beneficiare di riconoscimenti simili da parte dello Stato, considerato che lo stesso Stato, imponendo il vincolo a tutela di tali beni, li riconosce di interesse pubblico.

Il Presidente Moroello Diaz della Vittoria Pallavicini ha commentato: "Accogliamo con grande favore questa iniziativa del Ministero. Riteniamo sia un segnale importante di attenzione verso il più grande patrimonio, quello dei beni culturali appunto, di cui l'Italia gode e che può con profitto offrire ai turisti che vengono da tutto il mondo per ammirarlo.

Di questo grande patrimonio - ha aggiunto il Presidente ADSI - fanno parte anche i beni culturali privati come le dimore storiche, che nelle nostre città così come nelle campagne, integrano e completano il patrimonio pubblico.

Per questo motivo - ha concluso il Presidente ADSI - auspichiamo che analoghi provvedimenti possano essere presi anche a beneficio dei beni culturali privati vincolati, con l'obiettivo di favorire il più possibile la conservazione e la custodia di tutto il patrimonio italiano, pubblico e privato".

Assemblea a Roma

Si è svolta a Roma, presso Palazzo Colonna, l'assemblea annuale dell'Adsi, nel corso della quale sono stati approvati i bilanci consuntivo 2013 e preventivo 2014 dell'Associazione.

L'assemblea è stata introdotta dalla relazione del Presidente Diaz della Vittoria Pallavicini e ha visto inoltre gli interventi dei Presidenti regionali e la relazione del Coordinatore del Gruppo giovani.

HOMELINK
INTERNATIONAL
Scambio Casa Internazionale

HOMELINK ITALIA

(CONVENZIONATA
CONFEDILIZIA)

Dati scambio case

Da un'analisi dei dati raccolti dalla HomeLink Italia - organizzazione leader nello scambio di casa nel nostro Paese - è possibile rilevare l'andamento dello scambio di casa. In particolare, il 73% degli italiani che usufruiscono di questo sistema sono giovani tra i 35 ed i 55 anni. Il 69% sono lavoratori, di cui il 39% imprenditori; il 16% sono insegnanti; il 14% sono lavoratori autonomi e il 10% impiegati. Infine, il 18% è costituito da pensionati. Lo scambio di casa sembra essere apprezzato principalmente dalle famiglie (85%) e, tra queste, il 76% hanno 2 o 3 figli.

Tra le fila degli oltre 15.000 aderenti, le destinazioni più richieste sono gli Stati Uniti d'America, l'Italia e la Gran Bretagna.

Sul sito Internet dell'organizzazione (www.homelink.it) è possibile visionare ulteriori proposte che costituiscono il sistema dello scambio di casa e che possono contribuire al miglioramento dell'esperienza.

ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
SOCIETÀ IMMOBILIARI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Convegno a Torino

"Demolire, costruire, ristrutturare? L'attività immobiliare-edilizia tra recupero e rigenerazione urbana, regole nazionali e procedure locali". Questo il titolo di un convegno che Aspesi ha organizzato insieme con l'Ance e che si è svolto a Milano.

Il convegno è stato moderato dall'amministratore delegato di Aspesi, Oriana.

EBINPROF

ENTE BILATERALE PER I DIPENDENTI DA PROPRIETARI DI FABBRICATI
COSTITUITO DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

23 maggio: premiazione a Roma

Si è svolta a Roma - nella prestigiosa Sala "Parlamentino" del Cnel che, come da tradizione, ha ospitato l'iniziativa - l'annuale cerimonia di consegna delle borse di studio ai figli dei dipendenti da proprietari di fabbricati (come portieri, pulitori, lavascale ecc.) nonché la premiazione dei portieri che si sono distinti per particolari meriti nell'esercizio del loro mestiere o per anzianità di servizio. Alla cerimonia - aperta, come di consueto, da Pier Paolo Bosso e Parmenio Stroppa (rispettivamente Presidente e Vicepresidente dell'Ente) - è intervenuto anche l'on. Antonio Marzano, Presidente del Cnel, che ha portato a tutti i giovani presenti la sua esperienza ed i suoi personali complimenti, sottolineando come il Cnel sia fiero di ospitare l'Ebinprof che, con il conferimento di queste Borse di studio (per un importo annuale pari a circa 250.000 euro), sta incentivando in modo significativo e tangibile la formazione intellettuale di tanti giovani.

Giuseppe Acocella del Cnel, in qualità di Presidente della Commissione giudicatrice dei concorsi, ha tenuto anch'egli a sottolineare l'opera meritoria dell'Ente bilaterale che oltre ad incentivare lo studio dei giovani mette a confronto, in questa giornata di festa, i figli (futuri lavoratori) con i genitori (portieri premiati).

Alla manifestazione hanno portato un saluto: Giorgio Spaziani Testa per Confedilizia; Mario Piovesan per la Cisl; Michele Carpinetti per la Cgil.

Di seguito i nominativi di tutti gli studenti assegnatari delle borse di studio:

Diplomati

Albano Gabriele, Areja Mary Roselyn, Bisciotti Daniela, Bottoni Alice, Calarco Damiano, Calderaro Debora, Carulli Adolfo Tiziano, Cerafoli Bridget, Ciavarella Marianna, Colicchio Linda, Dalit Karina Emanuela, De Vita Francesca, Di Bella Giuseppe, Di Mario Rosanna, Frese Gabriele, Guani Marco Francesco, Gueli Emanuele, Hewawaduge Achini Saumya Chandrasena, Kambakara Gedera Nathaly Jessica, Iannuzzo Michelangelo, La Rocca Sabrina, Maddinelli Debora, Marchionne Annunziata, Massaro Barbara, Mastriani Raffaele, Melis Elena, Migliore Gaspare, Patti Alice, Petricca Sara, Petrucci Giovanni, Quadraroli Giovanni, Russo Simona, Sciortino Ilaria, Surdziel Tomasz Piotr, Villavicencio Jayvee.

Universitari

Altomare Pina, Bono Vincenzo, Caputo Giuseppe, Cocozza Fabiana, Colella Nicola, Cotrufo Rita, Crescente Sabrina, Di Francesco Elena, Di Lernia Giuseppe, Giangreco Domenica, Girelli Federica, Glorioso Tanja, Grassi Gloria, Hacina Mirabela, Hacina Nicoleta, Kebede Valentina, La Barbera Anna, Lai Debora, Mangialardo Eleonora, Mango Valentina, Marangoni Veronica, Martone Francesca, Mazzola Tatiana, Meoli Federica, Mosele Serena, Nasto Klejna, Nicoli Chiara, Petricca Giulia, Pirelli Federica, Pusceddu Roberta, Rizzo Sunney, Sanna Manuela, Spriano Simone, Tantalo Roberta, Zippone Serena.

Neolaureati con tesi sul diritto del lavoro o scienze sociali

Ferrari Patrich, Kmiecik Kataryna.

Neolaureati

Biaggi Fabio, Bibbò Daniele, Amatruda Francesca, Andolfi Valentina, Banushi Redi, Bibbò Stefano, Buonanno Daniele, Carrassi Rossella, Corrà Paola, Cusenza Laura, Dellino Marco, Durante Micol, Emma Erika, Firetto Emanuela, Ganci Mario, Hasanaj Holsi, Lobascio Nicoletta, Magnoni Thomas, Marchetti Ilaria, Marotta Valeria, Massimi Sara, Mauriello Letizia, Mingardi Chiara, Muscarella Gesualdo, Orbegozo Delgado Lisseth Melissa, Palumbo Mattia, Pinnelli Antonella, Rullo Maria Domenica, Sanges Magdalena, Scarpato Roberta, Simoni Mario Andrea, Taverna Marianna, Trapani Alessandro, Zaccaria Maria.

I 12 portieri premiati

Come di consueto, sono stati premiati 12 portieri, segnalati dai condòmini.

Ecco di seguito i loro nominativi, con una breve motivazione del loro riconoscimento.

Sonia Marisa Chiappero di Udine: premiata in quanto ha svolto le sue mansioni con lodevole impegno, intelligenza ed elevate capacità professionali, con estrema dedizione, prodigandosi generosamente come persona amica e familiare. Grazia Brienza di Milano: premiata in quanto svolge il proprio lavoro con costanza ed umanità, mostrandosi sempre disponibile nei confronti dei condòmini, soprattutto di quelli meno fortunati e/o diversamente abili. Maria Careddu di Genova: premiata per la dedizione al proprio lavoro, prodigandosi incessantemente nell'aiu-

SISTEMA CONFEDILIZIA

tare le persone anziane del palazzo, con commoventi gesti di solidarietà e responsabilità. **Renata Borghi** di Milano: premiata in quanto nei suoi 47 anni di servizio è divenuta la memoria storica del palazzo, di cui la signora – che ha visto crescere 4 generazioni – è la buona “padrona di casa”. Dietro a questi modi affabili, la Borghi nasconde un carattere di ferro: nulla le sfugge, chi entra e chi esce, chi è partito e chi è rientrato. “Perché se un appartamento è vuoto, va controllato di più”, dice lei. **Gabriele Parnoffi** di Bresso (MI): premiato in quanto si contraddistingue come persona seria, professionale, cordiale e disponibile sempre verso tutti i condòmini nonché lavoratore preciso e capace, risolve costantemente ed autonomamente le tante situazioni difficili che inevitabilmente e quotidianamente vengono a crearsi in un condominio. **Franco Censullo** di Napoli: premiato per la professionalità, dedizione e capacità con le quali svolge il suo lavoro (nel 1988, inoltre, accertatosi che nel corridoio di accesso dello stabile si stava consumando una rapina ai danni di un condòmino, non esitò ad intervenire, venendo colpito nella colluttazione alla testa con una spranga di ferro). **Lucia Minichino** di Napoli: premiata perché ha sempre svolto con professionalità, dedizione e capacità il proprio lavoro: di fronte alle necessità si è sempre resa disponibile intervenendo, amorevolmente e con spirito di solidarietà, in aiuto dei condòmini e degli inquilini. **Pasquale Argentino** di Monza: premiato perché si è distinto non solo per l’efficienza e la professionalità con cui svolge le sue mansioni, per il modo puntuale, attento e preciso con cui affronta i compiti diversi che gli sono affidati ed i problemi improvvisi che possono sorgere in un condominio, ma soprattutto per la disponibilità e la gentilezza nei confronti di tutti i condòmini e per l’attenzione alle esigenze delle persone anziane e bisognose. **Romolo Andriotto** di Tortona (AL): premiato in quanto da 35 anni si occupa di ogni cosa occorra per il buon vivere quotidiano degli occupanti lo stabile, per tutti avendo una parola adatta ad ogni situazione: simpatia, capacità di confortare, aiutare disinteressatamente, cortesia, affidabilità ed affidabilità nonché competenza e premura, sono alcune delle doti che lo contraddistinguono. **Felice Boni** di Roma: premiato per essere intervenuto – e aver così salvato – una ragazza vittima di una aggressione. In tempi in cui, spesso, l’indifferenza è molto diffusa, è importante evidenziare un gesto di grande generosità civile ed etico-morale ed apprezzare un incontrovertibile atto di altruismo. **Antonio Marino** di Milano: premiato perché ha aiutato una signora durante una rapina tentata da due persone che, per poter fuggire, lo colpivano al volto con una sbarra di ferro. **Vincenzo Zaccaria** di Napoli: premiato in quanto svolge il suo compito con grande capacità, professionalità e affettuosa e premurosa dedizione. Mai manchevole in quelli che sono i suoi compiti, opera sempre con grande disponibilità e tempestività.



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Coperture assicurative per gli associati

Sono attive – per gli associati al Fimpe – varie coperture assicurative, le cui schede verranno brevemente illustrate nei prossimi mesi su questa rubrica.

Iniziamo con FIMPE PROTEZIONE INFORTUNIO.

Tale formula offre una tutela completa e flessibile contro gli infortuni, valida 24 ore al giorno, in ogni situazione della vita quotidiana: durante l’attività professionale; durante le occupazioni familiari o domestiche, nei momenti di svago o di tempo libero; durante le vacanze o nello svolgimento di qualsiasi altra attività quotidiana; nell’ambito della circolazione stradale, su tutti i mezzi di trasporto, come auto, treni, tram, bus e quant’altro.

FIMPE PROTEZIONE INFORTUNIO consente anche di costruire una protezione su misura contro gli infortuni, potendo ciascuno scegliere, tra un’ampia gamma di garanzie, quelle che meglio rispondono alle proprie esigenze di tutela. La copertura prevede infatti: capitale in caso di invalidità permanente da infortunio, con la possibilità di scegliere tra diverse ed interessanti modalità di valutazione dell’invalidità; capitale in caso di decesso per infortunio, con l’importante possibilità di convertire il capitale in una rendita per gli eredi; rimborso delle spese di cura sostenute in conseguenza dell’infortunio; rendita vitalizia in caso di infortunio grave.

Può essere aggiunta inoltre la copertura ASSISTENZA INFORTUNIO che, tramite la Centrale operativa di *Europ Assistance*, offre tra l’altro: consulenza medica; invio di un’autoambulanza in Italia; trasferimento in un centro ospedaliero; invio di un infermiere al domicilio, di un fisioterapista al domicilio ecc.

Ulteriori informazioni in merito si possono leggere sul sito del Fimpe, all’indirizzo www.fimpe.it



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

A Cipro riunione del Comitato esecutivo

Il Comitato esecutivo dell’Uipi si è riunito a Cipro, sotto la direzione del Presidente Paradias, per definire le linee guida e le strategie che dovranno essere intraprese dall’Unione in relazione alle molteplici iniziative che la Commissione europea ha avviato. Tra queste, la revisione delle politiche sul clima e l’energia nel contesto della strategia 2050, nell’ambito della quale viene prevista una riduzione del 40% delle emissioni di gas nell’atmosfera e il raggiungimento dell’obiettivo del 27% della produzione di energia da fonti rinnovabili.

Un’altra tematica che tiene impegnata la Commissione per gli affari europei dell’Uipi, guidata da Emmanuelle Causse, è l’introduzione, nella revisione degli obiettivi di efficienza energetica, della previsione della c.d. ristrutturazione importante degli immobili. Tale concetto non ha ancora ottenuto una precisa definizione (molti operatori ritengono che possa determinare un risparmio energetico tra il 75 e l’80%). L’Uipi ha messo a punto una posizione ufficiale che sottoporrà all’attenzione delle istituzioni europee.



COORDINAMENTO ITALIANI ALL’ESTERO CONFEDILIZIA

Il Piano Casa pensa anche agli italiani residenti all’estero

Con la conversione in legge del cosiddetto Piano Casa, in tema di Imu si è previsto (come precisato in altro articolo pubblicato su questo notiziario) che, a determinate condizioni, venga considerata direttamente adibita ad abitazione principale “una ed una sola” unità immobiliare posseduta dai pensionati cittadini italiani residenti all’estero. Su tale unità immobiliare, la Tasi e la Tari sono applicate in misura ridotta.

Al momento dell’approvazione della norma, i senatori Aldo Di Biagio (PI), Claudio Micheloni, Renato Turano, Francesco Giacobbe (Pd) e Fausto Longhi (Psi) hanno espresso la propria soddisfazione sottolineando come tale modifica legislativa rappresenti “un grande risultato che, seppur parziale, pone rimedio ad una ingiusta applicazione dell’Imu per gli italiani all’estero e per i pensionati italiani all’estero in particolare e, cosa da tenere in considerazione, lascia aperto uno spiraglio per far sì che, entro la fine dell’anno, si possa intervenire sulla rimodulazione Imu anche per tutte le altre categorie di italiani residenti all’estero”.



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

Conferenza italiana del turismo

L’Anbba ha partecipato, il 20.5.14, alla Conferenza italiana del turismo tenutasi a Roma, dal titolo “Turismo e sviluppo: il punto di discontinuità–Le proposte delle imprese, gli impegni delle istituzioni”.

L’evento, alla sua prima edizione, è stato organizzato da Confturismo-Concommercio con l’obiettivo di divenire, con cadenza annuale, il momento di incontro e di approfondimento congiunto dei rappresentanti e degli operatori del comparto sui temi maggiormente rilevanti per il turismo.

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE

DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Accordo di collaborazione con il Coniacut

Domusconsumatori, nella persona del Presidente Barbara Gambini, e il Coordinamento Nazionale Consumatori e Utenti-Coniacut, nella persona del Segretario nazionale Egidio Rondelli, hanno firmato un protocollo d'intesa per una futura collaborazione in tema di legislazione in materia di consumatori e utenti con l'intento, tra gli altri, di contribuire alla soluzione dei complessi problemi contenuti nel Codice del consumo.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Ottima notizia l'estensione della cedolare del 10%

Come riferito in altra parte del notiziario, il Parlamento ha approvato una disposizione con la quale l'aliquota della cedolare secca del 10% viene estesa ai comuni colpiti da calamità.

Al proposito, il Presidente della Fiaip Paolo Righi ha dichiarato: "La norma, caldeggiata da Fiaip oltre che da Confedilizia, va incontro alle esigenze di proprietari ed inquilini vittime di calamità naturali e può riattivare il mercato e l'offerta di immobili in locazione nelle aree disagiate del Paese. Questa è la dimostrazione che se la politica fa la sua parte, ed il Governo e l'opposizione lavorano insieme nell'interesse dei cittadini, si possono ottenere ottimi risultati per il bene comune e nell'ottica del rilancio del mercato immobiliare".



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Bonus 80 euro per colf e badanti

I datori di lavoro domestico (che hanno alle proprie dipendenze lavoratori, quali, per esempio, colf, badanti, baby sitter) non debbono anticipare nella busta paga dei propri dipendenti il cd. bonus degli 80 euro (che è la misura massima spettante, in ragione dell'entità del reddito complessivo). Infatti, gli stessi non sono sostituiti di imposta e quindi, come anche chiarito dall'Agenzia delle entrate con la circolare n. 8/E del 28.4.'14, sono esclusi dall'obbligo di anticipazione anzidetto. I lavoratori che hanno diritto al bonus, dal canto loro, potranno comunque accedere al credito di imposta con la dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2014. Le modalità per la richiesta saranno specificate nei modelli delle dichiarazioni dei redditi del prossimo anno e, conseguentemente, gli interessati potranno utilizzare il bonus in compensazione di un debito, nei confronti dell'erario, oppure richiedere direttamente il rimborso.

Consiglio direttivo e Assemblea annuale

Si è riunito il 28 maggio u.s. il Consiglio direttivo di Assindatcolf per esaminare il bilancio consuntivo 2013 ed il bilancio preventivo 2014, i quali sono stati approvati e sottoposti all'esame dell'Assemblea.

Il Presidente, dott. Renzo Gardella, ha aperto i lavori dell'Assemblea, che si è tenuta successivamente al Consiglio direttivo, presentando una sintesi delle principali iniziative intraprese da Assindatcolf nell'anno trascorso e nei primi mesi di quello in corso.

In occasione dell'Assemblea, alla quale sono intervenuti - con il Presidente confederale - numerosi delegati, si è anche provveduto ad approvare i bilanci.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Audizione sul decreto lavoro

Nel corso di un'audizione alla Camera dei deputati sul decreto-legge in materia di occupazione, poi convertito in legge (d.l. n. 54/'14, l. n. 78/'14), l'Ania ha espresso "apprezzamento per il Governo che con rapidità e concretezza propone una significativa semplificazione delle norme, potenzialmente in grado di consentire un più facile accesso dei giovani - e comunque dei "non occupati" - al mercato del lavoro e, quindi, di favorire una ripresa dell'occupazione, quanto mai attesa dai lavoratori e dalle stesse imprese". L'Ania, con il Direttore generale Focarelli, ha rilevato che "questa semplificazione va nella direzione - da noi sempre sostenuta in sede istituzionale e nel dibattito con le altre Parti sociali - di rendere più flessibili le modalità di accesso al lavoro che, nella recente Riforma, erano state irrigidite a seguito dell'identificazione del contratto a tempo indeterminato come tipologia comune per l'instaurazione di un rapporto di lavoro".

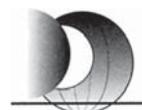


LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Presentato a Genova il Rendiconto tipo

A Genova, nel corso di una manifestazione organizzata dalla locale Associazione della proprietà edilizia, il Presidente Russello ha presentato il rendiconto tipo per gli amministratori di condominio, redatto dalla Gesticond unitamente all'Agiai ed alla Confedilizia.

Molto interesse ha destato tra i presenti questo pratico strumento che semplifica la stesura, da parte dell'amministratore, del documento contabile che, con la legge 220/'12 di riforma dell'istituto condominiale, trova la sua disciplina all'interno degli articoli 1150 e 1150-bis del c.c.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Audizione in Senato

La Federazione è stata convocata in audizione dalla Commissione Agricoltura del Senato per essere ascoltata in merito al disegno di legge - di iniziativa governativa (Governo Letta) - recante "disposizioni in materia di semplificazione, razionalizzazione e competitività agricole del settore agricolo, agroalimentare e della pesca (collegato alla manovra di finanza pubblica)".

Sullo stesso tema è stata chiamata in audizione la Confedilizia, che si è espressa conformemente.

Il disegno di legge in questione, presentato il 26.5.'14, è attualmente all'esame della Commissione Agricoltura del Senato in prima lettura, ma non è ancora stato esaminato nel merito.

Assistenza contratti di locazione, sempre

L'assistenza delle strutture territoriali della Confedilizia per i contratti di locazione continua come sempre. I proprietari di casa sono vivamente invitati a ricorrervi con regolarità, nel loro interesse.

L'assistenza della Confedilizia e dei sindacati inquilini rappresenta una garanzia rispetto a future, eventuali discussioni e controversie ed elimina all'origine il (costoso) contenzioso giudiziario.

SISTEMA CONFEDILIZIA



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

È illegittimo il trust liquidatorio in frode al fallimento

La Corte di cassazione, con sentenza n. 10105 del 9.5.'14, si è occupata, per la prima volta, dell'istituto del c.d. trust liquidatorio affermando l'illegittimità della segregazione dell'intero patrimonio aziendale, istituita per provvedere alla liquidazione dell'impresa, quando ha l'effetto di sottrarre agli organi della procedura fallimentare la liquidazione dei beni.

Secondo la Corte, la mancata produzione dell'effetto di segregazione patrimoniale proprio del trust, conseguente all'accertamento incidentale della sua inefficacia da parte del Tribunale fallimentare, determina la nullità del trasferimento dei beni al trustee per difetto di causa, cosicché, dichiarato il fallimento, il curatore può materialmente procedere alla loro apprensione.

Al fine di valutare la legittimità dell'istituto è necessario dunque prestare particolare attenzione alla causa concreta di istituzione. È vero, infatti, che il legislatore ha puntato a incentivare le soluzioni alternative in grado di scongiurare il fallimento, sempre con il controllo della platea dei creditori, ma diversa è la situazione del contrasto tra due strumenti: uno ancorato a interessi comunque privati del disponente, il trust, e l'altro di natura pubblicistica, come la procedura concorsuale a tutela dei creditori. Non è cioè accettabile, per il nostro ordinamento, la sottrazione del patrimonio del debitore ai procedimenti pubblicitici di gestione della crisi d'impresa e all'attivo fallimentare della società settlor.

La Cassazione conclude affermando che "il trust liquidatorio, in presenza di uno stato preesistente di insolvenza, non è riconoscibile nell'ordinamento italiano, onde il negozio non ha l'effetto di segregazione desiderato; l'inefficacia non è esclusa né dal fine dichiarato di provvedere alla liquidazione armonica della società nell'esclusivo interesse del ceto creditorio (od equivalenti), né dalla clausola che, in caso di procedura concorsuale sopravvenuta, preveda la consegna dei beni al curatore".

Per ulteriori approfondimenti si suggerisce la consultazione del sito: www.assotrusters.it



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia residenziale pubblica e controversia avente ad oggetto la decadenza dall'assegnazione

Rientra nella giurisdizione del giudice ordinario la controversia avente ad oggetto la decadenza dall'assegnazione di alloggi pubblici per venir meno dei requisiti previsti dalla legge. Ciò, in quanto "nella materia dell'edilizia residenziale pubblica (pure ricompresa per la finalità sociale che la connota in quella dei servizi pubblici) la giurisdizione del giudice amministrativo non è configurabile nella fase successiva al provvedimento di assegnazione nella quale l'amministrazione opera nell'ambito di un rapporto privatistico di locazione e non esercita poteri autoritativi".

Così il Tar del Lazio (Roma, Sez. III *quater*) con pronuncia n. 2248 del 26.2.'14.

Linee guida per i restauratori

Il Ministero per i Beni e le Attività culturali ha approvato le linee guida per l'ottenimento della qualifica di restauratore di beni culturali. Si tratta – come ha annunciato il Ministro Franceschini – di una disciplina transitoria per l'acquisizione, diretta o indiretta, dell'abilitazione professionale.

In attesa delle regole definitive, la qualifica di restauratore si acquisirà mediante un'apposita procedura di selezione pubblica oppure attraverso il superamento di un esame di Stato.

CONFEDILIZIA CAPRAIA

Successo del Concorso di pittura estemporanea

Il 18 maggio scorso, con la vittoria del bel quadro della pittrice inglese Anne Shingleton, si è concluso anche quest'anno il Concorso nazionale di pittura estemporanea che ogni anno viene organizzato dalla locale Associazione proprietari casa di Capraia, aderente a Confedilizia. Quest'anno, il grande coordinatore della manifestazione è stato Luca Torrigiani.

Gli artisti iscritti sono stati 50 e 35 i partecipanti effettivi al Premio (raggiungendo il numero più alto delle 5 edizioni finora svoltesi).

La formula del concorso, che dà ai pittori un giorno e mezzo per la composizione delle opere, è stata molto gradita, anche se alcuni

avrebbero voluto, ancora più tempo. Il concorso verteva sulla rappresentazione estemporanea di angoli del centro abitato dell'isola e di strade, facciate di case, particolari architettonici, vedute dell'abitato o significativi scorci di Capraia e, comunque, di tutto ciò che rappresenta il patrimonio architettonico, urbanistico e naturalistico del territorio. La Giuria Tecnica, è stata apprezzata soprattutto per le sue competenze: mai come quest'anno, infatti, si è avuto un così alto livello artistico. Presieduta dal critico d'arte Alberto Gavazzini, era composta da Matteo Ceriana, direttore del Giardino storico di Boboli Firenze, da Francesca De Luca, direttrice del Dipartimento di pittura del secondo Rinascimento, del Manierismo e del Seicento degli Uffizi di Firenze, dal pittore capraiese Paolo Vasuino, da Irene Guarente, giovane isolana esperta in restauro di quadri del Seicento, dal pittore pratese Paolo Amerini, già vincitore a Capraia, e da Sofia Torrigiani, giovanissima giurata di 8 anni, che ha espresso il punto di vista dei bambini.

Il Montepremi complessivo è stato suddiviso in 8 premi, 5 dei quali assegnati dalla Giuria Tecnica e 3 dalla Giuria popolare. La Giuria Popolare ha avuto 123 votanti (numero veramente importante) ed ha votato 29 opere su 55, tutte veramente belle e originali.

Le giornate sono state per lo più soleggiate, anche se un po' ventose dando, così, a tutti i partecipanti la possibilità di gustare la nostra Isola in una delle sue stagioni più belle e profumate. Un ringraziamento all'avv. Neri Martini Bernardi, presidente di Confedilizia Toscana, che ha partecipato, come tutti gli anni, al Comitato d'onore, e alla Confedilizia nazionale, che ha voluto anche quest'anno contribuire a promuovere questa manifestazione. La buona collaborazione tra l'Associazione e la Proloco ha dato la possibilità di apprezzare, alla fine della premiazione, anche le specialità isolate offerte nella Sagra del Gusto, appositamente allestita sul porto da tutti i ristoranti dell'isola.

Il Concorso ha avuto il Patrocinio del Parco dell'Arcipelago Toscano e del Comune di Capraia Isola.

Sofia Mannelli

presidente Associazione proprietari casa Capraia – aderente Confedilizia



ASSOCIAZIONI

Le case di Peter Pan

L'Associazione Peter Pan Onlus è nata a Roma dal desiderio di un gruppo di genitori di bambini malati di cancro di offrire ad altre famiglie un aiuto concreto per affrontare nel migliore dei modi la dura esperienza della malattia.

In particolare ha voluto creare strutture di accoglienza per le famiglie non residenti a Roma che raggiungono la Capitale per curare i propri figli negli ospedali Bambino Gesù e Policlinico Umberto I°.

Nel giugno 2000 è stata inaugurata la "Casa di Peter Pan", nel giugno 2004 è nata la "Seconda Stella" e nel novembre 2007 si è aggiunta la "Stellina".

Per rispondere alle sempre più numerose richieste di ospitalità, nel novembre del 2011 la Seconda Stella è stata trasferita in una struttura più grande adiacente alle altre due formando così un unico polo di accoglienza: "La Grande Casa di Peter Pan".

L'ospitalità e i servizi offerti nelle case di Peter Pan sono del tutto gratuiti grazie ai contributi assicurati da tanti privati, aziende e organizzazioni. Anche la Confedilizia ha dato il proprio sostegno al progetto, in occasione del compimento di 120 anni di attività associativa.

GIURISPRUDENZA CASA

Impianto fotovoltaico e immobile storico

“Integra il reato previsto dall’art. 181 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 l’installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura degli immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale senza il preventivo rilascio del prescritto nulla osta dell’autorità preposta alla tutela del vincolo”. Così ha deciso la Cassazione penale con la sentenza n. 11850/13, inedita.

Condominio, conflitto di interesse

Importante sentenza della Suprema Corte. “In tema di deliberazioni dell’assemblea di condominio, nella specie relativa ad edificio destinato all’esercizio di attività imprenditoriale, non dà luogo, di per sé, a conflitto di interessi – ha detto la Cassazione (sent. n. 13011/13, inedita) – la coincidenza, in capo ad uno dei partecipanti al voto, delle posizioni di condòmino di maggioranza, amministratore del condominio e gestore dell’impresa ivi esercitata, non determinando tale situazione, caratterizzata dalla compresenza di distinti rapporti, una sicura incompatibilità con gli interessi degli altri condòmini alla corretta amministrazione del condominio”.

Manutenzione straordinaria, a carico del nudo proprietario

“Qualora un’unità immobiliare facente parte di un condominio sia oggetto di diritto di usufrutto, all’assemblea che intenda deliberare l’approvazione del preventivo di spesa per il rifacimento della facciata condominiale deve essere convocato il nudo proprietario, trattandosi di opere di manutenzione straordinaria”. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 16774/13, inedita).

Contributi, riparto

La Cassazione ha posto (sent. n. 10081/13, inedita) un punto fermo importante in tema di contributi condominiali. “In tema di condominio – ha stabilito la Suprema Corte – in presenza di una deliberazione di ripartizione dei contributi approvata dall’assemblea, il singolo condòmino non può sottrarsi al pagamento delle spese a lui spettanti deducendo la mera mancanza formale delle tabelle millesimali, dovendo comunque opporsi al medesimo riparto mediante contestazione dei criteri seguiti”.

Acquisto e spese condominiali per lavori

Altro punto fermo della Cassazione a proposito di un importante problema. “In caso di vendita di una unità immobiliare in condominio, qualora l’approvazione della delibera di esecuzione dei lavori di straordinaria manutenzione sopravvenga soltanto successivamente alla stipula della vendita, l’obbligo del pagamento delle relative quote condominiali incombe – ha detto la Suprema Corte (sent. n. 10235/13, inedita) – sull’acquirente, non rilevando l’esistenza di una deliberazione programmatica e preparatoria adottata anteriormente a tale stipula”.

a cura dell’UFFICIO LEGALE della Confedilizia

DALLE RIVISTE...

**La mancata registrazione del contratto locativo
Supercondominio e rappresentante
Amministratore committente e responsabilità penale
Regolamento condominiale e sanzioni
I parcheggiatori abusivi – Locazioni abitative e Catasto**

Ai lettori

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

Immobili & proprietà (n. 5/14) tratta – con un articolo di Alberto Celeste – delle sanzioni per violazioni delle regole condominiali e – con un articolo di Giuseppe Bordoli – delle opere o impianti nelle parti esclusive condominiali in relazione al decoro architettonico.

Dei parcheggiatori abusivi e dei reati imputabili agli stessi riferisce in un preciso articolo Luigi Filippo sull’*Archivio giuridico della circolazione e dei sinistri stradali* (n. 4/14).

Edoardo Capasso scrive sulla *Rivista amministrativa* (n. 7-8/13) dei diritti edificatori tra diritto amministrativo e diritto civile.

“Locazioni abitative, novità positive dal Governo e dalla Consulta”: è il titolo che il nostro Segretario generale Giorgio Spaziani Testa scrive, da par suo, sul *Corriere tributario* (n. 20/14). Sulla stessa rivista (n. 16) articolo di Barbara Ianniello su prima casa e separazione coniugale, sul n. 17 articolo di Nicola Forte sulla riforma del Catasto e sul n. 19 articolo di Mario del Vaglio sul contrasto giurisprudenziale relativo alla motivazione degli atti catastali.

Per finire, il *Bollettino tributario*. Che sul n. 7/14 pubblica un ottimo articolo di Eugenio Righi sulla Tari e sul n. 8/14 un altro (articolato) articolo, di Roberto Dini, sul novellato regime dei trasferimenti immobiliari.

a cura dell’UFFICIO STUDI della Confedilizia

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Combattiamo gli sprechi

Lo spreco è il nostro grande nemico. Quello dello Stato, ma anche quello delle Regioni (inutili - macchiosissimi - enti passacarte e passasoldi, a parte il resto...) e - soprattutto - dei Comuni maggiori (i piccoli, fin che restano nel carrozzone dell’Anci, avranno sempre la peggio, ma sono sostenuti da un volontariato civico ammirevole). Lo spreco dei Comuni - che ha un paragone solo in quello delle Regioni - incide in modo diretto sui tributi locali, in gran parte a carico della proprietà edilizia. Bisognare agire. Bisogna potenziare gli Osservatori dello spreco che la Confedilizia centrale ha da tempo invitato le Associazioni territoriali a costituire. Bisogna essere inesorabili. La battaglia contro le tasse si vince (anche, forse, soprattutto) in questo modo. Siamo degli antesignani di questa battaglia, come organizzazione (la nostra pubblicazione *Odissea dello spreco* risale a parecchi anni fa). Ma bisogna che questo impegno diventi l’impegno di tutti e di ciascuno. Denunciare gli sprechi e l’eccessiva spesa pubblica deve essere il primo passo, sistematico. Ma bisognerà anche passare ad altro.

La tassa rifiuti, ad esempio, deve coprire - per legge - i costi della loro raccolta. In sostanza, dunque, le tasse che paghiamo per questo servizio (si fa per dire, in molti casi) dipendono da come questo servizio è svolto, è gestito. E perché, allora, non abbiamo il diritto di controllare direttamente - noi ed anche gli inquilini - questa gestione? È un principio che dobbiamo diffondere. Il fatto che questo costo sia escluso dalla copertura tramite la fiscalità generale, è positivo. Ma non basta, l’esperienza lo dimostra. Dovremo conquistare la possibilità di controllare la gestione dal di dentro, oltre che dal di fuori, come utenti (per il Catasto, l’abbiamo ottenuto e le nostre Associazioni territoriali si sono, già, organizzate al proposito).

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 10.5.14

LO SPRECO DEI COMUNI È LA VERA VERGOGNA

di
Corrado Sforza Fogliani

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

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

Denunciare gli sprechi e l'eccessiva spesa pubblica deve essere il primo passo, sistematico. Ma bisognerà anche passare ad altro. La tassa rifiuti, ad esempio, deve coprire – per legge – i costi della loro raccolta. In sostanza, dunque, le tasse che paghiamo per questo servizio (si fa per dire, in molti casi) dipende da come questo servizio è svolto, è gestito. E perché, allora, non abbiamo il diritto di controllare direttamente – noi ed anche gli inquilini – questa gestione? È un principio che dobbiamo diffondere, far girare. Il fatto che questo costo sia escluso dalla copertura tramite la fiscalità generale, è positivo. Ma non basta, l'esperienza lo dimostra. Dovremo conquistare la possibilità di controllare la gestione dal di dentro, oltre che dal di fuori, come utenti (per il Catasto, l'abbiamo ottenuto e le Ape si sono, già, organizzate al proposito).

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

La Confedilizia sta partecipando alle riunioni convocate dal Commissario straordinario per la revisione della spesa pubblica 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.

Delle 6.151 società partecipate dai Comuni, ben 2.025 (circa

un quarto) sono in perdita, per un totale di oltre 2 miliardi di euro. Ben 25 società registrano perdite superiori a 10 milioni di euro. Se poi si entra nel dettaglio, i dati fanno ulteriormente riflettere. Tra i settori e le attività economiche delle società in questione ve n'è uno catalogato come "noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese". Ebbene, sotto questa voce – sulla quale bisognerebbe approfondire le ragioni dell'intervento comunale – risultano 3 società che da sole presentano una perdita pari a oltre 45 milioni di euro. Se si passa alla categoria "attività professionali, scientifiche e tecniche", poi, si nota che 4 sole società partecipate dai Comuni registrano per-

dite per quasi 475 milioni di euro.

Nel mandato del gruppo coordinato dal Commissario Cottarelli vi è la domanda: "Qual è l'interesse pubblico nello svolgimento delle attività in capo alle società partecipate?", con la successiva precisazione: "Nei casi in cui non vi sia un interesse pubblico o quell'interesse possa essere realizzato con altre modalità in modo meno costoso, occorre spingere gli enti a procedere alla chiusura delle società". Nobili propositi, che si scontrano però con una resistenza senza eguali da parte dei Comuni. Bisogna che questa resistenza non si imponga anche sulla competenza e la buona volontà di Cottarelli.

IN G.U.

Rilancio dell'occupazione

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 19.5.'14, n. 114, la l. 16.5.'14, n. 78 di conversione, con modificazioni, del d.l. 20.5.'14, n. 54, recante disposizioni urgenti per favorire il rilancio dell'occupazione e per la semplificazione degli adempimenti a carico delle imprese.

Burocrazia e decadenza

Arricchire la burocrazia fu una delle cause della caduta dell'Impero romano d'occidente.

Teodoro Klitsche de la Grange

















I loghi delle 15 maggiori organizzazioni di categoria italiane che – unitamente, anche, a Fimaa (Confcommercio) – si sono unite per ottenere l'erezione di un Catasto fabbricati equo e nel contraddittorio delle parti, prima che si sviluppi un enorme contenzioso.

OGNI PROPRIETARIO DI CASA SI RIVOLGA ALLA PROPRIA ORGANIZZAZIONE DI RIFERIMENTO RECANDO ALLA STESSA FOTOCOPIA DI ROGITI E CONTRATTI DI LOCAZIONE DAL 2011 IN POI

Attività istituzionali

Nell'ambito delle attività istituzionali della Confedilizia, il Presidente confederale ha incontrato anche nell'ultimo periodo diversi esponenti del Parlamento e del Governo. Gli incontri si sono svolti, in particolare, con: il Vicepresidente della Commissione Territorio e Ambiente del Senato Di Biagio; il sen. Franco Mirabelli; il Ministro dell'economia e delle finanze Padoan; il Ministro dello sviluppo economico Guidi; il Viceministro dell'economia e delle finanze Casero; il Viceministro dell'economia e delle finanze Morando; il Viceministro allo Sviluppo economico Calenda; il Sottosegretario alla Giustizia Ferri; il Sottosegretario all'Istruzione Reggi; il Sindaco di Roma Marino.

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".

Preghi 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.

Agenzia delle entrate, i quesiti più ricorrenti

Ecco di seguito – coi chiarimenti dell'Agenzia delle entrate – le Faq (Frequently Asked Questions) di maggiore interesse per il nostro settore.

Cedolare secca

Durante il periodo di applicazione della cedolare secca posso aggiornare il canone di locazione?

No, per il periodo di durata dell'opzione è sospesa per il locatore la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualunque titolo (compresi gli aggiornamenti Istat), anche se la facoltà è prevista nel contratto di locazione.

Ho optato per la cedolare secca quando ho registrato il contratto di locazione. Devo fare qualcosa alla scadenza delle successive annualità contrattuali?

No, l'opzione esercitata in sede di registrazione del contratto produce i suoi effetti fino alla scadenza del contratto e comunque fino a revoca.

Una società che dà in locazione appartamenti a uso abitativo può optare per il regime della cedolare secca?

No. Non possono accedere al regime della cedolare secca le società di persone, le società di capitali, nonché gli enti commerciali e non commerciali.

Posso applicare la cedolare secca anche a un contratto di locazione a uso transitorio? Anche ai contratti di durata inferiore a 30 giorni nell'anno?

Sì, il regime della cedolare secca può essere applicato a tutti i contratti di locazione di immobili a uso abitativo, anche di durata inferiore a 30 giorni nell'anno.

Per registrare un contratto di locazione a uso abitativo con opzione per la cedolare secca devo versare l'imposta di registro? Devo mettere il bollo sui contratti da registrare?

No. Sul canone di locazione annuo si applica un'imposta fissa (21% o 15%, ridotta al 10% per il quadriennio 2014-2017) che sostituisce sia l'Irpef e relative addizionali che le imposte di registro e bollo.

Tracciabilità dei canoni di locazione

Posso pagare il canone di locazione versando l'importo su una carta PostePay del locatario, rispettando la nuova norma di tracciabilità dei pagamenti e senza possedere un conto corrente bancario?

Sì, è possibile. Il Ministero dell'economia e delle finanze ha chiarito che i pagamenti di somme inferiori a 1.000 euro possono essere effettuati anche in contanti. E' però necessaria una prova documentale chiara che attesti che quel trasferimento di contanti è giustificato dal pagamento del canone di locazione.

Detrazioni risparmio energetico

Quale è il riferimento normativo da indicare nel bonifico bancario o postale a pagamento degli interventi finalizzati al risparmio energetico?

Bisogna indicare la norma che dà diritto ad usufruire della detrazione: Legge 27 dicembre 2006, n. 296 - art. 1.

La detrazione per il risparmio energetico è stata prorogata anche nel 2014? E con la stessa percentuale di detrazione?

Sì, è stata prorogata per il 2014 alle stesse condizioni ed è stata confermata l'aliquota del 65%.

Nel 2014 intendo eseguire dei lavori di riqualificazione energetica del mio edificio. Qual è la percentuale di detrazione Irpef per quest'anno ed eventualmente anche per il 2015?

L'agevolazione fiscale per il risparmio energetico è stata confermata anche nel 2014 nella misura del 65% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2014. La detrazione sarà invece pari

al 50% per le spese che saranno effettuate nel 2015.

Le detrazioni Irpef per il risparmio energetico si applicano anche alle spese per interventi su parti comuni condominiali o che interessano tutte le unità immobiliari di cui si compone il condominio?

Sì, nella misura del:
- 65% per le spese sostenute fino al 30.6.'15;
- 50% per le spese sostenute dall'1.7.'15 al 30.6.'16.

Ho iniziato dei lavori per interventi di riqualificazione energetica. Devo effettuare qualche adempimento, se i lavori proseguiranno anche nell'anno successivo?

Sì. Entro il 31 marzo dell'anno successivo, dovrà presentare il modello di comunicazione per lavori che proseguono oltre il periodo di imposta, che può trovare nel nostro sito seguendo il percorso: Home - Cosa devi fare - Richiedere - Agevolazioni - Riqualificazione energetica - Modello e istruzioni.

Burocrati irresponsabili

La regola generale della responsabilità patrimoniale è che il privato risponde con tutto il proprio patrimonio per gli atti che compie; dato che caratteristica della burocrazia moderna (e non solo) è che i mezzi con cui opera sono di proprietà dell'amministrazione – e gli atti del burocrate presi per conto dell'amministrazione –, tale responsabilità (la più efficace forma della stessa) non esiste o è estremamente ridotta riguardo al funzionario. Sono previste per il funzionario altri "tipi" di responsabilità: penale, contabile, disciplinare, civile (rarissima): nulla che abbia l'efficacia di quella civile "comune".

Teodoro Klitsche de la Grange

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE

Tabella oneri, grande successo dell'articolo sul Corriere

Ha avuto un notevole successo l'articolo di Valentina Santarpi, pubblicato sul sito del *Corriere della sera* (che all'argomento ha dedicato ampio spazio anche sul giornale in edicola), e dedicato alla Tabella degli oneri accessori concordata tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat. Molteplici (e sagaci) i commenti in calce allo stesso dei frequentatori del seguitissimo sito del maggiore quotidiano italiano. Di seguito eccone alcuni:

"Avere una casa e affittarla risulta più un debito che un guadagno, quando ti va ben, quando almeno ricevi l'affitto, in caso contrario aggiungiamo anche le spese per il competente legale!"

"Io al mio inquilino, su sua richiesta ho diminuito il canone del 10% nonostante tra Stato e Comune io paghi molte più tasse di prima. L'inquilino onesto che paga puntualmente il canone da quasi 5 anni, non ha prezzo".

"Se fossimo tutti più onesti si vivrebbe meglio! Inoltre è una questione di "coscienza". Da giugno diminuisco l'affitto alla mia inquilina di 50 euro... visto che è una lavoratrice. Io sono pensionata e mi arrampico sugli specchi specialmente per la malasanità!! Siamo italiani...".

"Non sono d'accordo... ma capisco che succede spesso. Ad un mio amico hanno fregato interruttori e placche...".

"Fino a qualche anno fa affittare, nonostante i rischi, conveniva e rendeva tra il 5 e il 5%, oggi è praticamente un giro di soldi. Se poi hai un inquilino moroso o che ti fa danni in casa è una perdita secca... alla sua domanda perché affitta la risposta è banale: perché un appartamento sfitto ti costa un sacco di soldi. Si fidi lei che è in affitto, non sta buttando via i soldi, ne sta risparmiando un sacco".

L'ordinanza del Sindaco di Caminata: cani a spasso e bottiglietta di acqua

Come abbiamo già avuto modo di segnalare su queste colonne (cfr. *Cn mag.*'14), il Sindaco di Caminata Valtidone, in provincia di Piacenza, ha emesso un'ordinanza con la quale si prescrive, fra l'altro, che gli accompagnatori dei cani debbano, oltre che applicare il guinzaglio al loro animale e provvedere a raccogliere le sue deiezioni solide, munirsi anche di una bottiglietta per diluire le deiezioni liquide.

Si tratta di una misura, quest'ultima, su cui vale la pena soffermarsi perché rappresenta una novità senz'altro da apprezzare e tutt'altro che invasiva. Dieci-quindici anni fa, del resto, si criticavano le ordinanze che imponevano di munirsi di paletta o di sacchetto per raccogliere le deiezioni solide. Oggi, fare questo è diventata una civile abitudine generalmente praticata, fatta eccezione per alcune persone non ben educate. Per le deiezioni liquide siamo alla situazione di dieci-quindici anni fa. Se si vuol bene agli animali, non li si fa odiare e un modo per evitare questo è di non farli colpevolizzare al posto dei loro accompagnatori. Tutto ciò senza considerare – è bene ribadirlo (cfr. *Cn apr.* '14) – che un numero crescente di persone porta già con sé una bottiglietta che si tiene in tasca o in una borsetta. Perché non usarla, o non portarla con sé, anche per evitare di deturpare il patrimonio edilizio e l'ambiente con odori cattivi?

L'iniziativa del Sindaco di Caminata è, dunque, un esempio che tutte le amministrazioni comunali dovrebbero seguire. Ne guadagnerebbe l'ambiente e la salute di tutti noi.

I nostri delegati all'estero - REGNO UNITO: Lorenzo Losi



I delegati all'estero di Confedilizia rappresentano la Confederazione in diversi Paesi e forniscono agli italiani colà residenti una consulenza sulle questioni immobiliari nel nostro Paese.

Delegato per il Regno Unito è Lorenzo Losi, Vice Segretario Generale per l'Europa e l'Africa del Nord del Consiglio Generale degli Italiani all'Estero (nella foto, con il Presidente Giorgio Napolitano).

Nato a Morfasso (Emilia) il 30.1.'44, dopo aver conseguito l'abilitazione magistrale, negli anni '70 si è trasferito in Inghilterra come studente (iscritto a Lingue e letterature straniere presso l'Università Bocconi). Dopo due anni di lavoro presso la ditta di Import-Export G. Belloni, ne è divenuto Direttore. Nel contempo si è sempre dedicato ad attività di carattere sociale. Su richiesta dell'Ambasciata di Londra ha insegnato la lingua e la cultura italiana nei corsi serali istituiti per i figli di connazionali italiani emigrati.

Nell'86 è stato eletto Presidente del Comites (Comitati Italiani Estero) di Londra, mentre nel '91 - istituito il CGIE (Consiglio Generale degli Italiani all'Estero) - ne è divenuto Vice Presidente Vicario (la legge prevede che il presidente sia il Ministro degli Esteri).

Dal 1998, finito il primo mandato, ad oggi è sempre stato Membro di Presidenza.

Negli ultimi 30 anni, infine, è anche stato eletto Presidente delle ACLI UK.

Rappresenta la Confedilizia nel Regno Unito da quasi vent'anni.

La Gazzetta Ufficiale in romanzo

Di Alfonso Celotto era ben nota l'attività sia di costituzionalista, sia di responsabile di uffici legislativi e di Gabinetto in svariati dicasteri. Adesso bisogna considerarlo pure come scrittore, visto che Mondadori pubblica il suo romanzo *Il dott. Ciro Amendola, direttore della Gazzetta Ufficiale* (pp. 240). Sono pagine brillanti, che dipingono il mondo, ben poco noto e del tutto insolito in un'opera di creazione fantastica, degli uffici che provvedono alla pubblicazione delle leggi.

Burocrazia e potere

Il burocrate, al pari del politico, misura la propria capacità d'incidenza e la propria rilevanza sociale attraverso il potere che esercita.

Teodoro Klitsche de la Grange

Gli sbarchi degli immigrati sono aumentati dell'823% in un solo anno.

Dati Frontex, l'agenzia europea per la gestione delle frontiere dell'Unione: nei primi quattro mesi del 2014 i migranti verso l'Italia sono aumentati dell'823% rispetto allo stesso periodo del 2013 (25.650 in Sicilia e 600 fra Puglia e Calabria). In un barcone naufragato lunedì sono morte 17 persone, fra cui 12 donne e 2 bambine. Si sono salvati in 206.

da *IL FOGLIO*, 19.5.'14

LA (SOLITARIA) BATTAGLIA DI CIPOLLETTA

Tagliare la spesa e crescere lo stesso

Dalle colonne de *L'Espresso* (15.5.'14, questa volta) Innocenzo Cipolletta persiste nella sua (solitaria) battaglia contro l'immobiliare. Ma questa volta, supera sé stesso: i trasferimenti ai Comuni - dice - "andrebbero ridotti o aboliti e andrebbe consentito ai Comuni di aumentare le tasse locali sulla casa fino alla loro compensazione". Questa la "ricetta immediata" dell'"innocente" Cipolletta.

In sostanza - tanto per intenderci - Cipolletta sostiene che a carico degli immobili, oltre all'imposizione fiscale attuale (27/30 miliardi), si dovrebbero aggiungere altri 86 miliardi, per un totale di tasse locali sulla casa di 115/116 miliardi.

Non abbiamo parole ...

Per informazione, facciamo presente che Cipolletta (romano, 75 anni) è stato direttore di Confindustria, presidente della Marzotto, del Sole 24 Ore e delle Ferrovie dello Stato ed è attualmente: Presidente Ubs Italia Sim S.p.A.; Presidente del Comitato Promotore di Venezia Nordest capitale europea della cultura per il 2019; Presidente dell'Aifi (Associazione italiana del private equity e venture capital); Vicepresidente di Assonime; membro del Comitato scientifico della Fondazione Italia Usa; membro dei consigli di amministrazione di: Indesit company S.p.A., Ceramiche Piemme S.p.A., i-Guzzini illuminazione S.p.A., Poltrona Frau S.p.A., Laterza-Agorà, Lunelli S.p.A., Civita Servizi, Fondazione Musica per Roma.

Ce la meritiamo una persona del genere?

389 leggi hanno aggravato gli obblighi burocratici

Solo nelle ultime due legislature sono state adottate 629 nuove norme in materia fiscale. Di queste, solo 72 (l'11,4%) sono servite a semplificare le procedure a carico delle imprese, 168 quelle neutre. 389 hanno reso più gravoso l'adempimento di obblighi burocratici. Il carico normativo è spropositato, tanto più se lo si paragona a quello di altri Paesi: da noi ci sono 100mila norme, in Gran Bretagna 2mila

da *IL FOGLIO*, 19.5.'14

BELLITALIA

Reggia di Caserta e soldi buttati via

Mentre la Reggia di Caserta crolla per incuria, il Comune spende "70mila euro" per installare davanti alla stessa un "maxi corno" della fortuna. *(Corriere della Sera 11.5.'14)*

Sprechi pubblici/1

"Sede a Mosca e stipendi d'oro" per la Sogin: l'azienda pubblica italiana che si occupa della dismissione degli impianti nucleari.

(Corriere della Sera 11.5.'14)

Sprechi pubblici/2

Prefettura di Bergamo: un dipendente ogni 100 mq". *(Duemila n. 2/'14)*

Seicento parole per quattro cardellini

Per consentire, nel Messinese, di tenere in gabbia quattro cardellini è occorsa la pubblicazione sulla Gazzetta ufficiale siciliana di un provvedimento di ben "619" parole. Quasi il doppio delle "349" parole usate nella prima e celebre parte della dichiarazione d'indipendenza degli Stati Uniti d'America.

(Corriere della Sera 7.5.'14)

"Se vuoi prendere il treno devi pagare il pizzo ai rom"

"A Firenze passeggeri accerchiati da orde di zingari. Le biglietterie automatiche controllate dai racket. Idem a Milano, Roma e Napoli".

(il Giornale 17.5.'14)

Canone Rai

"800 milioni". A tanto ammonta, annualmente, l'evasione del canone Rai.

(Il Giorno 16.5.'14)

"Miss Vitalizio"

L'ex presidente della Sardegna è andata in pensione a 41 anni con "5.129 euro netti" al mese.

(Sette 16.5.'14)

Paradosso a Palermo: "in 90 pagati per non lavorare"

"Sono operai addetti alla manutenzione di uffici e scuole. Ma poiché il funzionario che autorizza i loro interventi non è stato incaricato, non fanno nulla da mesi".

(Libero 16.5.'14)

Bellitalia è sul sito della Confedilizia

La rubrica "Bellitalia" - costantemente aggiornata - è presente e consultabile sul sito Internet confederale (www.confedilizia.it).

IL PIANO CASA COME APPI

Di seguito si illustrano le disposizioni di maggiore interesse del decreto-legge n. 47/'14, contenente il cosiddetto Piano Casa (cfr. *Cn.* '14), nel testo divenuto definitivo.

Cedolare secca al 10% per i contratti agevolati

• Viene ridotta dal 15% al 10% - per il quadriennio 2014-2017 - l'aliquota della cedolare secca per i contratti di locazione agevolati (3 anni + 2) stipulati nei comuni ad alta tensione abitativa (elenco sul sito Internet della Confedilizia). Comuni il cui elenco si prevede che sia aggiornato dal Cipe (Comitato interministeriale per la programmazione economica) entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto in esame.

Cedolare secca al 10% anche nei comuni colpiti da calamità

• L'aliquota del 10% della cedolare secca può essere applicata anche per i contratti stipulati nei comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto-legge in esame, lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di calamità naturali.

Cedolare secca anche per abitazioni locate a cooperative edilizie ed enti no profit

• L'opzione per la cedolare secca può essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative locate "nei confronti" di cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei Comuni con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione.

Detrazione mobili indipendenti da importo detrazione ristrutturazioni

Per il periodo dal 6.6.'13 al 31.12.'14 le spese per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici sono computate, ai fini della fruizione della detrazione Irpef, indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione che fruiscono delle detrazioni per gli interventi di ristrutturazione.

Tassazione della casa in Italia dei pensionati residenti all'estero

• Ai fini Imu, a partire dal 2015, è considerata direttamente adibita ad abitazione principi-pale "una ed una sola" unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti

all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (Aire), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso.

• Sull'unità immobiliare in questione, la Tasi e la Tari sono applicate, per ciascun anno, in misura ridotta di due terzi.

Contrasto all'occupazione abusiva degli immobili

• Chiunque occupi abusivamente un immobile senza titolo non può chiedere la residenza né l'allacciamento a pubblici servizi in relazione all'immobile medesimo e gli atti emessi in violazione di tale divieto sono nulli a tutti gli effetti di legge.

• A decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto in esame, gli atti riguardanti l'allacciamento dei servizi di energia

sono partecipare alle procedure di assegnazione di alloggi della medesima natura per i cinque anni successivi alla data di accertamento dell'occupazione abusiva.

Salvezza degli effetti delle sanzioni "civilistiche"

• Vengono fatti salvi, fino al 31.12.'15, gli effetti prodottisi e i rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti di locazione registrati ai sensi di disposizioni - i commi 8 e 9 dell'art. 3 del d.lgs. n. 23/'11 - non più in vigore in quanto dichiarate illegittime dalla Corte costituzionale con una sentenza di appena due mesi addietro (la n. 50 del 14.3.'14). Disposizioni attraverso le quali veniva previsto - come riassumeva la stessa Consulta nella citata sentenza - un meccanismo di sostituzione sanzionatoria della durata del contratto di locazione per uso abitativo e di commisurazione del relativo canone in caso di mancata registrazione del contratto entro il termine di legge nonché l'estensione di tale disciplina, e di quella relativa alla nullità dei contratti di locazione non registrati, anche alle ipotesi di contratti di locazione registrati nei quali sia stato indicato un importo inferiore a quello effettivo e di contratti di comodato fittizio registrati.

Maggiori tutele per acquirenti di immobili da costruire

• Viene disposto che l'acquirente di un immobile da costruire non possa rinunciare alle tutele previste dal d.lgs. n. 122/'05 (contenente, per l'appunto, disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire) e che ogni clausola contraria sia nulla e debba intendersi come non apposta.

• Vengono estese al coniuge dell'acquirente di un immobile da costruire alcune previsioni contenute nella relativa normativa (in tema di diritto di prelazione e di esenzione e limiti alla esperibilità dell'azione revocatoria).

Modifica a una fattispecie di "nuova costruzione"

• Viene modificata una delle fattispecie di "interventi di nuova costruzione" indicate nel Testo unico dell'edilizia, quella riguardante l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee

Esprimiamo viva soddisfazione per i contenuti del Piano Casa, voluto dal Governo e in particolare dal Ministro Lupi, anche se ragioni di copertura finanziaria hanno imposto lo stralcio di alcune proposte dei relatori senn. Esposito e Mirabelli (Imu al 4 mille, cedolare e imprese, eliminazione imposte di registro e di bollo per le riduzioni di canone), che ci auguriamo possano essere presto riprese ed approvate.

elettrica, di gas, di servizi idrici e della telefonia fissa, nelle forme della stipulazione, della volturazione, del rinnovo, sono nulli, e pertanto non possono essere stipulati o comunque adottati, qualora non riportino i dati identificativi del richiedente e il titolo che attesti la proprietà, il regolare possesso o la regolare detenzione dell'unità immobiliare in favore della quale si richiede l'allacciamento. Al fine di consentire agli enti che forniscono i servizi la verifica dei dati dell'utente e il loro inserimento negli atti sopra indicati, i richiedenti sono tenuti a consegnare a tali enti "idonea documentazione" relativa al titolo che attesti "la proprietà, il regolare possesso o la regolare detenzione" dell'unità immobiliare, in originale o copia autentica, o a rilasciare dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

• I soggetti che occupano abusivamente alloggi di edilizia residenziale pubblica non pos-

PROVATO DAL PARLAMENTO

“e salvo che” (dice ora la norma sostituendo la parola “ancorché”) siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all’interno di strutture ricettive all’aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno di turisti.

Finanziamento Fondo locazioni e Fondo “morosi incolpevoli”

• Vengono previsti maggiori finanziamenti per il Fondo per il sostegno alle abitazioni in locazione di cui alla legge n. 431/98 e per il Fondo destinato agli inquilini “morosi incolpevoli” di cui all’articolo 6, comma 5, del d.l. n. 102/15, come convertito.

Erogazione contributi “morosi incolpevoli” attraverso le associazioni

• Viene previsto che i contributi relativi al Fondo destinato agli inquilini “morosi incolpevoli” vengano erogati dai Comuni in forme tali da assicurare la sanatoria della morosità, anche utilizzando la modalità di cui al terzo periodo del comma 3 dell’articolo 11 della legge n. 431/98, e quindi erogando i contributi al locatore tramite l’associazione della proprietà edilizia dallo stesso locatore per iscritto designata, che attesta l’avvenuta sanatoria con dichiarazione sottoscritta anche dal locatore.

Riscatto a termine degli “alloggi sociali”

• Viene previsto che le convenzioni che disciplinano le modalità di locazione degli “alloggi sociali” – sulla cui definizione il decreto alimenta una confusione esistente già sulla base della pregressa normativa

– possano contenere la clausola di riscatto dell’unità immobiliare e le relative condizioni economiche. La clausola comunque non può consentire il riscatto prima di sette anni dall’inizio della locazione. Il diritto al riscatto può essere esercitato solo dai conduttori privi di altra abitazione di proprietà adeguata alle esigenze del nucleo familiare. Chi esercita il riscatto non può rivendere l’immobile prima dello scadere dei cinque anni. Fino alla data del riscatto, il conduttore può imputare parte dei corrispettivi pagati al locatore in conto del prezzo di acquisto futuro dell’alloggio e per altra parte in conto affitto; ai fini delle imposte sui redditi e dell’Irap, i corrispettivi si considerano canoni di locazione, anche se imputati in conto del prezzo di acquisto futuro dell’alloggio e ad essi si applicano le disposizioni di cui al paragrafo successivo (imposizione sui redditi dell’investitore per “alloggi sociali”) ove ne ricorrano le condizioni. Ai fini delle imposte sui redditi e dell’Irap, i corrispettivi delle cessioni si considerano conseguiti alla data dell’eventuale esercizio del diritto di riscatto dell’unità immobiliare da parte del conduttore e le imposte correlate alle somme percepite in conto del prezzo di acquisto futuro dell’alloggio nel periodo di durata del contratto di locazione costituiscono un credito d’imposta. Un successivo decreto ministeriale disciplinerà le “clausole standard” dei contratti di locazione e di futuro riscatto, le tempistiche e gli altri aspetti ritenuti rilevanti

nel rapporto nonché le modalità di determinazione e di fruizione del credito d’imposta.

Imposizione sui redditi dell’investitore per “alloggi sociali”

• Viene previsto che, fino all’eventuale riscatto dell’unità immobiliare da parte del conduttore e, comunque, per un periodo non superiore a dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori di nuova costruzione o di realizzazione mediante interventi di manutenzione straordinaria o di recupero su un fabbricato preesistente di un “alloggio sociale”, i redditi derivanti dalla locazione dell’alloggio in questione non concorrano alla formazione del reddito d’impresa ai fini delle imposte sui redditi e alla formazione del valore della produzione netta ai fini dell’Irap, nella misura del 40 per cento.

Altre disposizioni

• Ulteriori disposizioni del decreto-legge come convertito concernono: modifiche alla disciplina del Fondo nazionale per il sostegno all’accesso alle abitazioni in locazione; misure per l’alienazione del patrimonio residenziale pubblico; programma di recupero di immobili e alloggi di edilizia residenziale pubblica; “detrazioni Irpef per il conduttore di alloggi sociali”; edilizia residenziale sociale.

CONFEDILIZIA
ON LINE

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

CASERO HA FATTO CHIAREZZA

Il Presidente confederale – nel richiamare l’attenzione sul fatto che i decreti legislativi di attuazione saranno anzitutto informalmente sottoposti alle Commissioni Finanze di Senato e Camera – ha detto: “Il Vice ministro Casero ha fatto chiarezza. Il percorso individuato per la delega fiscale rientra nello spirito di quest’ultima, che ha delineato un Catasto che venga eretto nel contraddittorio delle parti interessate, prevedendo per le rendite ed i valori patrimoniali tutte le necessarie forme di controllo anche giurisdizionale di congruità. I Presidenti delle Commissioni Finanze Marino e Capezone faranno certo ogni intervento che sia necessario allo scopo”.

IL VIAGGIO DI PIOVENE (6)

Firenze

Firenze mantiene la propria natura intellettuale con schietto rigore. Firenze agisce e respira nella cultura più di ogni altra città italiana. Il sapere culturale pervade anche le dispute politiche.

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

Per una riforma delle autonomie locali

Ma chi controllerà i controllori?

di Corrado Sforza Fogliani

Il Governo si pone, giustamente, il problema di una riforma della “macchina” dello Stato. Ma forse, oggi, occorre anche una rivisitazione del sistema delle Autonomie locali. A favore della stessa (e, quindi, di un equilibrato rapporto Stato-Autonomie) militano l’insostenibilità del debito pubblico e la crisi fiscale.

Nel campo degli enti locali, in un volger d’anni di alcuni decenni si è passati dal sistema dei controlli esterni nato con lo Stato unitario, al sistema dei controlli interni, alla presa d’atto del sostanziale fallimento di quest’ultimo sistema, al tentativo di rimediarevi – come scrive uno studioso, e un pratico, della materia (C.

Pronti, La Regione Emilia-Romagna e i controlli sugli enti locali, ed. Parallelo 24, 2014) - «con la moltiplicazione degli adempimenti e la procedimentalizzazione della trasparenza, a costi, in termini di tempi di esecuzione e di spesa effettiva, non calcolati ma sicuramente crescenti». Lo stesso studioso giunge, al termine della sua chiara disamina, ad augurarsi «un anno sabbatico degli adempimenti, da utilizzare per una riflessione collettiva su ciò che si sta facendo».

Il problema non è nuovo. Con la consueta lucidità, lo poneva già anni fa Giovanni Sartori (Corriere della Sera, 24.4.2010, *Ma resta il nodo dei controlli*) sostenendo - a proposito di Regioni e di federalismo - che il controllo elettorale ci

vuole, «ma oggi e sempre più dovrebbe essere integrato da “autorità di controllo” davvero indipendenti». E, pochi giorni dopo (28.4.10), sullo stesso quotidiano Linda Lanzillotta evidenziava che, anche dove la sanzione politica aveva funzionato, la spesa non era diminuita. Su come si costruiscono «maggioranze elettorali di ferro» lo ha del resto dettagliatamente spiegato Ernesto Galli della Loggia (*Rossi per sempre*, a cura di Stella Carnevali, Confraternita delle Foglie-Spello di Perugia, 2004). E già dieci anni fa, sia il presidente del Senato Marcello Pera che il presidente della Corte dei conti Francesco Staderini sottolineavano, l’uno l’assurdità di certe spese degli enti locali, e l’altro che in tutti i Paesi europei all’infuori

dell’Italia «si riscontrano restrizioni specifiche all’autonomia contabile-finanziaria» degli stessi enti (*Odissea dello spreco*, Confedilizia edizioni, 2005).

Nonostante tutto questo, la situazione è rimasta immutata (salvo sia la spesa pubblica sia le imposte, che - correlate come sono l’una alle altre - hanno entrambe segnato una intollerabile crescita). Per il futuro, anzi, il Governo pensa (disegno di legge n. 1429, Senato) a un Senato delle Autonomie che - integralmente sostituito l’art. 70 della Costituzione - potrà, in buona sostanza e in varie forme (richiesta di riesame, proposte di modifiche ecc.), esercitare un diretto potere di sindacato sull’attività legislativa della Camera dei deputati, congiuntamente a questa svolgendo anche la stessa attività legislativa in specifiche materie. Ma, a questo punto, chi controllerà i controllori?

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - LUGLIO 2014

16 Luglio 2014 - Mercoledì

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 giugno 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 giugno 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 giugno 2014; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di giugno 2014, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Luglio 2014 - Giovedì

Trasmissione dichiarazione sostituiti d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio - da effettuarsi per via telematica - della dichiarazione dei sostituiti d'imposta (Modello 770 semplificato) relativa all'anno 2015.

Tosap e Cosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della terza rata (se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,25 euro) della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

Per gli adempimenti relativi al canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche (Cosap), dovuto nei Comuni che l'hanno istituito in sostituzione della Tosap, si rinvia alle relative disposizioni locali.

TARI

Il Comune stabilisce il numero e le scadenze di pagamento del tributo, consentendo di norma almeno due rate a scadenza semestrale. È comunque consentito il pagamento in un'unica soluzione entro il 16 giugno di ciascun anno.

IMPOSTA DI REGISTRO

Regime Irpef

I nuovi contratti di locazione di immobili devono essere registrati entro 30 giorni dalla stipula, presentando all'ufficio delle entrate, oltre all'atto, l'attestato di versamento dell'imposta, ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, il versamento deve essere effettuato entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, presentando entro i 20 giorni successivi l'attestato di versamento nonché, per i contratti registrati precedentemente il 1° luglio 2010, il modello Rli. Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, deve essere versata l'imposta entro 30 giorni dall'inizio della nuova annualità, salvo che non si sia optato per il versamento unico per l'intera durata del contratto. Anche per il versamento può essere utilizzato il metodo telematico.

Regime cedolare secca

I nuovi contratti di locazione di immobili, per i quali il locatore opti per il regime fiscale della cedolare secca, devono essere registrati - senza pagamento delle imposte di bollo e di registro - entro 30 giorni dalla stipula, comunicando anche l'opzione, tramite presentazione all'ufficio delle entrate del modello Rli ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, la registrazione e la scelta dell'opzione vanno effettuate presentando all'ufficio anzidetto il modello Rli entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, negli ultimi due casi senza versamento di imposte. L'opzione per la cedolare può essere esercitata anche a partire da una annualità intermedia, presentando il modello Rli entro 30 giorni dall'inizio dell'annualità. Finché perdura l'opzione, non deve essere versata l'imposta di registro.

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

IL PUNTO SU ...

Il recesso per gravi motivi del conduttore dalla locazione commerciale

Tema assai attuale è quello del recesso per gravi motivi del conduttore dal contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo. Come è noto, l'art. 27 l. n. 392 del 1978 attribuisce al conduttore la facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento con un preavviso di sei mesi qualora ricorrano "gravi motivi".

Sulla definizione dei "gravi motivi" (espressione che è assai elastica e che lascia all'interprete ampia discrezionalità) vi è discussione.

In argomento si segnala una recente sentenza della Cassazione (la n. 7217 del 27.3.14) che afferma che "ove il conduttore svolga la propria attività in diversi rami d'azienda per i quali utilizzi distinti immobili, i gravi motivi di cui all'art. 27, u.c., l. 392/78 debbono essere accertati in relazione all'attività svolta nei locali per cui viene effettuato il recesso, senza possibilità di negare rilevanza alle difficoltà riscontrate per tale attività in considerazione dei risultati positivi registrati in altri rami aziendali".

Alla base di tale considerazione la sentenza afferma che "la valutazione imposta dall'art. 27, u.c. non può che concernere la specifica attività per cui l'immobile è stato locato, al fine di accertare se persista - oggettivamente - quell'interesse che aveva determinato l'assunzione degli obblighi contrattuali". Rilevato che si accompagna alla considerazione che "i richiamati requisiti della involontarietà, sopravvenienza ed imprevedibilità forniscono adeguata tutela agli interessi del locatore, impedendo che lo scioglimento del rapporto sia rimesso alla mera volontà del conduttore, l'opzione interpretativa che - a fronte di una situazione di complessiva floridità aziendale - richiederebbe al conduttore di restare vincolato ad un contratto rivelatosi antieconomico ne comprimerebbe le ragioni oltre la misura necessaria a garantire la posizione del locatore, finendo col penalizzare il conduttore fino al punto di vedere ridotti - o addirittura azzerati - i risultati positivi conseguiti in altri rami dell'attività aziendale".

Paolo Scalettaris

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - LUGLIO 2014

10 Luglio 2014 - Giovedì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico relativi al trimestre aprile-giugno 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 l'anno purché concordati fra 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

24° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

Piacenza, 20 settembre 2014

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

Informazioni presso tutte le Associazioni territoriali

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali

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

IUC (IMU-TASI-TARI), QUANTO SI PAGA

IMU	
Base imponibile	<p>Rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 160 per abitazioni, magazzini, autorimesse • 140 per laboratori e locali senza fine di lucro • 80 per uffici, banche, assicurazioni • 65 per opifici, alberghi • 55 per negozi e botteghe <p>La base imponibile è ridotta del 50% per:</p> <ul style="list-style-type: none"> • fabbricati di interesse storico o artistico • fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati
Aliquote	<p>Aliquota di base del 7,6 per mille, che i Comuni possono</p> <ul style="list-style-type: none"> • aumentare fino al 10,6 per mille • diminuire sino al 4,6 per mille <p>Abitazione principale e relative pertinenze (categorie A/1, A/8 e A/9)</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Aliquota del 4 per mille, che i Comuni possono • aumentare fino al 6 per mille • diminuire fino al 2 per mille ✓ Detrazione di 200 euro, che i Comuni possono aumentare fino a concorrenza dell'imposta dovuta <p>Immobili locati Possibilità di ridurre l'aliquota al 4 per mille</p>
TASI	
Base imponibile	<p>Rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 160 per abitazioni, magazzini, autorimesse • 140 per laboratori e locali senza fine di lucro • 80 per uffici, banche, assicurazioni • 65 per opifici, alberghi • 55 per negozi e botteghe <p>La base imponibile è ridotta del 50% per:</p> <ul style="list-style-type: none"> • fabbricati di interesse storico o artistico • fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati
Aliquote	<p>Aliquota di base dell'1 per mille, che i Comuni possono ridurre fino all'azzeramento</p> <p>I Comuni possono differenziare le aliquote per categorie di immobili (es. abitazione principale).</p> <p>Per il 2014, l'aliquota massima non può superare il 2,5 per mille, ma i Comuni possono arrivare sino al 3,3 per mille (+ 0,8 per mille) a condizione che con tale aumento siano finanziate detrazioni per le abitazioni principali.</p> <p>L'occupante (es. inquilino) versa la TASI nella misura, stabilita dal Comune, compresa fra il 10 e il 30% dell'ammontare complessivo.</p>
IMU-TASI	
<p>La somma delle aliquote della TASI e dell'IMU per ciascuna tipologia di immobile non può essere superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU al 31 dicembre 2013, fissata al 10,6 per mille, e ad altre minori aliquote, in relazione alle diverse tipologie di immobile.</p> <p>Per il 2014, il limite del 10,6 per mille può essere superato dello 0,8 per mille (arrivando così all'11,4 per mille) alle condizioni di cui alla tabella precedente.</p>	
TARI	
<p>La tariffa "di riferimento" deve coprire tutti i costi afferenti al servizio di gestione dei rifiuti urbani.</p> <p>Sulla base della tariffa di riferimento, il Comune individua il costo complessivo del servizio e determina la tariffa, che è composta da una parte fissa, determinata in relazione alle componenti essenziali del costo del servizio (riferite in particolare agli investimenti per le opere ed ai relativi ammortamenti) e da una parte variabile, rapportata alle quantità di rifiuti conferiti, al servizio fornito e all'entità dei costi di gestione.</p> <p>Il Comune, in alternativa, può commisurare la tariffa alle quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti per unità di superficie, in relazione agli usi e alla tipologia delle attività svolte nonché al costo del servizio sui rifiuti.</p> <p>Le tariffe per ogni categoria o sottocategoria omogenea sono determinate dal Comune moltiplicando il costo del servizio per unità di superficie imponibile accertata, previsto per l'anno successivo, per uno o più coefficienti di produttività quantitativa e qualitativa di rifiuti.</p> <p>In ogni caso deve essere assicurata la copertura integrale dei costi di investimento e di esercizio relativi al servizio.</p>	

Imu e Tasi, programmi di calcolo

Sono disponibili per le Associazioni territoriali i nuovi programmi, realizzati dalla Confedilizia centrale, per il calcolo delle imposte dovute a titolo di Imu e Tasi. Si tratta di quattro distinti programmi, così suddivisi:

- Imu 2014 – Immobili categorie catastali A/1, A/8 e A/9 destinati ad abitazione principale e relative pertinenze
- Imu 2014 – Immobili diversi dall'abitazione principale
- Tasi 2014 – Abitazione principale e relative pertinenze
- Tasi 2014 – Immobili diversi dall'abitazione principale

Dalle pagine contenenti i programmi di calcolo è possibile raggiungere, attraverso un link, le sezioni del sito delle Finanze in cui sono consultabili, rispettivamente, le delibere e i regolamenti riguardanti l'Imu e quelli riguardanti la Tasi.

Tutti i soci possono recarsi in Associazione per richiedere il calcolo dell'imposta dovuta.

CONDOMINIO IN PILLOLE

Soffitti, volte e solai

A chi competono la manutenzione e la ricostruzione di soffitti, volte e solai? L'art. 1125 cod. civ. mette a carico le spese in parti eguali ai proprietari dei due piani sovrastanti: la copertura del pavimento compete al proprietario superiore, mentre intonaco, tinta e decorazione del soffitto spettano al proprietario inferiore.

LOCAZIONI IN PILLOLE

Tipi di contratto, obbligatori

Per stipulare un contratto "regolamentato" previsto dalla legge n. 431/98 (ossia agevolato, di durata di 3 anni + 2; transitorio, da 1 a 10 mesi; per universitari, da 6 a 36 mesi) si deve adottare lo schema contrattuale definito, in sede nazionale, con decreto del ministro delle Infrastrutture, di concerto col ministro dell'Economia. Secondo la definizione della legge n. 2/02, si tratta di un "tipo di contratto", obbligatorio, mentre in precedenza sussistevano "contratti tipo" adottati negli Accordi territoriali fra organizzazioni della proprietà e degli inquilini.

Incostituzionalità della riduzione d'imperio dei canoni passivi della P.A.

L'art. 24, comma 4 del dl. n. 66 del 2014 anticipa all'1 luglio 2014 l'operatività del comma 4 dell'art. 3 del dl. n. 95 del 2012, come conv. con l. n. 135 del 2012, reso applicabile alla generalità delle Pubbliche Amministrazioni.

La norma che ne risulta, con riferimento "ai contratti di locazione passiva aventi ad oggetto immobili a uso istituzionale" stipulati da Pubbliche Amministrazioni, riduce imperativamente i canoni di locazione nella "misura del 15 per cento di quanto attualmente corrisposto", contestualmente vietando il rinnovo dei rapporti contrattuali a condizioni diverse.

Già ad un primo esame, e fatto salvo ogni approfondimento, la disciplina così palesemente appare viziosa da palese incostituzionalità, da qualunque angolo di osservazione la si voglia guardare.

La riduzione dei canoni a beneficio delle Pubbliche Amministrazioni, disposta con criterio di automaticità, è ricollegata, per i suoi effetti, all'art. 1359 c.c.

Ma, se la si guarda da questa angolazione, e quindi come "prezzo imposto" attraverso una clausola di legge imperativa, è evidente che la riduzione dei canoni, circoscritta ai rapporti locatizi concernenti "immobili a uso istituzionale" della Pubblica Amministrazione, stipulati secondo le regole del comune diritto privato, rappresenta una illegittima intrusione nell'autonomia contrattuale delle parti, che non ha nessuna "ragionevolezza", in relazione agli artt. 3, 41 e 42 Cost.

Specie nell'attuale contesto, caratterizzato da una generale libertà di convenire liberamente i canoni di locazione, nel quadro più ampio di una liberalizzazione dei prezzi, è infatti evidente che a giustificare il "prezzo imposto" in commento non può bastare l'esigenza di contenimento della spesa per la Pubblica amministrazione conseguente all'emergenza finanziaria. Non foss'altro perché, a voler tutto ammettere e non concedere, non si comprenderebbe il perché questa esigenza di contenimento della spesa debba essere affidata ad una misura la quale, differenziando e penalizzando immotivatamente i locatori aventi come conduttore un ente pubblico rispetto ad altri, nel contempo e soprattutto prende in considerazione, in vista del risparmio, solo una riduzione degli affitti, non ripartendo ove occorra il sacrificio tra i proprietari di immobili, locati o da locare, ed altri contraenti privati dell'Amministrazione, quali primaria-

mente i fornitori di beni o di servizi per contratti di durata e ad esecuzione periodica.

D'altro canto, l'incostituzionalità è altresì manifesta se, come sembra doversi guardare alla luce della giurisprudenza costituzionale, si guarda invece all'art. 24, comma 4 del dl. n. 66 del 2014 - in combinato disposto con il comma 4 dell'art. 3 del dl. n. 95 del 2012 come conv. con l. n. 135 del 2012 - come norma tesa ad imporre una prestazione patrimoniale ai proprietari privati, ai sensi dell'art. 25 Cost., con i limiti derivanti per l'imposizione dagli artt. 3 e 53 Cost.

La Corte costituzionale ha avuto occasione anche di recente di ricordare che, nell'imporre d'imperio decurtazioni reddituali in funzione dell'afflusso di risorse aggiuntive alle casse pubbliche, nel frangente di emergenza finanziaria, il legislatore, per tener fede appunto al principio della "capacità contributi-

va" stabilito dagli artt. 3 e 53 Cost., non deve sottoporre a trattamento peggiore, discriminandoli, specifici redditi in dipendenza della loro fonte di produzione comunque legittima (si veda, ad es., sent. n. 223 del 2012 e n. 116 del 2013).

Mentre, nel caso nostro, sono proprio e solo i redditi prodotti da rapporti di locazione di immobili ad essere colpiti da un prelievo aggiuntivo, che non tocca nessun altro tipo di reddito, pur conseguente a rapporti contrattuali con le Pubbliche Amministrazioni.

In sintesi, l'art. 24, comma 4 del dl. n. 66 del 2014, nell'anticipare all'1 luglio 2014 l'applicazione del comma 4 dell'art. 3 del dl. n. 95 del 2012, come conv. con l. n. 135 del 2012, viola dunque gli artt. 3, 41, 42 e 53 Cost.

prof. avv. Vittorio Angiolini
Ordinario di Diritto
costituzionale
nell'Università di Milano

IL LINGUISTA

Fare s. Martino (o s. Michele)

Fare (un) san Martino è un'espressione che perde sempre più notorietà, al punto che se ne prevede la caduta in disuso. Era molto diffusa quando, in alcune regioni specie settentrionali, i contratti agrari scadevano l'11 novembre, giorno di s. Martino; similmente avvenne pure per i contratti di locazione. In conseguenza, *fare san Martino* divenne sinonimo di *traslocare*, mentre *un san Martino* era interpretato come *un trasloco*.

In qualche zona, specie nel Milanese, era invece in uso che i contratti di locazione scadessero il 29 settembre, giorno di s. Michele, cosicché, almeno per quasi tutto l'Ottocento, era usata l'espressione *fare san Michele* come sinonimo di *traslocare*.

In Germania, se non si alterano le facciate, all'interno si può fare ciò che si vuole

Negozi in abitazioni? Berlino ok

Il patrimonio immobiliare si adatta così alla domanda

Quando ho rimesso a nuovo il mio appartamento, che risale al 1890, mi sono preoccupato di rispettare la legge: la cucina è diventata il mio studio, ho spostato il bagno, ho allargato una porta, ne ho aperta un'altra, e così via. Quale permesso? mi hanno rassicurato. Può fare quel che vuole purché non intervenga sulla facciata del palazzo, e non tocchi i muri maestri. È venuto per un sopralluogo un tecnico della società che cura l'amministrazione del condominio, ed è stato tutto. Che cosa sarebbe avvenuto a Roma? Per incentivare gli investimenti privati e quindi anche i posti di lavoro, non servono aiuti miliardari da parte dello Stato.

(da: Roberto Giardina, *ItaliaOggi*, 29.5.'14)

NO ALL'ABOLIZIONE DELLE PREFETTURE, MA STIANO NELL'AMBITO DEL LORO RUOLO

Il dibattito sulla riduzione a 40 delle Prefetture è condizionato negativamente da singoli comportamenti che in alcune province hanno visto i Prefetti assumere ruoli al di là di quelli espressamente previsti dalla legge o già condannati dalla giustizia amministrativa, come in materia di illegittimo blocco di fatto degli sfratti o di altrettanto illegittima graduazione amministrativa della forza pubblica. In effetti, non è concepibile che alcuni Prefetti si comportino in un modo e altri in un altro. Ma questi elementi negativi devono essere valutati e risolti con un coordinamento dei Prefetti che il Ministero dell'interno ha negli ultimi tempi, nella materia considerata, totalmente ommesso di fare, ignorando gli stimoli in questo senso anche da parte della nostra Organizzazione. Sono comunque episodi spiacevoli, specie se vengono dai Prefetti, organi di tutela per principio della legalità, che non possono però far mettere in discussione l'istituto prefettizio nel suo complesso, potendosi quei problemi risolvere in via amministrativa potenziando la funzione di coordinamento tra organi che gli stessi hanno, senza che siano ammesse deroghe che si sono in alcuni disparati casi concretate nell'assunzione di poteri non previsti dalla legge.

CINGUETTIO www.confedilizia.it

Come avevamo facilmente previsto in un cinguettio di parecchie settimane fa i Comuni in cui si voterà hanno ottenuto di poter stabilire le aliquote delle imposte dopo le elezioni. Brutto segnale...

È spuntato un cartello "Affittasi" persino in P.zza di Spagna, a Roma. Chi l'avrebbe mai detto anche solo 2 o 3 anni fa, che la difficoltà di affittare avrebbe raggiunto questo luogo simbolo?

Regolamento condominiale multietnico, da Confedilizia un aiuto prezioso per l'integrazione

REGOLAMENTO CONDOMINIALE
MULTIETNICO
DOPO LA RIFORMA
E
LEGGE SULLE LOCAZIONI
SPIEGATA IN PIÙ LINGUE



È stato presentato a Roma, nella Sala delle Colonne della Camera dei Deputati, il volume "Regolamento condominiale multietnico dopo la riforma e legge sulle locazioni spiegata in più lingue". All'evento - introdotto e coordinato dal Presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani - ha partecipato il Sottosegretario agli Esteri, sen. Benedetto Della Vedova, mentre hanno illustrato il volume, con approfondite relazioni, l'avv. Vincenzo Nasini, responsabile Coordinamento condominiale Confedilizia, e l'avv. Paolo Scalettaris, Vicepresidente Confedilizia. Numerosi i rappresentanti del corpo diplomatico di Paesi esteri residenti a Roma.

In un'Italia in cui, secondo gli ultimi dati Istat, i cittadini stranieri iscritti nelle anagrafi all'inizio del 2013 erano quasi 4,4 milioni e cioè il 7,4% del totale dei residenti (il triplo, quindi, di quelli iscritti nel 2001, con una crescita dovuta non solo all'immigrazione dall'estero, ma anche alle nascite di bambini da genitori immigrati nel nostro Paese), la Confedilizia ha ritenuto necessario predisporre uno strumento utile per l'integrazione degli stranieri che sempre più vivono in realtà condominiali, comprando o prendendo in affitto unità immobiliari. Ha così messo a disposizione di tutti gli interessati il "Regolamento condominiale multietnico" predisposto dalla stessa Organizzazione storica della proprietà edilizia e tradotto in 8 lingue: albanese, arabo, cinese, francese, inglese, romeno, spagnolo e tedesco. Il volume è completato da semplici e sintetiche spiegazioni - sempre accompagnate dalla relativa traduzione nelle lingue anzidette - della normativa che disciplina le locazioni abitative.

Particolarmente interessanti le "esperienze di vita in un condominio multietnico" illustrate da Fausto Cirelli (Presidente del

Coram-Coordinamento Registri amministratori di Confedilizia), amministratore di condominio da quasi quarant'anni (che ha elencato anche possibili cause di conflitto derivanti da differenze culturali), nonché da Carlos Fernando Mesa Garzon, portiere colombiano di uno stabile romano, che lo scorso anno è stato premiato dall'Ebinprof (ente bilaterale istituito da Confedilizia e Cgil/Cisl/Uiil) quale portiere meritevole distintosi per la correttezza, la precisione, la puntualità e la riservatezza con la quale svolge il proprio compito nonché per il suo spirito di iniziativa (organizza colazioni condominiali, partite del cuore con pizza serale, e la festa dei condòmini: eventi che hanno contribuito a creare un buon clima di convivenza e collaborazione nel condominio) (cfr. *Cn lug.* '15).

Il Sottosegretario Della Vedova ha così commentato l'iniziativa della Confedilizia: "I condomini, cioè i luoghi in cui nella stragrande maggioranza dei casi gli stranieri vivono possono così diventare una palestra di integrazione, non all'insegna di una generica 'accoglienza', ma di una vera condivisione di diritti e di doveri. È un esempio di come anche una associazione di categoria possa mettere in campo iniziative di vero impegno civile". La strada intrapresa dalla Confedilizia, ha proseguito il



Il Sottosegretario Della Vedova

senatore, "è la dimostrazione di come sia possibile ragionare da Paese vincente, capace di internazionalizzarsi all'interno e all'esterno dei propri confini. Un'alternativa culturale e civile a quanti speculano sui costi di Mare nostrum, diffondono la paura e la diffidenza per un'Italia sempre più multietnica, che porta fino all'estremo paradosso dell'insulto razzista a uno dei giocatori della nazionale di calcio italiana e che condannano l'Italia alla sconfitta, alla marginalità economica e all'illusione dell'autarchia demografica e economica".

Il volume è disponibile presso le Associazioni territoriali della Confedilizia.



Il tavolo dei relatori e il numeroso pubblico nella Sala Colonne della Camera dei Deputati

COL CATASTO VERRÀ IL BELLO ANCHE PER I TASSATORI

La mano pubblica ci prende i soldi due volte: con tasse spropositate, e con la forte diminuzione del valore delle nostre case.

Se i proprietari sapranno impegnarsi, se i funzionari statali faranno le cose giuste, col nuovo Catasto verrà il bello anche per i tassatori.

CORBEILLE

"Donne che amano l'alcol"

"Secondo il Wine Institute, le donne sono le principali acquirenti dei 3 miliardi di litri di vino venduti ogni anno negli Stati Uniti. Quattordici milioni praticano il *binge drinking* (bere fino alla sfinimento) almeno tre volte al mese: sono professioniste benestanti (guadagno annuale di 75 mila dollari), studentesse di liceo o donne tra i 18 e i 34 anni. Negli ultimi dieci anni il numero di arrestate per abuso di alcolici è aumentato del 30% mentre sono più che raddoppiate le giovani ricoverate per intossicazione da alcol. In Italia, ad esempio, si registrano 24 mila ricoveri all'anno".

È quanto scrive il *Corriere della Sera* in un articolo del 17.5.'14.

Aspettativa di vita: Italia sul podio

L'Italia si conferma fra i Paesi in cui si vive più a lungo. A certificarlo sono le World Health Statistics (Statistiche mondiali della salute) 2014 dell'Organizzazione Mondiale della Sanità. Secondo questo rapporto - di cui dà conto il *Corriere della Sera* del 17.5.'14 - "le bambine nate nel nostro Paese nel 2012 hanno una speranza di vita di 85 anni, e i bambini di 80,2". Un risultato che porta l'Italia a classificarsi terza per aspettativa di vita della sua popolazione, superata solo da Svizzera e Singapore. Per gli esperti è tutto merito della "dieta mediterranea" e del "sistema sanitario".

La cellulite? "Si cura meglio alle 11"

Un articolo del *Corriere della Sera* del 17.5.'14 segnala come - secondo gli esperti - il nostro corpo abbia un orologio biologico all'interno, con la conseguenza che ci sono momenti del giorno in cui è bene svolgere una determinata attività piuttosto che altre. Si scopre, così, che il momento migliore per fare la doccia sono le 8 di mattina; le 9 e le 11 (sempre di mattina) rispettivamente per svolgere attività sportiva e combattere la cellulite; le 15 per depilarsi; le 22 per una maschera facciale "idratante o nutriente".

Maggiordomi cercansi

"Il ritorno del maggiordomo". Così scrive *Il Secolo XIX* in un articolo del 18.5.'14, in cui si dà conto del fatto che negli ultimi anni, a dispetto della crisi, "è tornata di gran moda nel mondo dorato dei super ricchi" la figura del "butler" (maggior-domo, in inglese). I professionisti più qualificati arrivano a prendere anche 500mila dollari l'anno. La richiesta è tale che le scuole di formazione stanno spuntando un po' dappertutto, facendo, così, tornare in auge una figura che si pensava ormai del tutto superata.

SENTENZE INUTILI: CONTRATTO DI LOCAZIONE, IMPOSTA DI REGISTRO E STATUTO DEL CONTRIBUENTE

Il Decreto sull'emergenza abitativa, come convertito, contiene all'art. 5 la seguente disposizione: "Sono fatti salvi, fino alla data del 31 dicembre 2015, gli effetti prodottisi e i rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti di locazione stipulati ai sensi dell'articolo 3, commi 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23". Si tratta in realtà, di una operazione di tecnica normativa, per la cui comprensione occorre fare un passo indietro.

Infatti è risale nel tempo la tendenza del legislatore di utilizzare i contratti di locazione come strumento di *persuasione* fiscale dei locatori. Così la legge sulle locazioni abitative n. 451/1998 (articolo 7) dispose che il locatore, per promuovere l'esecuzione di uno sfratto avrebbe dovuto dimostrare una serie di adempimenti fiscali (imposta di registro, Ici allora vigente ed Irpef). Tuttavia la Corte Costituzionale con sentenza n. 333/2001 ne dichiarò l'incostituzionalità poiché gli adempimenti richiesti al locatore rappresentavano "un impedimento di carattere fiscale alla tutela giurisdizionale dei diritti", in contrasto con l'art. 24 della Costituzione e con i principi della riforma fiscale. La decisione era coerente con lo Statuto dei diritti dei contribuenti secondo il quale "Le violazioni di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto".

Seguì l'articolo 1, comma 346 della legge n. 311/2004 secondo il quale "I contratti di locazione o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati". Il contrasto con lo Statuto dei contribuenti era evidente, ma questa volta la Corte Costituzionale (sentenza n. 110/2009) andò di contrario avviso affermando che in quel caso, il pagamento dell'imposta di registro rappresentava un requisito del contratto che il legislatore poteva insindacabilmente prevedere e non un impedimento a far valere in giudizio i diritti relativi. Quindi il legislatore in occasione del decreto legislativo n. 23/2011 (Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale) ripropose (articolo 3, commi 8,9) un più stringente collegamento tra imposta di registro e contratto di locazione abitativa prevedendo che in caso di registrazione tardiva, il canone annuale pattuito si sarebbe ridotto, se di importo superiore, al triplo della rendita catastale, con l'aggiunta della doppia durata quadriennale del rapporto locativo a decorrere dalla registra-

zione. Questa volta dunque la legge non ha disposto la nullità del contratto, ma la modificazione forzata del suo contenuto con forte riduzione del canone ad un importo assai inferiore a quello di mercato e con durata superiore a quella quadriennale tenuto conto della sua decorrenza.

La norma anche questa volta è stata sottoposta a verifica di costituzionalità da parte della Corte Costituzionale la quale con sentenza con n. 50 del 14 marzo 2014 ha dichiarato l'incostituzionalità dell'articolo 3 commi 8 e 9, per eccesso di delega in quanto il Governo nell'emanare il decreto legislativo n. 23/2011 aveva ecceduto i limiti della delega attribuita con la legge n. 42/2009 ma, nel merito, richiamando anche lo Statuto dei contribuenti e conclusivamente affermando che la mancata registrazione non può giustificare una così incisiva modifica del contratto di locazione quanto al canone ed alla durata.

Tuttavia il Parlamento ha inserito nel Piano Casa la *norma tampone* riportata all'inizio, che ha superato la sentenza della Corte Costituzionale, prorogando fino al 31 dicembre 2015 le norme dichiarate incostituzionali, con non pochi problemi di coordinamento (per esempio, la riduzione del canone varrà fino al 31 dicembre 2015?; la doppia durata quadriennale si potrà estendere oltre il 31 dicembre 2015?; le norme incostituzionali avranno effetto per le registrazioni tardive da ora al 31 dicembre 2015?). In proposito occorre anche avvertire che per costante giurisprudenza costituzionale (per esempio sentenza n. 245/2012), il legislatore non può eludere le sentenze della Corte prorogando le norme dichiarate incostituzionali, per cui si profilano ulteriori rinvii alla Corte Costituzionale con esito che dovrebbe essere abbastanza scontato.

Nino Scipelliti

SEGNALAZIONI

Daniele Bronzuoli, *Vincenzo Ricasoli (1814-1891)*, pref. di Sandro Rogari, Edizioni Polistampa, pp. 462

Fratello del ben più noto Bettino, di Vincenzo Ricasoli esce questa prima biografia storiograficamente accurata, che tratteggia la molteplice attività del politico (più volte deputato e poi senatore), combattente per l'Unità, botanico e imprenditore agricolo.

Julius Evola, *Il cammino del cinabro*, a cura di Gianfranco de Turris, Andrea Scarabelli, Giovanni Sessa, Edizioni Mediterranee, pp. 450, 16 tavv. f. t.

L'autobiografia del pensatore (una "guida attraverso i miei libri", secondo lo stesso Evola) in una nuova edizione, corretta, rivista e arricchita di molti documenti e immagini inedite.

Jacques Le Goff, *Uomini e donne del Medioevo*, Laterza ed., pp. 448 con molte ill.

Sotto la direzione dello storico francese, sono pubblicate decine di schede dedicate a politici, santi, guerrieri, scrittori, artisti, e anche personaggi immaginari dal IV al XV secolo.



CASA: PROPRIETARI E INQUILINI CONCORDANO RIPARTIZIONE SPESE

Tabella Confedilizia-Sunia-Sicet-Uniat

Le organizzazioni della proprietà e dell'inquinato hanno concordato la Tabella che definisce la ripartizione delle spese per oneri accessori fra locatore e conduttore e che potrà essere richiamata nei contratti di locazione. Al termine d'incontri di lavoro, CONFEDILIZIA, per la proprietà, e SUNIA-SICET-UNIAI, per l'inquinato, hanno sottoscritto il documento, illustrato in una conferenza stampa congiunta.

Per il presidente della CONFEDILIZIA, Corrado Sforza Fogliani, "le numerose voci comprese nelle varie sezioni (ascensore, autoclave, impianti di svariato tipo, parti comuni, parti interne, portierato, pulizia) tengono conto di novità tecniche negli ultimi anni sempre più diffuse, come gli impianti di videosorveglianza e l'impiantistica centralizzata di flussi informativi." Il principio seguito consiste "in una rigorosa delimitazione degli ambiti di spesa", a proposito della quale la CONFEDILIZIA cita come esempio l'antincendio: al proprietario spettano l'installazione e la sostituzione dell'impianto, oltre che gli acquisti degli estintori, mentre manutenzione ordinaria, ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi fanno carico all'inquilino. "Una specifica norma di chiusura", nota Sforza Fogliani, "rinvià, per le voci non previste, alle norme di legge e agli usi locali."

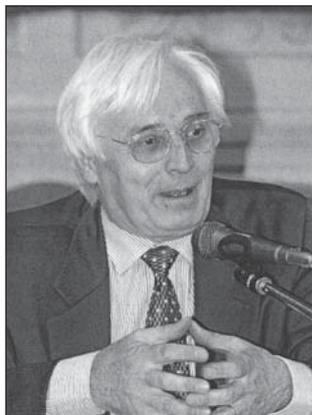
A giudizio di Daniele Barbieri, segretario generale del SUNIA, "nella particolare fase economica di notevole difficoltà per le famiglie, che si traduce in notevoli sofferenze anche nei pagamenti delle spese condominiali, serve una rinnovata attenzione, anche alla luce della riforma del condominio, alla trasparenza, alla regolare rendicontazione, alla documentazione giustificativa e alla possibilità di verifica e visura della stessa, da parte degli inquilini, anche con l'assistenza delle organizzazioni di rappresentanza. Su tutto questo - ha rilevato il segretario del SUNIA - riveste notevole importanza la partecipazione all'assemblea condominiale degli inquilini sui servizi a loro attribuiti".

Per Guido Piran, segretario generale del SICET, "l'accordo raggiunto è importante per la possibile e auspicata riduzione del contenzioso tra inquilini e proprietari, attraverso una maggiore chiarezza e certezza nell'indicazione dei rispettivi oneri. Sono convinto" ha aggiunto l'esponente del SICET "che l'intesa potrà inoltre contribuire a un virtuoso e sistematico contenimento dei costi e dei consumi condominiali e più in generale dell'abitare, oggi estremamente necessario, attraverso l'utilizzo della concorrenza tra i gestori dei servizi e la rinegoziazione dei contratti e delle tariffe".

Augusto Pascucci, presidente dell'UNIAI UIL, ha rilevato: "Auspichiamo continuità all'accordo, costituendo una commissione paritetica nazionale con compiti di pareri, chiarimenti e interpretazioni alle strutture territoriali firmatarie, a soggetti di rappresentanza e ai cittadini, in merito ai contenuti delle ripartizioni." Per il presidente dell'UNIAI, "così sarà utile rafforzare, valorizzare e incrementare l'attività della conciliazione paritetica nei contratti con un necessario coordinamento e integrazione con quanto previsto in materia di mediazione obbligatoria nel settore della locazione e del condominio".

Presidente Cicala: "Formazione in comune tra giudici di merito e di legittimità" per migliorare la giustizia tributaria

"Per un migliore funzionamento della giustizia tributaria è necessaria una formazione comune tra giudici di merito e di legittimità". Lo ha dichiarato il Presidente della sezione tributaria della Cassazione, Mario Cicala, a *Il Sole 24Ore*. Nell'intervista - pubblicata dal quotidiano economico il 16.5.'14 - il magistrato sottolinea anche, interrogato sugli effetti della sanzione introdotta per le liti temerarie, come tale sanzione (che si concreta nel versamento nelle casse dello Stato di un importo pari al contributo unificato in caso di ricorso infondato o inammissibile) non abbia risolto il problema della litigiosità; mentre, all'accusa che la magistratura parteggerebbe per il Fisco, ribatte evidenziando come sia "un valore" tanto "evitare una spallata a una azienda in crisi", quanto "combattere l'evasione ed evitare che venga sottratto denaro ai servizi utili alla comunità". Infine, alla domanda se la crisi abbia reso la giurisprudenza più comprensiva, risponde facendo notare come la giustizia tributaria si basi molto sulle presunzioni, sicché "quello che prima non sembrava verosimile oggi può esserlo". Come dimostra il fatto che, oggigiorno, ci sono imprenditori e commercianti che, anche se sono in perdita, continuano la loro attività pur di non licenziare i propri dipendenti.



Ad Oslo l'assemblea Tegova

Si è tenuta ad Oslo l'assemblea annuale dell'associazione europea dei valutatori immobiliari, Tegova, nel corso della quale i delegati hanno eletto Krzysztof Grzesik, membro della Federazione dei valutatori polacchi, chairman dell'organizzazione stessa.

Grzesik, tra le priorità da porre all'attenzione delle istituzioni europee, ha posto la realizzazione di una normativa di valutazione del credito ipotecario nazionale basata su standard di valutazione europei (Evs), come specificato dalla direttiva Ue sul credito e, inoltre, fortemente voluta anche dalla Banca centrale europea.

RENZI E I LORO

DIRITTO & ROVESCIO

Il senato nell'epoca moderna è stato definito in modo stabile in Inghilterra dove la Corona, vedendosi imporre la camera dei deputati dai partiti che stavano allora prendendo forma, cercò di evitare di essere circondata dai cittadini eletti dal popolo, riuscendo a riservare alla sua categoria uno dei due rami del parlamento. Da qui la camera dei lord, cioè di coloro che traevano la loro importanza dal lignaggio e non dal suffragio universale. Matteo Renzi, nel suo disegno di riforma del senato, prevede stranamente che in esso, oltre ai 21 nominati dal presidente della repubblica (i lord del presidente), siedano pure sindaci e amministratore regionali, gli ultimi lord rimasti in Italia. Coloro cioè che, come i lord inglesi con l'acca giustamente aspirata, sono in grado di spendere anche i soldi che non hanno.

da *ItaliaOggi*, 10.5.'14

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

CASINO LUDOVISI AL CENTRO DI ROMA

Ultimo elemento superstite della Villa omonima voluta dal cardinale Ludovico Ludovisi, nipote di Gregorio XV, e andata distrutta nel 1885, il Casino Ludovisi - a due passi da via Veneto, la via della "dolce vita" felliniana - sopravvive (si fa per dire) ma è ormai in rovina, vittima di una miriade di ricorsi e controricorsi amministrativi che durano da 15 anni. Con lo stesso, vanno in rovina anche gli affreschi secenteschi del Guercino. La proprietà non ha più i mezzi per tener su questo edificio, avendo già speso un milione (*la Repubblica* 30.4.'14) per i restauri più urgenti.

6

Collaborano i lettori
Segnalazioni alla redazione

Decreto legge sui Beni Culturali

Il Consiglio dei Ministri ha approvato un decreto legge per la tutela del patrimonio culturale, lo sviluppo della cultura e il rilancio del turismo.

Il decreto tratta i seguenti aspetti: misure per favorire il mecenatismo culturale (ArtBonus); semplificazioni delle procedure per il "Grande Progetto Pompei"; tutela e la valorizzazione del complesso della Reggia di Caserta; organizzazione e funzionamento delle fondazioni lirico-sinfoniche; tax credit per il cinema; piano strategico "Grandi Progetti Beni Culturali" e misure per il finanziamento; credito d'imposta per la digitalizzazione e l'ammodernamento degli esercizi ricettivi; Piano mobilità turistica; requisiti per le guide turistiche; riproduzione fotografica dei beni culturali; consultazioni degli archivi; semplificazioni per l'avvio di strutture turistiche; manager museale; task force calamità naturali.

Daremo conto più dettagliatamente dei contenuti in questione non appena possibile.

TUTTOCONDOMINIO

Approvazione e modifica dei millesimi, oggi

In base alla nuova formulazione dell'art. 68, primo comma, disp. att. c.c., ove non precisato dal titolo ai sensi dell'art. 1118 c.c., per gli effetti indicati dagli artt. 1125, 1124, 1126 c.c. (cioè per la ripartizione delle spese), e dall'art. 1136 c.c. (cioè per il calcolo delle maggioranze in assemblea), "il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio". Nell'accertamento di tali valori - aggiunge poi il secondo comma - non si deve tener conto "del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare".

Precisato che il predetto art. 1118 c.c. recita, al primo comma, che "il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene", volendo dare, dunque, una definizione di "millesimi" si può dire che essi rappresentano il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare rispetto al valore dell'intero edificio (fatto uguale a mille, da cui il nome: cfr. Cn sett.'13).

Ciò posto - e sottolineato anche che il legislatore della riforma ha sostanzialmente lasciato immutato il testo dell'art. 68 - va ricordato, in argomento, che tradizionalmente si distingue tra millesimi di proprietà e millesimi di gestione (o d'uso). I primi esprimono la misura o la quota del diritto di comproprietà di ciascun condomino sulle parti comuni. I secondi sono destinati, invece, alla determinazione delle quote di contribuzione ai costi di gestione da parte dei singoli condomini: in altre parole al riparto delle spese. Ed in tale prospettiva anche i millesimi di proprietà, ove utilizzati in relazione alla diversa funzione di semplice strumento destinato alla ripartizione di una certa categoria di spese (le c.d. spese di proprietà), rientrano in questa categoria (cfr. Cn nov.'10).

In giurisprudenza, sulla base della suddetta distinzione - e in assenza di una norma che disponesse circa il consenso necessario per incidere su tali valori - si è sostenuto che i millesimi di gestione, elaborati nel rispetto dei criteri di ripartizione stabiliti dalla legge, potevano essere approvati (o modificati) dall'assemblea a maggioranza, occorrendo invece il consenso totalitario dei condomini negli altri casi (cioè per i millesimi di gestione formati in deroga ai criteri di legge oltretutto per i millesimi di proprietà, ove intesi non come semplice

strumento di ripartizione delle spese (cfr. Cass. Sez. Un. sent. n. 18477 del 9.8.'10).

Queste conclusioni devono ritenersi oramai superate, però, con l'entrata in vigore della legge di riforma, la quale ha innovato profondamente l'art. 69 disp. att. c.c. (che insieme al citato art. 68 sono le norme che disciplinano adesso, come in passato, la materia) precisando che i millesimi "possono essere modificati o rettificati" solo "all'unanimità" (dei partecipanti al condominio, all'evidenza). Ciò, a meno che non siano "conseguenza di un errore" ovvero siano mutate le condizioni di una parte dell'edificio (a causa di una sopraelevazione, di un incremento di superfici o di un incremento o diminuzione delle unità immobiliari) e tale mutamento abbia causato un'alterazione superiore ad "un quinto" del "valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino" (con la conseguenza, peraltro, che, in quest'ultima ipotesi, il costo per il ricalcolo dei millesimi dovrà essere "sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione").

Nei suddetti casi, infatti, i valori in questione possono "essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino", con la maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma c.c. Vale a dire un *quorum* deliberativo, in prima e seconda convocazione, costituito da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (fermo restando, naturalmente, il *quorum* costitutivo, formato da tanti condomini che rappresentino: in prima convocazione, la maggioranza dei parte-

cipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio; in seconda convocazione, un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio).

Deriva da quanto precede, allora, che la regola generale è ora che per modificare e rettificare (e quindi, necessariamente, anche per approvare) i millesimi occorre sempre il consenso totalitario dei condomini, eccezione fatta per il caso in cui la modifica o la rettifica sia giustificata dal ricorso di specifiche e circoscritte ipotesi. Ipotesi, che devono ritenersi operare, peraltro, solo con riferimento ai millesimi di gestione (siano essi redatti - così come dispone il predetto art. 69 all'ultimo comma - in applicazione di "criteri legali" o "convenzionali", cioè in applicazione di criteri derivanti dall'applicazione di convenzioni: cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice del nuovo condominio dopo la riforma*, ed. La Tribuna, 255, 2013), non potendo una delibera maggioritaria incidere sui millesimi di proprietà, intesi nella loro accezione di espressione dei diritti dominicali dei singoli condomini (cfr., ancora, Cn nov.'10).

Va comunque precisato che il singolo condomino conserva sempre, come in passato, il diritto di rivolgersi all'autorità giudiziaria per chiedere la revisione dei millesimi. In tal caso, il più volte citato art. 69 prevede che possa essere convenuto in giudizio tutto il condominio in persona dell'amministratore, il quale ha il dovere di darne senza indugio notizia all'assemblea. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento di eventuali danni.

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Il rendiconto condominiale dopo la riforma

La legge di riforma del condominio ha recato innovazioni alla normativa previgente in materia di rendiconto condominiale, che non vanno a incidere - deve ritenersi - su alcune conclusioni alle quali è pervenuta, nel tempo, la giurisprudenza in materia. Si deve, pertanto, continuare a escludere, per esempio, dato che nulla la legge 220 del 2012 ha innovato in punto, che, per la regolarità della delibera di approvazione del rendiconto, le voci ivi contenute debbano essere «oggetto di analitico dibattito» (cfr. sent. Cass. n. 5150 del 7 ottobre 1982). Così come, per la stessa ragione, si deve continuare a ritenere impugnabile il rendiconto annuale, nel termine di 30 giorni stabilito dall'articolo 1.137 del Codice civile (decorrente dalla data della deliberazione per i dissenzienti e gli astenuti; dalla data di comunicazione della deliberazione stessa per gli assenti), «non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di legittimità» (cfr. sent. Cass. n. 5254 del 4 marzo 2011). Resta da segnalare che l'articolo 1.130-bis del Codice civile stabilisce anche che l'assemblea condominiale possa nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio: la deliberazione dovrà essere «assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore» e la relativa spesa «ripartita tra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà». La stessa disposizione prevede che «le scritture e i documenti giustificativi» debbano essere conservati (dall'amministratore e dagli amministratori che nel tempo si succederanno e che provvederanno - a decorrere dal previsto periodo di conservazione - anche allo scarto della documentazione da non più conservarsi, con conseguente verbalizzazione sintetica dello scarto effettuato) per dieci anni dalla «relativa registrazione» nel registro di contabilità.

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 15.2.'14



Diploma che viene rilasciato a tutti gli iscritti al Registro nazionale amministratori, firmato in originale dal Presidente confederale e dal responsabile del CORAM-Coordinamento Registro Amministratori delle Confedilizie locali.

Informazioni presso tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia

TUTTOCONDOMINIO

CONDOMINIO, ANDARE OLTRE LA RIFORMA MA APPROFITTARE INTANTO DELLE NUOVE OPPORTUNITÀ OFFERTE

A un anno dalla sua entrata in vigore, la riforma del condominio è già stata ampiamente collaudata. E positivamente.

Rimane, certo, l'esigenza di "andare oltre la riforma". Quando fu varata (alla fine del '12), nacque - e lo dicemmo subito - già priva di quello slancio che avrebbe dovuto (e potuto) avere. Avrebbe potuto, infatti, attribuire al condominio la capacità giuridica, così allineandosi all'Europa e così facilitando i rapporti fra condòmini, fra amministratori e condòmini, fra condominio e terzi estranei. Soprattutto, avrebbe potuto fare del regolamento di condominio il baricentro del condominio: mettere, quindi, la volontà della comunità condominiale avanti tutto, facendo davvero opera innovatrice (opera precorritrice, più ancora) abbandonando lo schema statale accentratore che al condominio venne impresso in un'epoca in cui si credeva in valori diversi da quelli di oggi. Ma tant'è: la nostra classe politica non ebbe il coraggio di andare oltre l'impianto generale del '35 (forse spaventata dalle capacità tecnico-giuridiche che la cosa avrebbe richiesto) e confermò così una normativa che prevedeva (e prevede) con norma inderogabile financo quanto tempo duri in carica l'amministratore del condominio (la classe politica si azzardò solo a modificare - neanche del tutto, almeno - la durata in questione).

Si optò, dunque, per una semplice revisione della normativa previgente, e - in questo limitato proposito - certo s'è fatta opera opportuna e, soprattutto, alla fine - dopo tentativi corporativi sventati - equilibrata. Anzi, pur nel limitato proposito di cui s'è detto, si sono introdotte indicazioni normative di apertura alle due fondamentali esigenze rappresentate, che la gran parte dei commentatori (ancora adusi al vecchio, e solo al vecchio) neppure ha riconosciuto: si sono, quanto al primo obiettivo, rafforzati i momenti in cui il condominio va ben oltre i limiti del mero ente di gestione, e lo si è fatto - significativamente, anche se pure di questo molti attardati commentatori non si sono neppure accorti - con una norma che apre contemporaneamente anche al secondo obiettivo, quello di valorizzare la comunità condominiale e la sua libera volontà. Il riferimento più rappresentativo è all'articolo 1135 e, più specificatamente, al suo ultimo comma, che - richiamato, e in un certo senso anche valorizzato, dal 1136 - autorizza

l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi 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 della zona in cui il condominio è ubicato. Una norma che (come ha ben ricordato Paolo Scalettaris) è stata dai più, inizialmente, sottovalutata e che invece reca in sé enormi potenzialità, se i condòmini sapranno adeguatamente usarne, e se - beninteso - gli enti locali non sapranno temporaneamente subito svilarla, come per una sorta di impropria gelosia, con norme vincolistiche, non solo urbanistiche: il riferimento, che la norma in questione fa, anche ai "soggetti privati qualificati" (e "qualificati" nel senso che ne abbiano la forza e le capacità) è infatti un'inedita valorizzazione - forse, neanche riconosciuta dalla più parte dei parlamentari - alle comunità volontarie (in questo caso, partecipate da condòmini ed altri) che, negli Stati Uniti, amministrano e curano - in cambio di agevolazioni fiscali - intere vie o piazze (come piazza

Union square a New York) o, addirittura, interi ambiti territoriali (57 milioni di statunitensi vivono in territori completamente autoregolamentati, retti - appunto - da una specie di regolamenti condominiali basati solo sulle volontà dei partecipanti e che, a patto di non essere da esso disturbati o malversati, nulla allo Stato chiedono).

La riforma del condominio, dunque, a un anno dalla sua entrata in vigore è stata collaudata, ed anche - come si diceva - positivamente, mentre proprio di questi tempi - ad opera, in specie, di un'organizzazione come la Confedilizia, che ha contribuito in prima linea a rendere equilibrata la nuova normativa e ad eliminarne gli aspetti invasivi della proprietà privata e dei diritti ad essa costituzionalmente riconosciuti che in un primo tempo recava - si vanno viepiù studiando gli aspetti innovativi che, come quello da ultimo descritto, la riforma contiene.

Ritocchi, naturalmente, sono stati necessari, ed il legislatore - sotto la guida, in particolare, del Sottosegretario alla Giustizia Cosimo Ferri - vi ha, anche tempestivamente, provveduto, con quella che viene chiamata la "riforma della riforma". Al miglioramento della normativa la nostra Organizzazione continuerà a dare il proprio positivo apporto.

c.s.f.

18 GIUGNO 2014

Un anno dall'entrata in vigore
della
RIFORMA DEL CONDOMINIO

**EVENTI NELLE ASSOCIAZIONI
TERRITORIALI**

aderenti alla Confedilizia

Informazioni per le sedi locali Confedilizia su
www.confedilizia.it

Regolamento multietnico, su Internet il video della manifestazione

Sul sito Internet confederale è visionabile il video dell'intera presentazione - svoltasi alla Camera dei deputati e ripreso da Radio Radicale - del volume "Regolamento condominiale multietnico dopo la riforma e legge sulle locazioni spiegata in più lingue".

REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI

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

Legge Pinto e norme oscure

Se, lo Stato, date le pressioni del Consiglio d'Europa e della Corte Europea dei Diritti dell'Uomo, ha dovuto promulgare una legge apposita (la cosiddetta legge-Pinto) per indennizzare i cittadini dei ritardi nei processi (e quindi nell'attuazione/tutela delle pretese giuridiche), lo si deve a una legislazione spesso di difficile applicazione e a un'amministrazione tardigrada ancor più che a una giustizia lenta e poco organizzata.

Teodoro Klitsche de la Grange

CINGUETTIO

**Risponde
colpo su colpo
a chi
attacca
il risparmio
in edilizia**

www.confedilizia.it
(home page)

Giustizia irresponsabile?

Se, come ha affermato il Presidente della Corte di cassazione, la giustizia civile italiana è quanto ad efficienza al 156° posto tra gli Stati del pianeta, e precisamente tra l'Angola e il Sao Tomè, il tutto non appare in linea con le rare sentenze di condanna in base alla L. 117/88 (quella sulla responsabilità civile dei magistrati).

Teodoro Klitsche de la Grange

TUTTOCONDOMINIO

Il punto della situazione

Trasferimento della proprietà e imputazione dei contributi condominiali

La questione dell'individuazione del momento di insorgenza dell'obbligo di contribuzione alle spese condominiali – e, quindi, del soggetto tenuto, condmino alienante o acquirente, nell'ipotesi di compravendita – è assai dibattuta. Se, infatti, nei rapporti tra condominio e acquirente di un'unità immobiliare opera la regola di cui all'art. 65, quarto comma, disp. att. c.c. secondo cui "chi subentra nei diritti di un condmino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente" (e l'anno è da intendersi come "anno di gestione", non come "anno solare": cfr. Cn gen. '09), nei rapporti interni tra acquirente e venditore possono verificarsi ipotesi di dubbia interpretazione. Si pensi, ad esempio, alle ingenti spese necessarie per il restauro della facciata condominiale, spese che vengono deliberate in un dato momento ma la cui pratica attuazione viene differita nel tempo, quando l'immobile è magari già stato venduto, oppure a contributi maturati allorché il condmino alienante era ancora proprietario dell'unità immobiliare, ma che vengono approvati con delibera successiva all'alienazione.

In materia la legge di riforma nulla ha innovato. Ha solo aggiunto, all'ultimo comma del predetto art. 65, che "chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto" (cfr. Cn apr. '14). Resta quindi ancora aperto il problema dell'imputazione, al vecchio o al nuovo proprietario, dei contributi condominiali pendenti. Problema su cui, pertanto, è bene ricapitolare i diversi orientamenti espressi dai giudici nel corso degli anni.

Secondo una parte della giurisprudenza l'obbligo dei condmini di contribuire al pagamento delle spese condominiali sorge nel momento in cui tali spese vengano effettivamente eseguite e non quando esse vengano semplicemente approvate, "atteso il carattere meramente dichiarativo di tali delibere", con la conseguenza che, in caso di compravendita, tenuto alla spesa è colui che è condmino al momento in cui si concretizza l'obbligo di corrispondere. In tal senso si è espressa la Cassazione con sentenza n. 25345 del 9.9.'08.

Secondo altra parte della giurisprudenza, invece, l'obbligo dei condmini di contribuire al pagamento degli oneri condominiali sorge per effetto della delibera assembleare che li approva, di tal che, nell'ipotesi di vendita di una unità immobiliare sita in un condominio, tenuto alla contribuzione è colui che riveste la qualifica di proprietario allorché la spesa venga deliberata. In questi termini si è espressa la Cassazione, non solo in passato (sent. n. 9366 del 26.10.'96 e sent. n. 10370 del 17.7.'02), ma anche più recentemente, con la sentenza n. 22034 del 2.9.'08 (che precede, quindi, di appena qualche giorno la citata pronuncia, di segno opposto, n. 25345). Le sentenze da ultimo richiamate si basano tutte sullo stesso ragionamento: le spese devono rimanere a carico di chi abbia concorso con il proprio voto ad approvarle (cfr. Cn gen.'09).

Un terzo indirizzo infine, espresso nella sentenza della Cassazione n. 24654 del 3.12.'10, ha proposto una soluzione di compromesso. E' stato così osservato che "in caso di vendita di un'unità immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione o di ristrutturazione o innovazioni, in mancanza di accordo tra le parti, nei rapporti interni tra alienante ed acquirente è tenuto a sopportarne i relativi costi chi era proprietario al momento della delibera dell'assemblea"; diversamente, laddove le spese deliberate afferiscano "alla manutenzione ordinaria, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune", tenuto al relativo pagamento – sempreché difetti sul punto un accordo tra le parti – è chi risulta proprietario al momento in cui l'intervento viene eseguito o il servizio erogato, al momento, cioè, del "compimento effettivo dell'attività gestionale".

Il ragionamento su cui si basa questa tesi è, in sostanza, il seguente: la delibera relativa alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni ha carattere "costitutivo", in quanto ha ad oggetto interventi che "debbono essere preventivamente" determinati dall'assemblea "nella loro quantità e qualità e nell'importo degli oneri che ne conseguono"; al contrario, la delibera concernente la manutenzione, la conservazione, il godimento dei beni comuni e l'erogazione dei servizi condo-

miniali ha valore "dichiarativo", giacché riguarda spese "necessarie", riconducibili all'"esercizio della funzione amministrativa rimessa all'amministratore". Logica conseguenza di tutto questo è che mentre nel primo caso non si può prescindere dalla volontà assembleare, così non è nella seconda ipotesi; conclusione, questa, che giustifica la differente individuazione del momento di insorgenza dell'obbligo di corresponsione dei contributi condominiali in ragione della "diversa origine della spesa alla quale il condmino deve contribuire" (cfr. Cn gen.11).

Alla luce di quanto precede è quanto mai importante allora – anche dopo la legge di riforma – che le parti, in occasione della vendita di un immobile, regolamentino con clausole chiare ed esaustive le eventuali pendenze condominiali, onde evitare di incorrere in possibili controversie che, data la mancanza di un indirizzo giurisprudenziale univoco in materia, si prospetterebbero dall'esito assai incerto.

Politici e burocrati

Il burocrate ha una carriera e garanzie prescritte per lo più in base a criteri obiettivi, piuttosto che a discrezione dell'autorità, e in genere, la stabilità del rapporto. Il politico non ha carriera, nè, ovviamente, stabilità.

Teodoro Klitsche de la Grange

CONFEDILIZIA
ON LINE

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

I tribunali secondo Montesquieu

Riprendiamo quanto scriveva Montesquieu: "Il male sta nel fatto che questi differenti tribunali sono formati da magistrati dello stesso corpo, dal che risulta sempre un potere unico".

Teodoro Klitsche de la Grange

Assemblea condominiale
resistenza in giudizio

Cass. 4 febbraio '14 n. 2438 - Pres. Oddo

Ai sensi dell'articolo 1151, comma 2, del Cc la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio a resistere in giudizio, esclusiva o concorrente con quella dei condmini, non incontra limiti e sussiste anche in ordine alle azioni di natura reale relative alla parti comuni dell'edificio, promosse contro il condmino; in tal caso, l'amministratore ha il solo obbligo, di mera rilevanza interna, non incidente sui suoi poteri rappresentativi processuali, di riferire all'assemblea; ne consegue che la sua presenza in giudizio esclude la necessità del litisconsorzio nei confronti di tutti i condmini.

AMMINISTRATORE PREPARATO
CONDOMINO ALLEATO

LA RIFORMA VALORIZZA GLI AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO



La Confedilizia
è vicina per ogni
necessità agli
amministratori
del proprio
condominio

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

CONFEDILIZIA

TUTTOCONDOMINIO

Barriere architettoniche dopo la riforma, installazione di un servoscala o di un ascensore

Per rispondere alle esigenze dei disabili, l'art. 2 della l. n. 13 del 9.1.'89, così come modificato dalla legge di riforma dell'istituto condominiale (l. n. 220/'12), stabilisce che le innovazioni preordinate al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati (innovazioni tra le quali può annoverarsi oltre che – per espressa disposizione di legge – la realizzazione di un servoscala, anche – per costante giurisprudenza – l'installazione di un ascensore idoneo al trasporto dei disabili – *ex multis*, Cass. sent. n. 8286 del 20.4.'05) siano approvate dall'assemblea condominiale, "in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dal secondo comma dell'art. 1120 del codice civile". Norma, quest'ultima, anch'essa modificata dalla legge di riforma, che tratta, fra le altre cose, proprio degli interventi "previsti per eliminare le barriere architettoniche" prevedendo, per la loro approvazione, "la maggioranza indicata dal secondo comma dell'art. 1136" c.c.

Il risultato di quanto precede è, allora, che, per approvare le innovazioni preordinate al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche, occorre un *quorum* deliberativo costituito, tanto in prima quanto in seconda convocazione, dalla maggioranza degli intervenuti e da almeno la metà del valore dell'edificio (ferma restando, naturalmente la necessità di un *quorum* costitutivo formato da tanti condòmini che rappresentino, in prima convocazione, la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'intero edificio; in seconda convocazione, un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio).

A ciò va aggiunto che il novellato art. 1120 c.c., impone all'amministratore di convocare l'assemblea entro 30 giorni dalla richiesta anche di un solo condòmino interessato agli interventi in questione. Tale richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione di detti interventi. In mancanza, chi amministra è tenuto a invitare "senza indugio il condòmino proponente a fornire le necessarie integrazioni".

Tornando al dettato della legge n. 13/'89, va poi, evidenziato come invece nulla sia cambiato nel caso in cui il condòmino rifiuti di assumere, o "non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto", le de-

liberazioni aventi ad oggetto le finalità predette. L'art. 2 citato prevede, infatti, adesso come in passato, che gli interessati possano comunque provvedere a proprie spese, così ovviando all'inattività (o alla contrarietà) degli altri condòmini. La condizione (che vale peraltro anche qualora gli interventi da realizzare siano stati regolarmente deliberati) è che le opere di cui trattasi non rechino pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, non ne alterino il decoro architettonico, non rendano talune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condòmino. Ciò, tenendo comunque conto del fatto che una modesta compressione del diritto che spetta a ciascun condòmino di godere delle parti comuni è – secondo la giurisprudenza – ammissibile (cfr. Trib. Milano sent. 9.9.'91).

Naturalmente, ove l'opera sia stata eseguita a spese esclusivamente del condòmino o dei condòmini interessati, gli altri condòmini possono in qualunque tempo – così come previsto dall'art. 1121, terzo comma, c.c., espressamente richiamato dal più volte citato art. 2 – partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo alle spese di

esecuzione e di manutenzione dell'opera.

Per completezza, resta solo da segnalare che la giurisprudenza ha chiarito che la normativa di cui trattasi è applicabile indipendentemente dalla presenza o meno di portatori di handicap all'interno dell'edificio interessato, attesa la finalità di rendere accessibile l'immobile a chiunque intenda recarvisi (*ex multis*, cfr. Trib. Milano sent. n. 9287 del 14.11.'91). E, ancora, che sono da considerarsi nulle le delibere in materia di eliminazione delle barriere architettoniche che, ancorché adottate con le prescritte maggioranze, "siano lesive dei diritti di altro condòmino sulla porzione di sua proprietà esclusiva, indipendentemente da qualsiasi considerazione di eventuali utilità compensative" (Cass. sent. n. 6109 del 25.6.'94). Si tratta di precisazioni che non possono dirsi superate con l'entrata in vigore della legge di riforma dell'istituto condominiale (che su questi particolari aspetti nulla ha innovato) e che quindi occorre continuare a tenere in debita considerazione allorché, in un condominio, si discuta di installare un servoscala o un ascensore.

Obbligo di formazione del regolamento di condominio

Il costruttore di un fabbricato, che successivamente vende le singole unità immobiliari, è obbligato, per legge, a formare il regolamento condominiale?

La risposta è negativa. Come chiarito dalla Cassazione, infatti, l'art. 1138 c.c. si limita semplicemente a stabilire che la formazione del regolamento condominiale è obbligatoria quando il numero dei condòmini sia superiore a dieci. Nulla prevede, invece, circa l'obbligo del venditore delle singole unità immobiliari che sia anche costruttore dello stabile, di provvedere alla formazione di tale regolamento, la quale, pertanto, spetta ai condòmini (cfr. sent. n. 2742 del 25.2.'12). E siccome la legge di riforma nulla ha innovato sul punto, il ragionamento della Corte deve ritenersi, allo stato, ancora pienamente valido.

**PER NON
PERDERE
TEMPO**

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

Bed & breakfast in condominio

L'attività di *bed & breakfast* nel proprio appartamento, anche condominiale, si sta sviluppando in maniera esponenziale. Complice, soprattutto, la perversa tassazione – specie comunale – che colpisce le (anche, le) prime case, vieppiù impoverendo i proprietari dopo aver trasformato il frutto di risparmi in un incubo e aver quindi costretto gli stessi, per ricavarne un reddito da destinare alla famiglia, a ridurre lo spazio riservato a quest'ultima e cioè ad aprire – nel residuo spazio – un *bed & breakfast* o svolgendovi l'attività di affittacamere, peraltro già rovinata – cosa che non è avvenuta per il B&B – dallo Stato, che la tassa paradossalmente (e ingordamente) come attività d'impresa. Ma mentre, dunque, l'attività dei B&B va bene (anche perché la crisi in atto non permette a tutti di affrontare le tariffe alberghiere), qua sono le Regioni che stanno cercando di rovinarla, sotto la solita spinta di regola-

mentazione che ispira la "superbia satanica" dei politici (come Einaudi definì la mania regolamentatrice degli stessi, dietro la quale si nasconde spesso solo un'insana esigenza – per molti – clientelare).

Per i B&B una difesa dalle Regioni, peraltro, c'è. E' data da una sentenza della Corte costituzionale (la n. 369/'08) che, come in essa si ricorda, ha più volte affermato che, nelle materie di competenza legislativa regionale residuale o concorrente (con quella dello Stato), la regolamentazione da quest'ultimo posta pone – per norma costituzionale – un limite "diretto ad evitare che la norma regionale incida su un principio di ordinamento civile". La Consulta ha anche precisato che l'esigenza di garantire l'uniformità nel territorio nazionale delle regole fondamentali di diritto che, nell'ambito dell'ordinamento civile, disciplinano i rapporti giuridici fra privati,

deve ritenersi una esplicitazione del principio costituzionale di eguaglianza (sentt. nn. 189, 95 e 24 del 2007).

Nel caso specifico al suo esame (una legge regionale della Lombardia che imponeva che per l'apertura di un B&B fosse necessaria un'autorizzazione del condòmino), la Corte ha rilevato che la norma in questione disciplinava la materia condominiale in modo difforme, e più severo, rispetto a quanto disposto dal codice civile e, in particolare, dagli artt. 1135 e 1138. Tali norme sanciscono che l'assemblea dei condòmini non ha altri poteri rispetto a quelli fissati tassativamente dal codice e non può porre limitazioni alla sfera di proprietà dei singoli condòmini, a meno che le predette limitazioni non siano specificamente accettate o nei singoli atti d'acquisto o mediante approvazione del regolamento di condominio.

c.s.f.

Lorsque le bâtiment va, tout va

Martin Nadaud
politico francese di fine '800

SEGNALAZIONI

Candida Livatino, *Le sfumature della scrittura*, pref. di Paolo Del Debbio, Sperling & Kupfer ed., pp. 176

Una vivace presentazione della grafologia, con moltissimi esempi concreti, che illustrano come ogni minimo aspetto della scrittura riveli il carattere della persona.

David Graeber, *Oltre il potere e la burocrazia*, elèuthera ed., pp. 128

Polemiche pagine contro "la violenza, l'ignoranza e la stupidità", all'interno delle quali si trovano pesanti denunce contro la burocrazia, che uccide la capacità di capire esigenze e pensieri della gente.

Andrea Camaiera, *Il brutto anatoccolo*, pref. di Mario Sechi, postfaz. di Antonio Polito, con un intervento di Giorgio Stracquadanio, Lindau ed., pp. 320

Un saggio su storia, presenze, limiti, vittorie, sconfitte, album di famiglia, speranze, impegno dei moderati italiani, dall'Unità d'Italia a oggi, all'interno di molti e differenti settori della società civile.

Gianfranco Di Rago, *L'impugnazione delle delibere condominiali*, Giuffrè ed., pp. XIV + 246

Quindici casi pratici di vita condominiale espressi in delibere (dall'avviso di convocazione, alle tabelle millesimali, dalle antenne satellitari, alle barriere architettoniche) sono esaminati per illustrarne, in termini concreti, l'impugnabilità.

Ronald Coase, Ning Wang, *Come la Cina è diventata un paese capitalista*, IBL Libri ed., pp. 402

Accurata analisi dei modi, dei tempi, dei personaggi che hanno recato alla trasformazione della società socialista cinese in un'economia in crescita, che non ripudia il mercato.

Hannah Arendt, *Il papa cristiano*, a cura di Paolo Costa, Edb ed., pp. 46

Brevi riflessioni su umanità e fede in Giovanni XXIII, di cui l'autrice rileva in particolare l'umiltà e la capacità di non cedere al culto moderno per la soggettività.

Jacques-Gilbert Ymbert, *L'arte di far debiti*, pref. di Giuseppe Pontiggia, postfaz. di Pierangelo Dacrema, Barion ed., pp. 114

Un libello steso nel primo Ottocento, concepito con spirito burlesco e condotto con stile brioso, che mette al centro l'uomo "come si deve", per insegnargli come indebitarsi senza dover rimborsare alcunché.

Eugenio Scalfari, *Racconto autobiografico*, Einaudi ed., pp. 120

Incontri, affetti, passioni del fondatore de *la Repubblica*: giornalismo e vita privata, politica ed economia e istituzioni, famiglia e amori e libri, letti o scritti.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Dal deputato Busin (Lega Nord e Autonomie) proviene un'interrogazione con la quale si chiede al Ministro dell'interno e al Ministro dell'economia e delle finanze se il Governo non ritenga di adottare un'iniziativa normativa che estenda agli immobili locati lo stesso regime previsto per le prime case, consentendo, nei Comuni che non hanno deliberato in tempo in materia di Tasi, di pagare l'intero importo del tributo con il saldo di dicembre 2014.

Il Ministro dell'economia e delle finanze è il destinatario di un'interrogazione, presentata dal deputato Carrescia (Pd), con la quale si chiede di sapere quali iniziative intenda intraprendere l'Esecutivo, in attesa dell'adozione dei decreti legislativi recanti la revisione catastale previsti dalla delega fiscale, al fine di tenere in considerazione, nel calcolo della base imponibile Imu, il reale valore degli immobili che si trovano nei territori colpiti da eventi calamitosi, che hanno visto drasticamente diminuito il loro valore di mercato, a tal fine prevedendo la possibilità di applicare una riduzione alla metà della base imponibile Imu, in attesa della revisione catastale, con un successivo eventuale conguaglio.

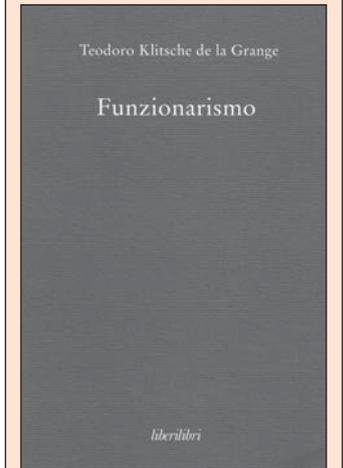
Proviene da alcuni deputati del Gruppo Misto, primo firmatario Pastorelli, un'interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze con la quale si chiede di intraprendere iniziative per ridefinire l'impatto dei sistemi di produzione di energia elettrica, specie per uso domestico, mediante pannelli fotovoltaici sulla fiscalità nazionale e locale.

Disposizioni per favorire la bonifica degli immobili pubblici e privati dall'amianto sono l'oggetto di una proposta di legge del deputato Caparini (LNA).

Il senatore Mauro Marino è primo firmatario di un disegno di legge recante disposizioni in materia di locazione con riscatto (Pd).

Il senatore Compagna (Nuovo Centrodestra) ha presentato un'interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze e al Ministro dei beni e delle attività culturali, per sapere se intendano, ciascuno per quanto di propria competenza, assumere provvedimenti per sbloccare il pagamento di 97.263.468,66 euro di contributi dovuti, ex art. 51 del d.lgs. n. 42/04 a privati cittadini (per interventi di restauro o conservativi autorizzati e già collaudati da diversi anni, eseguiti su beni d'interesse storico-artistico) ed eventualmente per ridurre proporzionalmente una delle agevolazioni fiscali di cui godono i fondi immobiliari e le società di investimento immobiliare quotate e non quotate.

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *Funzionarismo* di Teodoro Klitsche de la Grange, edito da *liberilibri*.

Professionisti della burocrazia

Il politico è un "dilettante" nel senso che non ha l'obbligo né la garanzia di esercitare a vita il potere che ha, né quella è la sua attività principale; il burocrate ha nell'impiego l'attività esclusiva e molto spesso comunque principale.

Teodoro Klitsche de la Grange

Costo della vita - Indici nazionali

(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione novembre	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 aprile	2013 - aprile	2014	0,5 % 0,375 %

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		
Variazione novembre	2012 - novembre	2013	0,7 %
Variazione dicembre	2012 - dicembre	2013	0,7 %
Variazione gennaio	2013 - gennaio	2014	0,6 %
Variazione febbraio	2013 - febbraio	2014	0,4 %
Variazione marzo	2013 - marzo	2014	0,3 %
Variazione aprile	2013 - aprile	2014	0,5 %

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

CONFEDILIZIA notizie

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

Anno 24
Numero 6

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 5 giugno 2014

Il numero di maggio 2014 è stato postalizzato il 20.5.2014