



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

CONFEDILIZIA

notizie

Sergio Mattarella Presidente della Repubblica

Sergio Mattarella è stato eletto Presidente della Repubblica.

Il Presidente confederale gli ha personalmente posto rallegramenti, ed ogni migliore augurio, da parte della nostra Organizzazione.

All'interno

- SFRATTI, FIDUCIA, CIVILTÀ (pag. 2)
- Milano, impugnato il Regolamento edilizio (3)
- San Marino riforma il Catasto (7)
- Coordinamento Catasto, incontro con l'Agenzia (8)
- Rimborsi beni storico artistici, dopo nove mesi tutto tace (9)
- Anche sulle aree fabbricabili i Comuni esagerano (9)
- 30mila euro per contare i piccioni (11)
- In Puglia, niente libretto casa (11)
- Rent to buy, criticità (11)
- Sfratti, il sistema bonus per risolvere il problema (23)
- L'aberrazione normativa spiega il sommerso (28)
- Come si lavorava nell' '800 alla legge catastale (28)

TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 29-31)

Poteri dell'assemblea - Affissione dati amministratore - Prescrizione oneri condominiali - Niente rispetto dell'obbligo di formazione, conseguenze - Quando un condòmino convoca l'assemblea - Amministratore e assemblea straordinaria - Registro anagrafe condominiale

DOMANDE ALLA POLITICA

Perché i proprietari di immobili sono l'unica categoria di contribuenti tassata, oltre che sull'eventuale reddito prodotto dai loro beni, anche per il solo fatto di esserne proprietari, con ben due imposte patrimoniali, l'Imu e la Tasi?

Perché le imposte patrimoniali immobiliari (Imu e Tasi) si applicano persino sugli immobili inagibili e inabitabili, sia pure al 50 per cento?

Perché le spese di produzione del reddito da locazione sono, dal 2013, riconosciute nella irrisoria misura del 5 per cento quando gli studiosi di estimo valutano almeno nel 30 per cento l'entità di tali oneri?

Perché dall'applicazione della tassazione locale senza controllo non sono protetti – attraverso un limite alle aliquote Imu-Tasi fissato per legge – neppure gli immobili locati attraverso i contratti concordati, a canone calmierato?

Perché il canone di locazione va indicato nella dichiarazione dei redditi anche se lo stesso non viene percepito, salvo (complesse) possibilità di deroga previste solo per gli immobili ad uso abitativo?

Perché gli immobili situati nel Comune nel quale il proprietario ha l'abitazione principale – e quindi, generalmente, quelli che il proprietario stesso non riesce ad affittare, e che sono quindi dei puri costi – sono soggetti a ben 5 imposte (Imu, Tasi, Irpef, addizionale regionale Irpef, addizionale comunale Irpef)?

Perché le locazioni di immobili non abitativi sono ancora regolate da una legge, quella sull'equo canone, di quasi quarant'anni fa, che obbliga – fra l'altro – a contratti di durata minima di 12 o 18 anni?

Perché la cedolare secca sugli affitti non è prevista anche per le locazioni di immobili non abitativi (negozi, uffici, capannoni ecc.)?

(Il seguito alla prossima volta)

EDITORIALE

SFRATTI, FIDUCIA, CIVILTÀ

Il Governo ha posto fine ad una ridicola e accidiosa liturgia, con una decisione che, se confermata anche in futuro e non rovinata dai Prefetti, consegnerà importanti risultati sul piano del ristabilimento della fiducia. L'inutile ritualità annuale del blocco degli sfratti non è del resto mai servita, mentre serviranno gli 849 milioni stanziati nel decreto casa per affitti, morosità e alloggi popolari. Quanto ai nuclei familiari con problemi abitativi, l'ultima volta che gli sfratti bloccati li ha contati il Ministero, in un momento in cui nessuna risorsa si trovava per il settore, sono risultati 2889 in tutto, concentrati a Napoli, Roma e Milano, dove i contratti concordati hanno funzionato poco. Allora si parlava non di 30mila famiglie a rischio, ma di 100mila ...".

La battaglia che – al momento di chiudere questo numero del notiziario in tipografia – il ministro Lupi sta ancora combattendo in materia di sfratti è una battaglia, anzitutto, di civiltà oltre che di difesa dello Stato di diritto: una società che non rispetta i contratti privati è una società che si distrugge da sola, alla mercé di chi grida più forte, ha più fertile l'inventiva di dati e situazioni. Il diritto è stato in Italia violato 30 volte in soli 35 anni, non esiste Paese al mondo in cui le esecuzioni di rilascio dei privati sono bloccate – formalmente o di fatto – da 70 anni, mentre prosperano quelle dell'edilizia pubblica, per le quali solo la Forza pubblica si trova. La strada da percorrere è quella che lo sblocco indica: i Comuni devono avvalersi delle apposite provvidenze ministeriali e, come previsto dalla legge 431, dare in concessione ai casi di indigenza veramente tali, a seguito di loro diretto accertamento, gli immobili disponibili per essere locati a canone calmierato. Così, si rispetterà la legge e si darà un segnale forte agli investitori sia nazionali che esteri. La battaglia di Lupi è una cartina di tornasole: chi non si schiera con lui, o addirittura l'avversa, è per proprio tornaconto di per sé contrario alla nostra rinascita, al cambiamento, al rispetto della proprietà e dello Stato di diritto. Ed è davvero sconcertante che esponenti di Forza Italia di Napoli (subito smentiti e tacitati – con la forza dell'autorevolezza e della coerenza – dal Presidente Gasparri e dall'on. Gelmini) se la siano presa con la decisione del governo di risolvere in modo liberale i problemi abitativi, finanziando cioè affitti agevolati e case popolari invece di assumere fallaci provvedimenti interventistici che – come già detto – non hanno mai sortito alcun benefico risultato per la comunità e hanno invece solo aggravato ulteriormente la situazione, disconoscendo inoltre i diritti, la funzione e i valori di libertà e di indipendenza che la proprietà presidia, anche in un momento come questo in cui essa è allo stremo. Altrettanto sconcertante è che questi esponenti abbiano fatto acriticamente propri dati e considerazioni tipici di una visione statalista dell'economia e della società, innaffiandoli per di più di un populismo fastidioso, scopertamente demagogico. Arrabbiarsi perché un governo a guida Pd assume decisioni al passo coi tempi che altri avrebbero dovuto assumere ben prima, fuori dall'«armamentario della legislazione vincolatrice» (Einaudi), è solo piangere sul latte versato e riconoscere senza volerlo quanti errori si sono compiuti in passato per mancanza di coraggio politico e di ideali.

In questa situazione, abbiamo naturalmente espresso – in più forme – la forte preoccupazione dei proprietari di casa per le richieste, provenienti da diverse parti, di ripristinare il blocco degli sfratti nella illusione (e scaricando ogni peso sui proprietari) di risolvere così un problema che devono risolvere i Comuni con una gestione oculata delle case popolari ed una riduzione delle imposte sugli immobili privati affittati.

I Comuni – non ci siamo esonerati dal sottolineare – drammatizzano il problema degli sfratti per avere più soldi dallo Stato, attraverso i trasferimenti, e dai contribuenti, attraverso le tasse locali. Il richiesto blocco degli sfratti – che sarebbe comunque del tutto incostituzionale – mette tranquille la loro coscienza e la loro neghittosità, o incapacità, a provvedere. E il malgoverno clientelare dell'edilizia pubblica, così, continua. Mentre strumenti previsti dalla legge sin dal 1998 – come la possibilità per gli enti locali, ripetiamo, di prendere in locazione immobili da privati, al fine di assegnarli a famiglie disagiate – continuano a non essere presi in considerazione.

La Confedilizia ha fatto appello alle forze politiche, di maggioranza e di opposizione, affinché il problema della casa venisse finalmente affrontato con lungimiranza e senza spreco di risorse pubbliche, rifiutando qualsiasi normativa vincolistica, sempre fallita, e dando finalmente ossigeno ai proprietari che locano, incentivando in particolare i contratti concordati, a canone calmierato.

c.s.f.

CONFEDILIZIA:
NELLE STIME
NON TRASCURARE
ELEMENTO FIDUCIA

Il nostro Centro studi non vede prospettive granché favorevoli per il sistema Italia. Le previsioni basate su maxifenomeni, come insegna la storia di quelle dell'Ocse, hanno sempre fallito. Trascurare nelle previsioni un elemento determinante come quello della fiducia, che è misurata dalle sensazioni di milioni e milioni di individui com'è anche per il mercato, è un grave errore, è trascurare un elemento che è ignorato dai maxieconomisti ma tenuto ben presente dai grandi economisti. Gli italiani devono essere risarciti del maxifurto legalizzato di due-mila miliardi che hanno subito con la caduta dei valori immobiliari, conseguente ad una tassazione che ha rotto un preciso patto coi cittadini che durava dal secondo dopoguerra. Poi, con la garanzia per eventi imprevedibili che la casa ha sempre rappresentato, torneranno i consumi, la cui curva di andamento è sempre analoga a quella dei prezzi delle case di abitazione e tornerà soprattutto la fiducia e la speranza. Ignorarlo significa non essere tra la gente, ma fuori dal mondo.

QUOTIDIANO IMMOBILIARE



Mario Breglia (nella foto sopra, la copertina del settimanale del Quotidiano immobiliare di Guglielmo Pelliccioli) è da un anno il presidente di Sidief, la società – controllata interamente dalla Banca d'Italia – che gestisce gli immobili residenziali di quest'ultima. La società ha circa 50 dipendenti (oltre a 75 portieri, ai quali si applica il CCNL Confedilizia) e sedi in 4 città.

LA LENTE
DI INGRANDIMENTOMusulmano
o mussulmano?

Si dice "musulmano" o "mussulmano"? Entrambe le forme sono corrette. La più frequente nell'italiano contemporaneo risulta essere, tuttavia, musulmano, con una sola "s", più vicina all'etimo originario *musliman*, "seguace dell'Islam".

Minutante

Con "minutante" si intende, in genere, chi, in determinati uffici, è incaricato di scrivere le minute. Il termine è utilizzato, in particolare, per i funzionari in servizio presso la Curia romana con l'incarico di studiare le pratiche loro assegnate e di scrivere la minuta delle lettere. Figura intelligente: quando un impiegato lo si chiama così, si può correggergli i testi senza offenderlo...

IN G.U.

Decreto-legge
sulle banche

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 19 del 24.1.'15 il decreto-legge 24.1.'15, n. 3, recante "Misure urgenti per il sistema bancario e gli investimenti". È stabilito, in particolare, che l'attivo delle banche popolari non possa superare gli 8 miliardi; nel qual caso, deve convertirsi in banca di altra categoria.

ECCEZIONE
COSTITUZIONALITÀTassazione immobili
storico artistici

Sulla Gazzetta Ufficiale, prima serie speciale, 7.1.'15, n. 1, è stata pubblicata l'ordinanza n. 240 con la quale la Commissione tributaria provinciale di Novara ha eccepito l'incostituzionalità degli artt. 4, commi 5-*quater* (abrogativo dell'art. 11, comma 2, l. 30.12.'91, n. 415), 5-*sestus* (modificativo degli artt. 37, comma 4-*bis*, 90, comma 1, e 144, comma 1, del d.p.r. 22.12.'86, n. 917) e 5-*septies*, d.l. 2.3.'12, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla l. 26.4.'12, n. 44, per mezzo dei quali si è modificato *in pejus* il previgente sistema di tassazione del reddito imponibile degli immobili riconosciuti di interesse storico artistico. L'eccezione è peraltro sollevata non nel merito, ma in ordine alla procedura seguita per la modifica in parola.



da la Repubblica

MILANO
REGOLAMENTO EDILIZIO
Ricorso sui punti più impegnativi

Il nuovo Regolamento edilizio del Comune di Milano non piace alla proprietà edilizia. Con ricorso al Tar Lombardia-Milano Assoedilizia, e con un privato proprietario di immobili in Milano, ha impugnato alcune norme del Regolamento stesso. Il ricorso è patrocinato dagli avvocati Bruna Vanoli Gabardi e Luca Stendardi.

Più in dettaglio, gli articoli del Regolamento impugnati prevedono: il conferimento al direttore del coordinamento delle attività edilizie, del potere di aggiornare automaticamente il Regolamento per adeguarlo a disposizioni di legge, a decisioni della Corte Costituzionale e a sentenze definitive del Consiglio di Stato; l'obbligo di collaudo degli edifici con più di 50 anni, con il venir meno della agibilità dell'edificio privo della relativa certificazione e l'obbligo per i notai di allegarla agli atti di compravendita; l'intervento del Comune sugli immobili in accertato stato di abbandono e degrado con diffida a eseguire gli interventi di ripristino con assunzione di intervento e spesa da parte del Comune, che andrà poi a recuperarla coattivamente dal proprietario; il fatto che se il Comune non esegue direttamente gli interventi può richiederli ai proprietari, che non avranno altri permessi se non li eseguiranno; l'attribuzione a una destinazione pubblica dei beni di cui sopra nell'ipotesi che il proprietario non provveda al ripristino e il Comune non intervenga direttamente ritenendo la spesa eccessivamente gravosa; l'istituzione del fascicolo del fabbricato e l'obbligo di consentire nei cortili il parcheggio di biciclette.

PERSONALITÀ

Mauro Marino
guida la Commissione Finanze
a palazzo Madama



Un'ampia esperienza parlamentare ha portato il senatore Mauro M. Marino a presiedere, in questa legislatura, una delle più importanti commissioni di palazzo Madama, quella Finanze e Tesoro. A Torino (ove è nato il 20 dicembre 1965) sono legate le ripetute elezioni parlamentari: entrato alla Camera nel 2004 per l'Ulivo (candidato nel collegio di Torino Centro), confermato nel 2006 con l'Ulivo, nel 2008 è passato al Senato, nel Piemonte, per il Pd, venendo lì confermato nel 2015. Professionalmente, è funzionario alla Regione Piemonte.

L'attività di Marino in Parlamento è intensa. Lungo è l'elenco d'interventi svolti, in aula e in commissione, e poi di disegni di legge, mozioni, interrogazioni e interpellanze presentati. Va rilevato, altresì, l'ampio numero di atti parlamentari sui quali ha diretto l'espressione di pareri della commissione. In questa legislatura è stato molto impegnato sulla delega fiscale al governo. Va messa al riguardo in evidenza un'operazione, condotta d'intesa con l'omologo presidente della commissione Finanze a Montecitorio, on. Daniele Capezzone, insolita nel percorso parlamentare delle leggi, ma che si è rivelata proficua: si sono svolte riunioni, informali però decisive, fra le due commissioni, per una stesura concordata del testo legislativo. Importante si è poi rivelata la sua azione quando si è trattato di discutere del primo decreto legislativo sul catasto: le proposte arrivate anche dalla sua commissione hanno permesso di correggere non poche distonie presenti nel testo.

Dai modi affabili, e di eccezionale disponibilità, Marino si caratterizza per l'equilibrio e per l'instancabile ricerca di un confronto costruttivo con chiunque sia, come lui, in disinteressata buona fede. Questo carattere fa di lui un riferimento per come lui sa essere, nel ruolo istituzionale, un politico super partes.

L'amministratore preparato non sarà colto in difetto dall'assemblea

Confedilizia assicura agli amministratori condominiali la formazione obbligatoria con

CORSI ON LINE

Gestisci Tu il Tuo tempo e la Tua preparazione, quando e dove vuoi
Formazione iniziale per i segnalati Confedilizia: 200 euro oltre Iva*
Formazione periodica per i segnalati Confedilizia: 40 euro oltre Iva*
Esame nella città scelta al momento dell'iscrizione

**compreso l'esame finale*

CORSI RESIDENZIALI

Professionisti qualificati al Tuo fianco, un aiuto essenziale per la Tua formazione iniziale o periodica
Informazioni e costi presso le Associazioni territoriali Confedilizia, presenti in ogni capoluogo provinciale ed anche nei maggiori centri (elenco sedi su www.confedilizia.it)

Info: www.confedilizia.it
numero verde 800.400.762
www.latribuna.it
redazione@latribuna.it


» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

Italia, il Paese che tassa di più gli immobili

L'Italia, nel confronto internazionale, è il Paese con il maggior livello di tassazione sugli immobili. Lo confermano gli ultimi dati elaborati in uno studio realizzato dal professor Francesco Forte, Emerito di Scienza delle finanze all'Università di Roma «La Sapienza», nonché editorialista del *Giornale*, e presentati nel corso di una conferenza stampa.

Già nel 2011 - emerge dallo studio - la media Ocse di imposte immobiliari dirette e indirette era inferiore di 0,17 punti sul Pil e di 0,18 punti sul reddito disponibile netto rispetto al totale italiano. Si può dire, quindi, che l'Italia fosse allineata, con un piccolo scarto positivo, alla media Ocse. L'Italia superava invece la media Ue, rispettivamente di 0,30 e 0,50 punti per il Pil e per il reddito disponibile. Rispetto all'Eurozona, la maggiore pressione fiscale dell'Italia era pari a 0,25 e 0,29 punti.

La manovra Monti per il 2012 ha portato l'Italia a una pressione della tassazione patrimoniale immobiliare del 2,2% sul Pil e del 2,75% sul reddito disponibili

contro la media Ocse di 1,27% e 1,59%, ossia circa un punto in meno sul Pil e 1,15 sul reddito disponibile. Il divario si accentua nei confronti della media Ue che ha una pressione fiscale, rispettivamente, dell'1,15% e dell'1,40% - e, ulteriormente, con l'Eurozona, che ha una pressione dell'1,13% e dell'1,40%, ossia la metà circa di quella dell'Italia sia rispetto al Pil sia al reddito disponibile.

In proposito, un famoso economista come Luca Ricolfi ha sottolineato che, grazie alla politica, nel giro di pochi anni ci siamo ritrovati molto meno ricchi, e soprattutto molto più timorosi per il futuro. Fino a pochi anni fa chi aveva una casa poteva pensare di avere una riserva di valore racchiusa in un forziere, e se riusciva ad affittarla poteva anche pensare di percepire un reddito, sia pure modesto. Proprio per questo poteva permettersi di consumare, e qualche volta di indebitarsi per consumare.

Oggi chi ha una casa, e la maggior parte degli italiani ne ha una, non la vive come un tesoro, ma come un fardello.

**Presidente Confedilizia*



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Decreto flussi

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale (del 29.12.'14, n. 300) il d.p.c.m. 11.12.'14 relativo alla programmazione dei flussi di ingresso per lavoratori extracomunitari non stagionali.

In base al nuovo "decreto flussi", sono ammessi in Italia per motivi di lavoro non stagionale i cittadini stranieri non comunitari entro una quota massima di 17.850 unità. Nell'ambito di tali quote, i lavoratori provenienti dall'estero e destinati al settore domestico sono solo 1.100 unità, ossia 1.000 lavoratori stranieri che abbiano completato programmi di formazione ed istruzione nei Paesi d'origine e 100 lavoratori stranieri di origine italiana per parte di almeno uno dei genitori fino al terzo grado di linea diretta di ascendenza, residenti in Argentina, Uruguay, Venezuela e Brasile. Mentre 11.050 unità di lavoratori già presenti in Italia o in altro Paese dell'Ue potranno essere impiegati nel settore utilizzando la procedura del decreto per convertire il permesso di soggiorno stagionale, per studio, tirocinio e/o formazione professionale, oppure un permesso di soggiorno Ce per soggiornanti di lungo periodo rilasciato da altro Stato membro dell'Unione Europea, in permessi di soggiorno per lavoro subordinato.

Assindatcolf tra la gente



La foto fornisce un esempio della campagna pubblicitaria effettuata di recente da Assindatcolf per promuovere la conoscenza dell'Associazione, dell'opera di tutela e assistenza che la stessa svolge a favore dei datori di lavoro domestico nonché dei servizi a loro offerti tramite le sezioni territoriali.

Per ogni utile informazione sull'organizzazione in parola (che è direttamente collegata alla Confedilizia) è possibile consultare il sito www.assindatcolf.it oppure contattare il numero verde 800.162.261.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Fiaip: bene Lupi sugli sfratti

Per Fiaip "è incomprensibile come i Comuni abbiano riproposto al Governo la necessità di recuperare il blocco degli sfratti cassato nel decreto Milleproroghe. Tali richieste sono il segno dell'incapacità politica, oltre che amministrativa, di alcune realtà locali nella gestione della cosa pubblica e delle politiche abitative sul territorio".

"La proroga degli sfratti è uno strumento vecchio e logoro", ha dichiarato il Presidente della Fiaip Paolo Righi. "La battaglia che il Ministro delle Infrastrutture Lupi sta conducendo in materia di sfratti è una battaglia di civiltà, che riguarda un esiguo numero di famiglie in difficoltà, che verrebbero in ogni caso tutelate con altri strumenti".



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

La congiuntura assicurativa in Italia

Nel mese di novembre 2014 la nuova produzione vita - polizze individuali - delle imprese italiane ed extra UE, comprensiva dei premi unici aggiuntivi, è stata pari, secondo una prima stima, a 7,3 miliardi, il 47,6% in più rispetto allo stesso mese del 2013. Nei primi nove mesi del 2014 il saldo tra entrate (premi) e uscite (pagamenti per riscatti, scadenze, rendite e sinistri) del mercato vita relativo al lavoro diretto italiano è stato pari a +35,2 miliardi, circa il triplo rispetto a quello dello stesso periodo del 2013.

È quanto si legge nel numero di gennaio di Ania Trends, newsletter dell'Ufficio Studi dell'Ania.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Novità su Imu terreni agricoli

Con decreto-legge 24.1.'15, n. 4, sono state dettate misure urgenti in materia di esenzione Imu che vanno a ridefinire i parametri precedentemente fissati, ampliandone la platea.

Il provvedimento prevede che, a decorrere dall'anno 2015, l'esenzione dall'Imu si applichi: ai terreni agricoli, nonché a quelli non coltivati, ubicati nei Comuni classificati come totalmente montani, come riportato dall'elenco dei Comuni italiani predisposto dall'Istat; ai terreni agricoli, nonché a quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, ubicati nei Comuni classificati come parzialmente montani, come riportato dall'elenco dei Comuni italiani predisposto dall'Istat.

Tali criteri si applicano anche all'anno di imposta 2014. Per l'anno 2014 non è comunque dovuta l'Imu per quei terreni che erano esenti in virtù del decreto ministeriale 28.11.'14 e che invece risultano imponibili per effetto dell'applicazione dei criteri sopra indicati. I contribuenti che non rientrino nei parametri per l'esenzione devono versare l'imposta entro il 10.2.'15.

FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

Con un numero sempre maggiore di adesioni la Confedilizia può meglio tutelare il proprietario di casa

SISTEMA CONFEDILIZIA

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE (COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)
Il Parlamento europeo conferma Urban, l'intergruppo che si occupa di abitazioni

La Conferenza dei Presidenti del Parlamento europeo (composta dal Presidente del Parlamento e dai Presidenti dei gruppi politici) ha approvato gli intergruppi parlamentari che verranno costituiti per la legislatura corrente (2014-2019).

Tra questi, ha ottenuto l'approvazione anche l'Urban Intergroup, l'unico che si occupa di abitazioni, grazie alla mediazione operata dal deputato Jan Olbrycht, del Partito popolare europeo ed al sostegno, al riguardo, dell'Uipi, sia direttamente sia attraverso i membri ad essa aderenti.

I ventotto intergruppi vengono formati da membri del Parlamento europeo con l'obiettivo di scambi informali su argomenti specifici e la promozione di contatti tra i parlamentari e la società civile.

Grazie all'attività svolta anche dall'Uipi si è riuscito ad impedire che l'Urban Intergroup venisse accorpato all'interno di un gruppo sui servizi pubblici e sulle infrastrutture, comportando uno svilimento dei temi connessi al patrimonio abitativo privato. Sin dal 2004, infatti, l'Intergruppo ha garantito che le questioni connesse al patrimonio edilizio venissero affrontate in seno al Parlamento europeo e ha stimolato lo scambio di opinioni tra i deputati e la società civile sulle tematiche relative allo sviluppo urbano.

Maggiori dettagli sull'attività dell'intergruppo possono essere reperite all'indirizzo internet: <http://urban-intergroup.eu>.


I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA
Nuova certificazione unica

Dal 2015 il vecchio Cud viene sostituito dalla nuova certificazione unica. Gli amministratori iscritti al Coram sono stati tempestivamente avvertiti (con due apposite segnalazioni, la prima del 30.10.'14, la seconda del 19.1.'15) che la nuova certificazione deve essere predisposta e consegnata entro il 2 marzo (cadendo il 28 febbraio di sabato) non solo ai dipendenti del condominio ma anche ad ogni collaboratore dello stesso, al quale il condominio abbia corrisposto nel 2014 compensi, sotto qualsiasi forma, soggetti a ritenuta alla fonte (in passato, era prevista una certificazione in forma libera).

La nuova certificazione va inviata telematicamente all'Agenzia delle entrate entro il 9 marzo (cadendo il 7 marzo di sabato).

Per ogni certificazione omessa, tardiva o errata, si applica la sanzione di cento euro. Nei casi di errata trasmissione della certificazione, la sanzione non si applica se la trasmissione della corretta certificazione è effettuata entro i cinque giorni successivi alla scadenza prevista dalla legge (7 marzo).

Restano fermi tutti gli obblighi relativi alla presentazione della dichiarazione dei sostituiti di imposta (Modello 770 semplificato).

Calendario dei Seminari 2015

Nord/Ovest	Mantova	15 maggio
Nord/Est	Padova	22 maggio
Centro	Ascoli Piceno	5 giugno
Sud ed isole	Lecce	12 giugno

Informazioni presso le Associazioni territoriali e i Registri di competenza

EBINPROF
ENTE BILATERALE PER I DIPENDENTI DA PROPRIETARI DI FABBRICATI COSTITUITO DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL
Borse di studio, un mese in più per le domande

Per motivi organizzativi, è stato prorogato di un mese (dal 28 febbraio al 31 marzo 2015) il termine entro il quale poter presentare le domande per le borse di studio 2013-2014 a favore dei figli (o parenti entro il terzo grado, a seconda del bando considerato) a carico di dipendenti da proprietari di fabbricati (cfr. Cn nov. '14).

Si ricorda che il lavoratore ed il datore di lavoro devono essere in regola con i versamenti del contributo di assistenza contrattuale di cui all'art. 6 Ccnl per i dipendenti della proprietà edilizia, firmato il 12.11.'12 tra Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Uiltuos.

I bandi, con le relative domande, sono scaricabili agli indirizzi www.cassaportieri.it e www.ebinprof.it, mentre maggiori informazioni telefoniche possono essere richieste alla segreteria dell'Ente, contattando il numero 06.44.23.91.66.


FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)
Bellezza e benessere 2015

Da sempre il Fimpe si prende cura dei propri associati, stipulando (o rinnovando) per loro vantaggiose convenzioni con strutture turistico/alberghiere di tutta Italia in grado di assicurare momenti di relax e aumentare il benessere psico-fisico di coloro che vi soggiornano.

Così anche per l'anno 2015 sono attivi vari sconti e facilitazioni per l'ingresso in spa, terme e hotel.

Tutte le informazioni (e le strutture coinvolte nell'iniziativa) sono reperibili sul sito www.fimpe.it.


COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA
Trust di garanzia; si applicano le imposte indirette in misura fissa

La pronuncia (n. 4755/44/2014) della Commissione tributaria regionale di Milano ha dichiarato illegittima, rigettando l'appello proposto da parte dell'Agenzia delle entrate, la richiesta di quest'ultima relativa al pagamento in misura proporzionale delle imposte di successione, ipotecarie e catastali stabilendo che: 1) il trust si differenzia dal vincolo di destinazione e solo quest'ultimo è espressamente menzionato con riferimento all'imposta di successione e donazione; 2) alla stipula dell'atto ci si trova di fronte a posizioni beneficiarie sottoposte a condizioni sospensive; 3) nel trust di garanzia manca totalmente l'intento liberale in quanto l'acquisizione del bene da parte del trustee è solo strumentale allo scopo di garanzia; 4) la posizione dell'ufficio appellante è "appiattita" sulle circolari degli uffici superiori, ma queste ultime "non hanno alcun valore vincolante per il giudice".

Il caso di specie si riferiva ad un trust costituito con la finalità di estinguere un debito e che, dunque, non comporta arricchimento né per i beneficiari né per il trustee.

Solamente al momento dell'effettivo trasferimento del bene sarebbero dovute le imposte ipocatastali in misura proporzionale (oltre a quella di registro in misura proporzionale), ma non quella di donazione, stante l'assenza di una liberalità.

La sentenza della Ctr di Milano si pone, quindi, in linea con la prevalente giurisprudenza tributaria che già in passato si è pronunciata escludendo l'applicabilità del tributo successorio in sede di registrazione dell'atto istitutivo di trust di garanzia/liquidatorio (si veda tra le altre, Ctr Emilia Romagna 16/2011 e Ctr Lombardia 96/4/2010).

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



**COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)**

Edilizia residenziale pubblica, presupposti per il riparto di giurisdizione

“Nelle controversie aventi ad oggetto gli alloggi di edilizia residenziale pubblica la giurisdizione prescinde dalla qualificazione del provvedimento impugnato (revoca, decadenza, risoluzione) e va definita con riferimento alla circostanza che l’Amministrazione imputi all’assegnatario l’inadempimento di obblighi assunti con il contratto di locazione ovvero vengano in rilievo provvedimenti amministrativi espressione di ponderazione di interessi pubblici; di conseguenza, distinta la fase pubblicitica – caratterizzata dall’esercizio di poteri finalizzati al perseguimento di interessi pubblici, e, corrispondentemente, da posizioni di interesse legittimo del privato – da quella di natura privatistica – nella quale la posizione dell’assegnatario assume natura di diritto soggettivo, in forza della diretta rilevanza della regolamentazione del rapporto tra ente ed assegnatario – sono devolute alla giurisdizione del giudice amministrativo le controversie attinenti a pretesi vizi di legittimità dei provvedimenti emessi nella prima fase, mentre sono riconducibili alla giurisdizione del giudice ordinario le controversie in cui siano in discussione cause sopravvenute di estinzione o di risoluzione del rapporto”.

Così il Tar della Campania (Salerno, Sez. II) con pronuncia n. 1104 del 10.6.’14.

DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Servizi telefonici a pagamento, procedura in corso per Telecom e Vodafone

Come anticipato su questo notiziario (cfr. Cn sett. ’14), Domusconsumatori ha a suo tempo inviato all’Agcom e all’Antitrust due distinti esposti sulla vicenda – tutta estiva – di alcuni servizi per la telefonia mobile prima gratuiti (quali, per esempio, gli sms di avviso che un utente ha cercato un altro utente, in caso di telefono cellulare occupato, irraggiungibile o spento) e divenuti poi a pagamento.

A seguito delle sue segnalazioni, la Domusconsumatori è poi intervenuta nelle due autonome procedure che l’Autorità Garante della concorrenza e del mercato ha avviato nei confronti di Telecom Italia s.p.a. e di Vodafone Omnitel B.V.

Naturalmente, daremo conto degli ulteriori sviluppi della vicenda.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

L’aspettativa di vita lavorativa della casalinga

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 25731 del 5.12.’14, in una causa di risarcimento danni per la morte – a seguito di un sinistro stradale – di una casalinga che all’epoca del decesso (avvenuto qualche minuto dopo l’incidente) aveva 68 anni, si è occupata del criterio da utilizzare per quantificare il risarcimento del danno patrimoniale subito dagli eredi della donna a causa della morte della stessa e quindi del suo mancato apporto economico alla famiglia.

Secondo la Suprema Corte, il criterio corretto da applicarsi è quello, adottato dalla Corte d’appello nella sentenza impugnata, “dell’aspettativa di vita della *de cuius*”, non attinente alla vita biologica, ma “alla vita lavorativa e collaborativa” che – sottolinea la Cassazione – dallo stesso giudice di merito viene considerata sino a 75 anni, così da individuare un limite particolarmente favorevole per gli eredi della casalinga.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Nuovo assetto Ministero beni culturali

Con decreto 27.11.’14 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 8.1.’15, n. 5), il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ha provveduto ad una nuova articolazione degli uffici dirigenziali di livello non generale del dicastero.

Per quanto concerne gli archivi, nell’ambito dell’amministrazione centrale vengono attribuiti 2 uffici dirigenziali alla Direzione generale degli archivi. Tra l’altro, viene specificato che nelle regioni Emilia Romagna, Liguria e Sicilia, il Soprintendente archivistico svolge anche le funzioni di Direttore dell’Archivio di Stato del Comune capoluogo di regione, senza emolumenti accessori. Conseguentemente – specifica il provvedimento – le Soprintendenze archivistiche di tali regioni assumono la denominazione, rispettivamente, di Soprintendenza archivistica dell’Emilia Romagna-Archivio di Stato di Bologna, Soprintendenza archivistica della Liguria-Archivio di Stato di Genova e Soprintendenza archivistica della Sicilia-Archivio di Stato di Palermo.

Carlo Emanuele Manfredi Presidente Italia Nostra piacentina

Carlo Emanuele Manfredi, Vicepresidente dell’Asages, è il nuovo Presidente della sezione piacentina di Italia Nostra, l’Associazione che difende e tutela il patrimonio storico, artistico e naturale. La sezione piacentina è una delle prime sorte in Italia e, con le sue battaglie, ha contribuito e contribuisce a diffondere nel nostro Paese la “cultura della conservazione” del paesaggio urbano e rurale, dei monumenti nonché del carattere ambientale delle città.



Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Ville, Dimore e Corti in Lombardia

L’ADSI segnala un importante progetto, nato dalla collaborazione e dall’impegno di 16 proprietari/soci, che con il preciso intento di sensibilizzare le Istituzioni e l’opinione pubblica in merito alla necessità di salvaguardare e valorizzare il patrimonio storico-artistico del nostro Paese, anche attraverso l’azzerramento del carico fiscale, per spingere il turismo internazionale e rilanciare le economie locali, hanno recentemente pubblicato il volume “Ville, Dimore e Corti Lombarde”, edito da ADArte di Torino. Le Dimore di proprietà dei Soci lombardi, che hanno aderito con entusiasmo e passione a questa pregevole iniziativa, sono le seguenti: *Castello Visconti San Vito - Somma Lombardo; Palazzo Bolagnos Visconti - Milano; Villa Caproni di Taliedo - Venegono; Villa la Cazzola Durini Gallarati Scotti - Arcore; Villa Taverna - Canonica di Triuggio; Villa Trivulzio - Cassinetta di Lugagnano; Villa Rescalli Villorosi - Busto Garolfo; Ville Mapelli (n° due) - Varenna; Villa Parravicini - Parravicino d’Erba; Villa Orombelli - Musso; Castello di Carate Urio; Villa Beccaria - Sola Comacina; Palazzo Pisani Dossi - Cardina (CO); Casa Varese da Rosate - Pisani Dossi Macchi di Cellere - Corbetta; Castello Dal Pozzo d’Annone e Palazzo - Oleggio Castello.*



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

Incontro con l’Assessore al turismo della Regione Lombardia

Il presidente dell’Anbba, Marco Piscopo, durante un incontro in Regione Lombardia con l’Assessore al turismo, commercio e terziario, Mauro Parolini, ha proposto alcune modifiche alla legge regionale 16.7.’07, n. 15 (Testo unico in materia di turismo) per permettere alle strutture extralberghiere una migliore offerta dei servizi di accoglienza e ricettività in occasione di Expo 2015.



COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Confedilizia SAN MARINO

Anno 2015, tutto quello che c'è da sapere

Il 2014 ha visto l'entrata a regime del nuovo sistema di riscossione del contributo di assistenza contrattuale (Coasco) per coloro che si avvalgono del Ccnl per i dipendenti da proprietari di fabbricati sottoscritto da Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/UILtucs. Le nuove modalità – si ricorda – prevedono l'indicazione sia tramite Uniemens sia tramite F24 degli specifici codici Cust e Puli (cfr. *Cn dic.* '15). Nessuna novità di rilievo, per quanto riguarda le prestazioni erogate dalla Cassa, di seguito riassunte.

Contributo contrattuale

L'aliquota del contributo (art. 6, Ccnl anzidetto) che i datori di lavoro devono versare con riferimento ai lavoratori di cui ai profili A), C) e D), necessario per maturare il diritto alle prestazioni della Cassa, è confermata nel 2,10% della retribuzione mensile lorda per 15 mensilità (di cui 0,40% a carico del lavoratore). Con riferimento, invece, ai lavoratori di cui al profilo B), l'aliquota resta allo 0,80% (di cui 0,40% a carico del dipendente).

Prestazioni Fondo Malattia

1) *Indennità di malattia.* Nel 2015 non cambia il calcolo dell'indennità giornaliera di malattia rimborsabile. Le misure restano le seguenti: a) fino al 20° giorno: indennità pari al 56% della retribuzione media lorda giornaliera con un minimo di 28 euro. In caso di malattia di durata continuativa non superiore ai 14 giorni, l'indennità giornaliera di cui sopra decorre dal 4° giorno di malattia; in caso di durata superiore ai 14 giorni, l'indennità decorre dal 1° giorno; b) dal 21° giorno di malattia al 60° giorno di malattia, compreso: indennità pari al 68% della retribuzione media lorda giornaliera, con un minimo di 31 euro; c) dal 61° giorno di malattia fino al 180°: indennità pari al 75% della retribuzione media lorda giornaliera, con un minimo di 31 euro.

2) *Rimborso oneri previdenziali ed indennità rilascio alloggio.* Confermate, anche per il 2015, le regole per accedere al rimborso parziale degli oneri previdenziali nonché al rimborso dell'indennità di rilascio alloggio (artt. 8.2 e 8.3, Regolamento del Fondo Malattia Portieri).

Assistenza integrativa

Rimborso spese mediche. Nessuna novità per quanto riguarda l'anno 2015. Il biennio di riferimento rimane il 2014/2015. Si ricorda che il limite massimo a disposizione di ciascun iscritto, rimborsabile dalla Cassa per accertamenti sanitari, è di 400 euro ogni 2 anni. Ciò significa che, ai fini del raggiungimento di tale limite massimo rimborsabile, quanto già ottenuto fino al 31.12.'14 viene sommato a quello che sarà erogato nel 2015.

Il diritto alla prestazione, si sottolinea, spetta al compimento del quarantesimo anno di età. Della predetta somma biennale, 100 euro possono essere utilizzati per l'acquisto di occhiali o lenti da vista a seguito di specifica prescrizione medica rilasciata nell'anno di acquisto. Occhiali e lenti potranno essere rimborsati una sola volta ogni quattro anni.

Rinnovo 2015 del contributo per familiari portatori di invalidità

Gli iscritti che hanno beneficiato del contributo per familiari portatori di invalidità (pari a 2.000 euro per figli e 1.291,14 euro per gli altri familiari) per l'anno 2014 non devono ripresentare una nuova domanda per il 2015. Sarà cura della Cassa, nei primi mesi dell'anno, verificare le singole posizioni ed eventualmente richiedere agli interessati una integrazione di documentazione.

Altre prestazioni di assistenza integrativa

I contributi per nascita (pari a 1.000 euro per ciascun nuovo nato) e per spese funerarie (pari a 258,25 euro) sono confermati anche per il 2015.

Maggiori informazioni sul sito www.cassaportieri.it.

Riforma del Catasto al via

Il Consiglio Grande e Generale della Repubblica ha iniziato l'esame, in seconda lettura, del progetto di legge recante "Riforma del Catasto: regolamento per la conservazione e l'aggiornamento del Catasto terreni e fabbricati".

Il progetto di legge (di 47 articoli) prevede il mantenimento, ai fini della tassazione, di un Catasto reddituale aggiornato sulla base dei nuovi estimi, mentre per la trasparenza delle compravendite e per l'aggiornamento periodico delle rendite "è indispensabile – ha detto il relatore di maggioranza Gerardo Giovagnoli – l'istituzione di un Catasto di Valori". Il relatore ha così proseguito: "Il decreto 26 ottobre 2010 istituiva delle sanzioni per chi entro 180 giorni non presentava la denuncia di variazione di consistenza all'Ufficio del Catasto. Il sistema sanzionatorio viene mantenuto e specificato. Vengono introdotti dei paletti alle lottizzazioni in zona agricola. Frazionare grandi appezzamenti in lotti da 1.000 metri quadri con annessa strada per servire i vari lotti è valutato come intenzione di costruire in zona agricola o comunque non edificabile, da noi finora si poteva fare, ora non più. Un altro importante obiettivo che si è inteso ottenere era allineare l'operatività tra Ufficio Urbanistica e Ufficio Tecnico del Catasto poiché l'accatastamento diventa documentazione obbligatoria da presentare ai fini dell'abitabilità in modo da rendere molto più leggibili i dati e velocizzare l'operatività degli uffici con un incremento del servizio offerto ai cittadini".

Il relatore di minoranza Augusto Michelotti, ha dal canto suo detto: "I cambiamenti tecnologici degli ultimi anni avrebbero dovuto stimolare una benché minima forma di adeguamento alle nuove tecniche sia di rilievo e misurazione topografica che di rappresentazione cartografica ed elencazione dei dati descrittivi e valoriali degli immobili. Oggi sarebbe possibile accedere ai documenti catastali direttamente dal proprio pc di casa: dico sarebbe perché non tutti i dati a disposizione del Catasto oggi sono disponibili per la visura catastale. Eppure il ruolo più importante del Catasto è proprio quello di garantire informazioni ai cittadini. La legge è divisa in sei capitoli e 47 articoli e presenta il difetto classico delle leggi di ultima generazione e cioè un continuo e reiterato ricorso ai decreti delegati e ai successivi regolamenti attuativi emessi dal Congresso di Stato su proposta dell'ufficio del catasto. Questo vezzo impedisce di avere leggi complete e ragionate che diano il senso definitivo di una legge senza continui rimbalzi a successive interpretazioni e regolamentazioni. Altro elemento costante nel rapporto tra maggioranza e minoranza nell'approvazione delle leggi, sia in commissione che in Consiglio grande e generale, è la bocciatura costante degli emendamenti della minoranza anche se a volte meriterebbero un'attenzione diversa da quella che viene loro data. Quelli della maggioranza invece passano anche se a volte sono peggiorativi del testo di legge presentato praticamente da loro stessi. Un elemento di divergenza è stata la presentazione di emendamenti dell'opposizione per eliminare dalla commissione censuaria permanente i membri di nomina politica anche se esperti nel settore. L'intenzione sarebbe quella di eliminare la consuetudine di infilare, anche in commissioni prevalentemente tecniche, persone che alla fine del credo debbano poi relazionare sul loro mandato o sull'operato della commissione al potente di turno o a quel segretario di partito o a quel membro di Governo".

Antonella Mularoni, segretario di Stato al Territorio ha quindi detto: "Su un testo si può essere d'accordo o meno, ma attribuire alla maggioranza o al Governo intenzioni poco buone non corrisponde a realtà. Vogliamo rendere più moderna la nostra normativa sul Catasto fatta in un periodo diverso, in cui l'economia si basava su altri presupposti ovvero sulla proprietà di terreni. È un testo elaborato in sinergia: la proposta è giunta direttamente dall'ufficio del catasto. La normativa prevede il rinvio a numerosi decreti delegati. In questo contesto siamo pronti a ricevere suggerimenti dei tecnici ma anche di tutte le forze politiche presenti a San Marino. Mi sembra offensivo dire che le persone nominate dal Consiglio non siano persone al servizio del Paese, ma al servizio di interessi privati. La volontà è quella di fare una legge moderna che possa rispondere ai parametri di livello internazionale. Arrivando tardi abbiamo il vantaggio di poter fare tesoro degli errori commessi da altri. Questa è una normativa moderna che ci permetterà di avere una fotografia aggiornata del patrimonio immobiliare del Paese. Attualmente il nostro catasto non è più una fotografia corrispondente alla realtà. Una volta fatta la foto, sarà il Consiglio a determinare le politiche fiscali. Non è vero che si riforma il Catasto per introdurre nuove tasse. Serve una fotografia corrispondente ai tempi e non ferma agli anni '50. Ribadisco la volontà di essere aperti a qualsiasi contributo. Siamo assolutamente aperti".

Dopo alcuni interventi di consiglieri, la discussione è stata rinviata ad altra seduta.

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

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

GIURISPRUDENZA CASA

Sanzioni non pecuniarie

“Alla luce dell’art. 70 disp. att. cod. civ., il regolamento condominiale non può prevedere sanzioni diverse da quelle pecuniarie, ovvero diversamente afflittive, poiché ciò sarebbe in contrasto con i principi generali dell’ordinamento, che non conferiscono al privato, se non eccezionalmente, il diritto di autotutela”. In applicazione dell’anzidetto principio, la Suprema Corte (sent. n. 820/14, inedita) ha cassato la decisione di merito che aveva dichiarato legittima la sanzione regolamentare della rimozione delle autovetture irregolarmente parcheggiate dai condòmini nell’area comune.

Restituzione cosa locata

“In tema di locazione, al fine di individuare quale sia il contenuto dell’obbligazione del conduttore di riconsegnare la cosa locata nello stesso stato in cui l’ha ricevuta e del dovere di diligenza che deve osservare nell’uso del bene locato, ha valore probatorio preminente la descrizione dell’immobile locato effettuata dalle parti del contratto”. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 26780/13, inedita).

Assemblea e spese d’interesse comune

“In tema di condominio negli edifici, ai sensi dell’art. 1135 cod. civ. l’assemblea può deliberare a maggioranza su tutto ciò che riguarda le spese d’interesse comune e, quindi, anche sulle transazioni che a tali spese afferiscano, essendo necessario il consenso unanime dei condòmini, ai sensi dell’art. 1108, terzo comma, cod. civ., solo quando la transazione abbia ad oggetto i diritti reali comuni”. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 821/14, inedita).

Amministratore autorizzato a “coltivare” il contenzioso

“In tema di condominio negli edifici, è valida – ha detto la Cassazione (sent. n. 4366/14, inedita) – la deliberazione assembleare che autorizza genericamente l’amministratore a «coltivare» la lite con un determinato difensore, essendo rimessa a quest’ultimo la scelta tecnica di modulare le difese, limitandosi a resistere all’altrui ricorso per Cassazione ovvero proponendo ricorso incidentale”.

a cura dell’UFFICIO LEGALE della Confedilizia

INCONTRO CON L’AGENZIA DELLE ENTRATE

I valori e le nuove rendite saranno solo esposti in Comune

Si è svolto a Roma un incontro fra l’Agenzia delle entrate-ramo territoriale e il Coordinamento nazionale interassociativo Catasto, costituito da Abi, Ance, Ania, Casartigiani, Cia, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confartigianato, Confcommercio, Confedilizia, Confesercenti, Confindustria e Fiaip.

Le linee guida dell’attuazione della riforma sono state illustrate dalla dott.ssa Gabriella Alemanno, Vicedirettore dell’Agenzia delle entrate, mentre gli aspetti tecnici dell’operazione sono stati trattati dal dott. Gianni Guerrieri, presente insieme a numerosi dirigenti dell’Amministrazione.

Nel corso dell’incontro, l’Agenzia del territorio ha confermato che gli anni che saranno presi a riferimento ai fini della determinazione di valori e rendite degli immobili saranno il 2012, il 2013 e il 2014 e che le aste giudiziarie saranno considerate ai fini della determinazione del valore degli immobili, così come del resto fa già l’Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell’Agenzia. È stato confermato, anche, che l’orizzonte temporale della riforma è quinquennale.

Un acceso confronto si è avuto



Abi - Ance - Ania - Casartigiani - Cia - Cna - Coldiretti - Confagricoltura - Confartigianato - Confcommercio - Confedilizia - Confesercenti - Confindustria - Fiaip

tra Agenzia e Coordinamento in merito alla norma in tema di invarianza di gettito, che la prima considera da valutarsi negli effetti su scala nazionale e non su scala comunale, rendendola quindi controllabile, come la Confedilizia interpreta invece il disposto della legge delega. Altrettanto, opinioni radicalmente diverse sul fatto che si vogliano modificare gli ambiti territoriali dell’OMI, peraltro sulla base di imprecisi criteri.

Per gli immobili storico artistici gli esponenti dell’Agenzia del territorio hanno riferito che i castelli saranno inquadrati in uno speciale Gruppo catastale mentre la

posizione dei palazzi storici sarà singolarmente esaminata per inquadrare gli stessi, in ragione della prevalenza dell’aspetto abitativo o monumentale, nell’anzidetto Gruppo o in quello degli immobili ordinari. Da ultimo, la notizia – pure criticamente evidenziata dal Coordinamento – che i valori e le nuove rendite non saranno più notificati personalmente ma solo affissi nei Comuni.

All’uscita dall’incontro, il Presidente confederale ha dichiarato: “L’incontro è stato abbastanza deludente e particolarmente preoccupante in specie relativamente al trattamento degli immobili storico artistici. Comunque, speriamo in miglioramenti anche con il concorso dell’Ufficio legislativo del Ministero delle finanze, che ha attualmente all’esame il provvedimento, per il quale contiamo su una approfondita valutazione pure da parte del Consiglio dei ministri, che lo esaminerà nella seconda metà di febbraio e, comunque, delle Commissioni Finanze di Senato e Camera. Nel fissare valori e rendite non si può infatti prescindere dall’attuale smodata pressione fiscale”.

QUI ESPERANTO

“Pro la forte progresiveco de nia fiska sistemo, 10 procento de la loĝantaro kun la plej alta enspezo kontribuas per pli ol 50 procento al la tuta perimposta enspezo”.

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase: “Per la forte progressività del nostro sistema fiscale, il 10 per cento della popolazione con redditi più elevati contribuisce per più del 50 per cento all’intero gettito dell’imposte” (Alberto Bisin, *la Repubblica* 14.1.13).

a cura del
Centro esperantista romano
tf. 353 824 8 222
e-mail:
esperanto.roma@esperanto.it

IL VIAGGIO
DI PIOVENE (13)

Piacenza

La Lombardia muore a Piacenza, e ad essa subentra l’Emilia; ma, pur appartenendo alla regione emiliana, Piacenza è ancora una città lombarda. Piacenza è più ricca di Parma, d’una ricchezza chiusa, poco vistosa. Il contrasto tra le due città è netto. Città lombarda, Piacenza ha un fondo conservatore.

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

Nessuna ripresa
per l’immobiliare
(purtroppo)

Certi organi di informazione hanno dato notizia di un comunicato dell’Istat di annuncio dell’aumento del 3,7% del numero delle compravendite nel terzo trimestre 2014 rispetto al terzo trimestre del 2013.

Al proposito, la Confedilizia ha immediatamente fatto rilevare che i dati dell’Istat si traducono in un aumento di 4.707 atti di trasferimento in tutto, che non consente neppure di concludere che nel 2014 si sia manifestata una tendenza in modo affidabile. Nei primi nove mesi dello stesso anno, e dunque in un periodo più lungo rispetto a quello dei dati ora comunicati, l’aumento si riduce allo 0,4 per cento e a 1.632 contratti in tutto, per il forte segno negativo registrato nell’ambito dello stesso anno.

Rispetto allo stesso periodo pre-IMU, le compravendite sono nel 2014 diminuite di 155.798 unità.

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre 200 sedi territoriali

Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.34.89 (r.a.)

Prescrizione e giustizia

Colpevole è la giustizia, non la prescrizione (che è una garanzia per ciascuno di noi ed esisteva già nell'antica Grecia, ad evitare che i cittadini morissero – e muoiano – da impuniti). Ma Grasso e la Boldrini non la vogliono: guardano al dito invece che alla luna che esso indica.

ASTE GIUDIZIARIE SUL SITO

Tribunali di

Agrigento
Alessandria
Ancona
Asti
Avezzano
Bari
Bergamo
Brescia
Cagliari
Caltagirone
Catania
Civitavecchia
Fermo
Firenze
Foggia
Latina
Marsala
Napoli
Palermo
Perugia
Piacenza
Roma
Siracusa
Sondrio
Sulmona
Termini Imerese
Torino
Torre Annunziata
Trapani
Verona
Viterbo

Partecipare alla corsa

Se volete curarvi di me non datemi quello che chiedo. Mettetemi nelle condizioni di ottenerlo, nelle condizioni di partecipare alla corsa che sempre si rinnova. Non pagatemi per starmene da una parte al sicuro. Per starmene all'ombra fermo a ingrassare. Se volete curarvi di me non datemi quello che voi ritenete giusto, datemi la mia possibilità di guadagnarvi un posto al sole: qualsiasi cosa io intenda per posto, qualsiasi cosa io intenda per sole.

Michele Silenzi

**CERTIFICAZIONE
QUALITÀ IMMOBILI**
Rivolgersi alla Confedilizia

RIMBORSI A PROPRIETARI DI BENI STORICO ARTISTICI: DOPO NOVE MESI DALL'IMPEGNO DEL GOVERNO, TUTTO TACE

Sono trascorsi, inutilmente, nove mesi dall'impegno assunto - nel corso di un'audizione svolta presso la Commissione cultura del Senato - dal Ministro per i Beni culturali, on. Dario Franceschini, per l'erogazione dei rimborsi dovuti (al 50 per cento della reale spesa accertata) ai proprietari di immobili di interesse storico artistico che abbiano svolto interventi di restauro o conservativi su detti beni.

A denunciarlo, con un'interrogazione parlamentare, è il senatore Pietro Liuzzi, appartenente al Gruppo Forza Italia, che sollecita il Ministro a fornire una risposta sulla nota questione - sollevata dalla Confedilizia unitamente all'Associazione Dimore Storiche Italiane - dei contributi previsti dall'art. 51 del d.lgs. n. 42/04 (Codice dei Beni culturali).

In questo periodo di grave e perdurante congiuntura economica negativa - argomenta il sen. Liuzzi - l'arte e la cultura potrebbero rappresentare, per il nostro Paese, un'ancora di salvezza. Non è concepibile che il Ministero competente non eroghi, nei tempi debiti - e in certi casi a distanza addirittura di quasi un decennio - i rimborsi a cittadini che hanno svolto interventi di restauro o conservativi, autorizzati e già da diversi anni collaudati, su beni che costituiscono una significativa risorsa per l'Italia.

In particolare con l'atto indicato si chiede se l'Esecutivo intenda assumere provvedimenti per rimuovere gli ostacoli al pagamento di tali contributi, che complessivamente ammontano a quasi 100 milioni di euro.

Con l'occasione il senatore Liuzzi chiede, in fine, al responsabile del Dicastero dei Beni culturali quali iniziative voglia intraprendere per la promozione e lo sviluppo dell'arte, della cultura e del turismo.

Indagine Confedilizia: valori fissati dai Comuni, inadeguati rispetto all'attuale inesistente mercato delle aree fabbricabili

Le conseguenze: Imu e Tasi sproporzionate, inevitabili contenziosi - I Comuni nel migliore dei casi si limitano a non aumentare i valori fissati anni prima, che però rimangono così ancorati a livelli fuori mercato

I Comuni hanno allargato - ed alcuni di essi continuano ancora ad allargare - a dismisura, negli strumenti urbanistici, le aree qualificabili come fabbricabili e, in più, stabiliscono valori assolutamente inadeguati rispetto all'attuale inesistente mercato di tali aree. Ed anche se i valori attribuiti a queste ultime non sono vincolanti, avendo come scopo quello di limitare il potere di accertamento delle amministrazioni locali, ciò innesca, comunque, contenziosi infiniti. Ma gli adeguamenti (a scopo di cassa) non giustificati da aumento di popolazione possono essere impugnati al TAR o anche solo evitati con questa minaccia (a volte basta).

È quanto ha segnalato la Confedilizia, la quale ha condotto un'indagine su un campione di Comuni da cui è emerso che questi ultimi, pur ammettendo nelle loro determinazioni che il mercato è fermo e il Paese è in crisi, non riducono i valori in questione, limitandosi al massimo a non aumentarli, come se non aumentare fosse di per sé un adeguamento all'attuale situazione di mercato quando, ovviamente, così non è. Il che genera un'evidente sproporzione con ciò che i proprietari delle aree fabbricabili sono chiamati a versare, a titolo di Imu e Tasi. Tanto più se si considera che mantenere fermi da più anni i valori delle aree edificabili significa ancorarli a livelli pre-crisi e, quindi, assolutamente fuori mercato e che sono solo un ricordo.

La Confedilizia ricorda, al proposito, che, ai sensi dell'art. 5, d.lgs. 504/92, la base imponibile dell'Ici, e ora dell'Imu e della Tasi, è costituita dal valore degli immobili. Tale valore, con riferimento alle aree fabbricabili, è rappresentato da quello "venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione", avuto riguardo ad una serie di condizioni come, ad esempio, la "zona territoriale di ubicazione", l'"indice di edificabilità", i "prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche". Sulla base di questa premessa, l'art. 56, d.lgs. n. 446/97 stabilisce, poi, che i Comuni possano, in particolare, "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili". Ciò, al fine di limitare il loro potere di accertamento "qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso".

I contribuenti quindi, versando un'imposta di valore inferiore a quello determinato dal Comune, vanno incontro, con ogni probabilità, ad un contenzioso con le stesse amministrazioni locali. Sennonché - per via della crisi - ormai il valore di mercato dei terreni edificabili si è, perlopiù, dimezzato. Pertanto - ha osservato la Confedilizia - per un numero sempre maggiore di proprietari di aree fabbricabili intraprendere la strada del contenzioso costituisce l'unico modo per difendersi dall'asfissiante e ingiusta imposizione locale.

Cedolare ridotta per i territori in stato di emergenza

L'aliquota del 10% della cedolare secca per contratti "a canone concordato" si applica pure ai contratti stipulati nei Comuni per i quali sia stato deliberato lo stato di emergenza (cfr Cn n. 67/14). Alle Associazioni aderenti la Segreteria generale ha inviato i decreti che hanno determinato, per il territorio di competenza, lo stato di emergenza. Le Associazioni possono chiedere ulteriori informazioni alla Sede centrale.

IL "NOTAIO" EINAUDI

Quando si parla di Einaudi come presidente della Repubblica (uso la grafia che usava lui, nemico acerrimo delle maiuscole) tutti, irrimediabilmente, lo definiscono un "notaio". Ma non fu così, e i più anziani, ricordano del resto la vicenda del governo Pella. Piuttosto, egli fu il "tutore" dell'osservanza della Costituzione, come egli stesso il 12 maggio '48 definì la propria funzione nel primo messaggio alle Camere da presidente (79 righe in tutto, in sedicesimo), aggiungendo solo che la nostra legge fondamentale afferma "due principi solenni": "conservare della struttura sociale presente tutto ciò e soltanto ciò che è garanzia della libertà della persona umana contro l'onnipotenza dello stato e la prepotenza privata; e garantire a tutti, qualunque siano i casi fortuiti della nascita, la maggiore uguaglianza possibile nei punti di partenza". Concluse: "A quest'opera sublime di elevazione umana noi tutti, parlamento, governo e presidente siamo chiamati a collaborare". Ed Einaudi alla "collaborazione" (intesa come esposizione di "riflessioni, non consigli, né avvenimenti") ispirò il proprio ruolo e i propri rapporti con gli organi costituzionali, nonché il cerimoniale e – soprattutto – la prassi repubblicana (che egli per primo dovette individuare, indicare e seguire).

Nello "Scrittoio del presidente", Einaudi fa presente che tre sono le norme costituzionali alle quali, in special modo, egli si attenne nell'esercizio del proprio mandato: l'art. 74, l'art. 87 e l'art. 95.

Il primo, afferma nel suo primo comma: "Il presidente della Repubblica, prima di promulgare la legge, può con messaggio motivato alle camere chiedere una nuova deliberazione" (grafia di Einaudi, anche per le successive norme che si citeranno). La facoltà del presidente – scrive sempre Einaudi – è solo formalmente illimitata, trovando invece il proprio limite nella norma generale costituzionale (art. 70) che stabilisce che "la funzione legislativa è esercitata collettivamente dalle due camere". In ossequio a tale principio, lo statista fece uso della facoltà in parola "in alcuni pochi casi, che parvero particolarmente rilevanti".

L'art. 87, 1° e 4° comma, dal canto suo, afferma: "Il presidente della Repubblica... autorizza la presentazione alle camere dei disegni di legge di iniziativa del governo". L'indagine interpretativa della volontà dei costituenti si fa qui particolarmente penetrante, ed Einaudi ritenne che questa norma influisca –

prima di tutto – sulla stessa facoltà di messaggio esaminata (nel senso che, avendo già autorizzato la presentazione di un disegno di legge governativo, il presidente non può rinviare alle camere una legge che non stravolga il disegno di legge originario) e – in secondo luogo – che la norma in questione non possa che essere letta in coordinamento con la disposizione di cui al citato art. 95, 1° comma, 1° periodo: "Il presidente del consiglio dei ministri dirige la politica generale del governo e ne è responsabile". Insomma, "la politica del paese – sono parole di Einaudi – spetta al governo il quale abbia la fiducia del Parlamento e non invece al presidente della Repubblica". Per questo, quando Einaudi tra-

smise le sue osservazioni al governo, le stesse non ebbero mai "indole di critica, sibbene di cordiale collaborazione e di riflessioni comunicate da chi, anche per ragioni di età, poteva essere considerato un anziano meritevole di essere ascoltato". Non era "mio ufficio influire sulla politica del governo" e se lo avessi fatto – scrive lapidariamente Einaudi – mi sarebbe parso "usurpazione di poteri altrui".

Dopo il Capo provvisorio dello stato (De Nicola), Einaudi fu – com'è noto – il primo nostro presidente. Si comportò da presidente di una Repubblica parlamentare, quale i costituenti vollero. Dopo di lui, le cose sono andate come sappiamo.

Corrado Sforza Fogliani

LA CASA NEL MIRINO

Tutti pensano ai 40mila sfrattati Nessuno si ricorda dei proprietari

di Carlo Lottieri

Potrebbero arrivare presto brutte notizie per i proprietari di casa e anche per i giovani in cerca di un'abitazione in affitto. Le am-

da il *Giornale*, 7.1.15

Giusto. A parte il fatto, però, che non sono 40mila (cifra ripresa).

Eseguire gli sfratti per restituire fiducia nelle leggi

di Gilberto Muraro*

Chi poteva credere al mancato rinnovo dell'ennesima "ultima" proroga degli sfratti? La sorpresa è stata generale. Se il Governo manterrà tale posizione, nonostante le forti reazioni subito manifestatesi, sarà una svolta storica, di valore ben superiore ai valori economici in gioco. Perché la politica dei fitti, più di ogni altro segmento di vita collettiva, ha assunto nella storia della Repubblica le stigmate della totale inaffidabilità delle leggi, provocando nel corso degli anni costi sociali altissimi; e sempre con il lodevole intento di aiutare i deboli, confermando il detto che le strade dell'inferno sono lastricate di buone intenzioni. Per dimostrare tale tesi, occorre rindicare alla complessiva politica della casa in Italia nel dopoguerra. All'inizio, l'azione italiana seguì una tendenza analoga a quella degli altri paesi europei usciti dalle rovine del conflitto mondiale: un incisivo piano di edilizia pubblica e significative agevolazioni all'edilizia privata, con un blocco dei fitti reso di fatto transitorio dalla sua scomparsa al cambio di inquilino (si parlava di «sblocco strisciante»). Poi, per vicende che è qui impossibile richiamare, la rapida caduta dell'edilizia pubblica, la svendita di buona parte del patrimonio residenziale pubblico agli inquilini esistenti, la conferma del blocco dei fitti anche con il nuovo inquilino. Era l'opposto della politica europea, che manteneva il blocco solo su segmenti residuali del patrimonio residenziale nelle maggiori città e rafforzava l'offerta di alloggi pubblici per le fasce sociali deboli escluse dal libero mercato.

L'inasprimento del blocco stimolò l'edilizia privata, dato che i nuovi alloggi godevano del fitto libero, ma tale beneficio fu sovrachiarato dal costo sociale di un rapido degrado dei centri storici che si riaprirono alla valorizzazione con quasi vent'anni di ritardo rispetto al resto d'Europa (suffragando la tesi di Hayek, secondo cui «il blocco è il mezzo più efficace, dopo il bombardamento, per distruggere le città»). Poi, con la legge del 1978 sull'**equo canone**, arrivò la "soluzione perfetta" del fitto regolamentato, che perfetta proprio non era ma che avrebbe potuto funzionare se fosse stata rispettata la scadenza di fine contratto. Di fatto così non fu; e la locazione apparve presto agli occhi dei proprietari un esproprio non dichiarato, da evitare anche a costo di un lungo periodo di sfratto. Fu un colpo alla fiducia nella legge e una ferita nel rapporto tra il cittadino e lo Stato. Soprattutto fu la fine del mercato delle locazioni, con il conseguente sviluppo del fenomeno dei "forzati all'acquisto", secondo le parole del Ministro Andreatta, ossia delle giovani coppie costrette subito a comprare casa indebitandosi al limite del possibile. Da qui la percentuale di proprietari della residenza molto più elevata in Italia rispetto anche a Paesi a maggiore reddito pro capite. È un fattore di stabilità sociale e un formidabile ammortizzatore in tempi di crisi, ma è anche il segno di un'anomalia che nasconde forti drammi sociali e squilibri economici, come la permanenza prolungata dei giovani nelle famiglie di origine e il rinvio delle nuove unioni, l'impossibilità di adeguare gradualmente lo spazio abitativo alle esigenze di una famiglia in crescita e quindi l'ostacolo a tale crescita, la deviazione verso le seconde case di una quota troppo rilevante di investimenti immobiliari.

Ecco perché sarebbe provvidenziale ristabilire la fiducia nelle leggi ed eseguire gli sfratti, contribuendo così a ridare spazio al mercato delle locazioni. Ma che succede alle famiglie sottoposte all'incubo di uno sfratto di fatto inatteso? L'incapacità di dare una risposta socialmente accettabile a tale quesito spiega il precedente e sistematico rinvio degli sfratti. Renzi deve quindi affrontare il problema come una vera e propria emergenza. Pur entro i severi vincoli del bilancio pubblico, deve riuscire a passare sulla finanza pubblica, in varie forme a seconda dei casi, l'onere del doveroso sollievo agli inquilini sin qui imposto ingiustamente ai proprietari.

* Emerito di Scienze delle Finanze all'Università di Padova

È la strada, questa da ultima indicata (e già seguita), del ministro Lupi. Una via non fallace, non predicata e basta. Il ritorno alla normalità, diceva Einaudi, non s'è mai visto che si faccia da solo. Lode a Lupi, per il suo coraggio (di questo, paradossalmente, si sente oggi parlare), alla sua concretezza, soprattutto alla sua moralità (non parlata, ma praticata).

In tre anni triplicate le imposte sulla casa

Le imposte locali negli ultimi tre anni sono state addirittura triplicate. Rispetto al gettito Ici di 9 miliardi nel 2009, quando vigeva ancora l'esenzione sulla prima casa, siamo saliti a 23,7 miliardi nel 2012 per effetto dell'Imu su tutti gli immobili. A seguito di altri balzelli successivi, come la Tasi, la pressione fiscale sulla casa è salita a 28 miliardi nel 2014. Anche le addizionali locali sono ormai quasi sempre vicino al massimo consentito. Eppure non basta ancora. Il motivo di fondo è quello che non si è voluto vedere per molti anni e che ora si è gonfiato fino a diventare un macigno insopportabile: un debito pubblico di 2.120 miliardi, in continuo aumento, che ormai ha superato il 152% del pil. E nonostante tutti gli sforzi fatti negli ultimi anni non c'è verso di fermarne la continua crescita. Per finanziare questa montagna di debiti ogni anno, in un periodo di tassi bassissimi, si spendono tra i 70 e gli 80 miliardi. Tanto per fare un confronto, la spesa sanitaria è di poco superiore ai 100 miliardi. Di questo passo tra poco l'Italia sarà costretta a spendere di più per pagare gli interessi sul debito che per la salute dei suoi cittadini. Quanto può durare?

(M. Longoni. *MF* 21.1.'15)

Incremento Fondo morosità incolpevole e riparto risorse

Il d.l. 28.3.'14, n. 47, come convertito in legge, ha previsto un incremento di 15,75 milioni di euro, per l'anno 2014, del Fondo destinato agli inquilini incolpevoli (cfr., da ultimo, *Cn* lug. '14).

Successivamente, con decreto 5.12.'14, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 15 del 20.1.'15, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti ha stabilito che tale incremento venga ripartito per il 50% tra le regioni Piemonte, Lombardia, Liguria, Emilia Romagna, Toscana, Umbria, Marche, Campania, Puglia e Lazio e, per il restante 70%, tra tutte le regioni e le province autonome, come riportato nella tabella allegata al provvedimento in questione. L'anzidetto riparto è stato effettuato in proporzione al numero di provvedimenti di sfratto per morosità emessi, registrato dal Ministero dell'interno al 31.12.'12.

LAVORO BUROINDOTTO

Quando il Comune fa contare i piccioni, e spende (per ora) 30mila euro

Il Comune di Piacenza ha varato un censimento dei volatili presenti in città. Lo studio è affidato all'Università degli studi di Milano, dipartimento di Bioscienze, in conformità a una convenzione triennale, dell'importo di 10mila euro l'anno. Totale: 50mila euro. In ragione dei dati raccolti sui piccioni presenti in città, si prenderanno in esame, ha spiegato l'assessore competente, le possibili soluzioni per contenere la popolazione aviaria: chiudere i siti di nidificazione, approvare ordinanze per impedire che sia dato da mangiare, catturarli e, in caso estremo, procedere all'abbattimento (di cui, naturalmente, non si ha traccia).

Ovviamente tutto è in regola con le disposizioni superiori, in questo caso regionali, emanate a tutela dei piccioni, con palese sprezzo per gli effetti negativi provocati dai volatili tanto sull'uomo (con trasmissione di malattie) quanto sulle case (con erosione d'intonaci, pietre e monumenti). E probabilmente bisognerà perfino consolarsi, pensando che si provvede a far contare i piccioni da un istituto universitario anziché assumere un nucleo di contatori di piccioni, con relativo capo contatore. Si tratta di una forma (l'ennesima) di lavoro buroindotto, che non ha altra giustificazione se non spremere l'erario per iniziative superflue e perfino grottesche, che tuttavia richiedono prestazioni d'opera. "Studiare", "studiare" e poi, come al solito, fare niente. Niente di utile, ovviamente.

Il valore distrutto

La garanzia di qualcosa, la certezza di qualcosa ne distrugge il valore.

Michele Silenzi

I nostri delegati all'estero - GERMANIA: Claudio Saverino

Il nostro delegato per la Germania è Claudio Saverino.

Nato a Palermo il 25 marzo 1966, dopo aver preso il diploma scientifico ha conseguito la laurea in Scienze politiche, svolgendo la tesi di laurea in Germania.

Ha effettuato anche un corso di tedesco presso la Ludwig Maximilian Universität di Monaco, dove vive dal 1997.

Nella vita professionale è un imprenditore.

Come hobby coltiva la passione per il tennis e per l'automobilismo.

È possibile prendere contatti con il delegato della Confedilizia per la Germania, scrivendogli una mail all'indirizzo dr@claudiosaverino.com



Rent to buy, criticità

Continuiamo a ricevere, come Sede centrale, richieste di chiarimenti in ordine a contratti di rent to buy. Le perplessità già registrate (fiscali e di rilascio per inadempimento), infatti, persistono.

In ordine al primo problema, nutriamo fiducia che a breve si possa poter contare perlomeno su una Circolare che chiarisca l'atteggiamento del Fisco al proposito. Com'è noto, una Circolare sarebbe comunque vincolante per l'Amministrazione.

Sul secondo problema, invece, possiamo solo auspicare che si riescano ad individuare opportune vie (che, ad oggi, riteniamo che siano solo di natura legislativa). Il punto - perlomeno sul piano dottrinale - sarà comunque fatto nel corso di un Incontro che ci risulta in corso di organizzazione da parte dell'Università cattolica.

CONFEDILIZIA: LA PUGLIA ABROGA LA LEGGE SUL LIBRETTO CASA IMPUGNATA DAL GOVERNO

Il Consiglio regionale della Puglia ha abrogato all'unanimità la legge istitutiva del libretto casa che il Consiglio stesso aveva approvato nel maggio dello scorso anno e che pochi mesi dopo era stata impugnata dal Governo dinanzi alla Corte costituzionale.

La Confedilizia - che aveva a suo tempo rappresentato al Ministro per gli affari regionali i vizi di legittimità della normativa, che hanno poi dato vita all'impugnativa - apprende con soddisfazione la notizia e confida che la legge soppressa non si ripresenterà sotto altre vesti in futuro. Come più volte evidenziato, il libretto casa - che già due volte la Corte costituzionale ha bocciato, così come hanno fatto il Consiglio di Stato e diversi TAR - è un lusso che il nostro Paese, e la proprietà edilizia in particolare, non si possono al giorno d'oggi assolutamente concedere. I problemi - rileva l'Organizzazione dei proprietari di casa - sono ben altri da quelli di far confezionare dai professionisti, a suon di onorari, fascicoli ripieni di documentazione già in possesso della Pubblica Amministrazione.

FATE IL CONTO

Quanti anni di quote di iscrizione avreste impiegato se la Confedilizia non avesse bloccato (da ultimo in Puglia) da 15 anni almeno l'istituzione del LIBRETTO CASA?

Quanti soldi la Confedilizia vi ha fatto risparmiare?

Cedolare, domande e risposte

L'Agenzia delle entrate ha pubblicato sul proprio sito Internet alcune nuove domande e risposte in materia di cedolare secca sugli affitti (Faq). Eccole riportate.

Sono proprietario di un appartamento locato e ho optato per la cedolare secca. L'inquilino mi ha comunicato che non vuole proseguire la locazione. Cosa devo fare?

Deve registrare la risoluzione presentando, entro 30 giorni dal perfezionamento della stessa, il modello Rli compilato, allo stesso ufficio presso il quale è stato registrato il contratto di locazione. I 30 giorni decorrono dal momento in cui il rapporto di locazione si è interrotto. Non è dovuta l'imposta di registro per la risoluzione.

In caso di cessione di contratto, nel quale ho optato per la cedolare secca, devo pagare l'imposta di registro?

Sì, è dovuta l'imposta di registro, che ammonta a 67 euro.

Ho intenzione di dare in locazione un box auto: posso optare per la cedolare secca?

Può optare per la cedolare secca soltanto se il box è pertinenziale di immobile a uso abitativo ed è locato insieme ad esso.

Posso optare per la cedolare secca se il conduttore è una società che intende adibire l'immobile ad abitazione dei propri dipendenti?

No, sono esclusi dal campo di applicazione della cedolare secca i contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo

dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti.

N.B. Questa risposta dell'Agenzia delle entrate contrasta – oltre che con l'interpretazione della normativa sin da subito data dalla Confedilizia – con una recente sentenza della Commissione tributaria provinciale di Reggio Emilia (470 del 4.11.'14).

Quando devo versare l'imposta sostitutiva per un contratto di locazione in cui ho optato per il regime della cedolare secca?

Per il primo periodo di imposta in cui opta per il regime della cedolare secca non sono dovuti accenti, dovrà semplicemente versare l'imposta a saldo l'anno successivo. Solo dal secondo anno dovrà iniziare a versare gli acconti, analogamente a quanto accade per l'Irpef.

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 comunemente fino a revoca.

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 trenta giorni nell'anno.

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 2015

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.

GENNAIO	4	11	18	25	
FEBBRAIO	1	8	15	22	
MARZO	1	8	15	22	29
APRILE	5	12	19	26	
MAGGIO	3	10	17	24	31
GIUGNO	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.

GENNAIO	1	6
FEBBRAIO		
MARZO	*19	
APRILE	6	25
MAGGIO	1	*14
GIUGNO	2	*4 *29

*Festività soppressa con la legge n. 54/1977 da retribuire con un ventiseiesimo della retribuzione

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 aggiuntivo 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'1/1/2015

PORTIERI	47,68
LAVASCALE	47,68

Minimale orario

LAVASCALE	7,15
-----------	------

Registrabile il colloquio con il superiore

“La registrazione fonografica di un colloquio, svoltosi tra presenti”, ad opera di un soggetto che ne sia partecipe, rientra “nel *genus* delle riproduzioni meccaniche di cui all'art. 2712 c.c.”, ed è pertanto “prova documentale” utilizzabile sia nel processo civile sia in quello penale.

Sulla base del suddetto principio, la Cassazione, con sentenza n. 27424 del 29.12.'14, ha riconosciuto legittimo il comportamento di un dipendente di una società che aveva registrato la conversazione avuta con un suo superiore al fine di acquisire – in vista di un eventuale giudizio – prove utili a contestare le presunte infrazioni attribuitegli.

DISTINGUITI

Porta il distintivo della CONFEDILIZIA

NON SE NE PUÒ PIÙ
TORNARE ALLE RENDITE ORDINARIE

IPPOPOTAMO DI UN CIRCO Gli animalisti lo liberano: muore travolto da un'auto

Un ippopotamo è stato travolto e ucciso la notte scorsa da un'auto dopo essere scappato da un circo. Ferito il giovane alla guida dell'auto, un 25enne. È accaduto a Villa Potenza di Macerata, dov'era accampato il circo Orfei. L'ippopotamo, una femmina di 8 anni, Aisha, del peso di 15 quintali, sarebbe stato liberato in un blitz animalista.

da LIBERTÀ, 29.12.'14

Violenza, bel risultato...

ASSOCIAZIONI

Telefono rosa

Nel 1988 nasce il "Telefono Rosa", strumento temporaneo, per realizzare una ricerca volta a far emergere, attraverso la voce diretta delle donne, la violenza "sommersa" in famiglia. In una minuscola stanza, tre volontarie, con il semplice ausilio di un quaderno e di una penna, si alternano nell'ascolto di innumerevoli donne che chiamano da tutta Italia. Con il tempo "Telefono Rosa" è diventato un vero e proprio servizio a disposizione di tutte coloro che vogliono spezzare la catena del silenzio e del sacrificio, alleati indispensabili della cultura della violenza.

L'attività dell'associazione è stata riconosciuta, nel 1993, con l'iscrizione all'albo del volontariato della Regione Lazio nonché con l'iscrizione, nel 2004, al registro degli enti e delle associazioni che svolgono attività a favore degli immigrati presso il Ministero del lavoro e delle politiche sociali.

Dal 2006, il "Telefono Rosa - Onlus" ha personalità giuridica e si articola in una rete di associazioni territoriali. Vi collaborano, ad oggi, 88 volontarie, 12 avvocate penaliste e civiliste, iscritte al patrocinio a spese dello Stato, 10 psicologhe, 12 mediatrici culturali di diversa nazionalità, 2 funzionarie di banca. Le consulenze sono gratuite.

Dal dicembre 2012, l'Associazione coordina il numero di pubblica utilità "1522", promosso dal Dipartimento per le pari opportunità, che offre un servizio di accoglienza telefonica multilingue, attivo 24 ore su 24 per 365 giorni l'anno, rivolto alle vittime di ogni forma di violenza. Inoltre, il "1522" ha l'importante funzione di facilitare l'invio della vittima ai servizi presenti sul territorio nazionale.

L'associazione è presente su Internet:
www.telefonorosa.it

AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO

AMMINISTRATORI SEMIPROFESSIONISTI

La Confedilizia si rivolge a voi,
specificamente

La Confedilizia ha apprestato per voi
APPOSITI SERVIZI

RIVOLGETEVI ALLA SEDE CONFEDILIZIA PIÙ VICINA

Elenco e indirizzi sedi sul sito
www.confedilizia.it

La scelta di Cremona Lavori socialmente utili per chi non può pagare la bolletta dei servizi idrici

da Corriere della Sera, 29.10.'14

Impianti termici, le scadenze da tener presenti

31.12.'16: scade il termine - qualora il riscaldamento, il raffreddamento o la fornitura di acqua calda per un edificio siano effettuati da una rete di teleriscaldamento o da un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici - entro cui installare *ex art. 9, comma 5, lett. a)*, d.lgs. n. 102/'14, da parte delle imprese di fornitura del servizio, un contatore di fornitura di calore in corrispondenza dello scambiatore di calore collegato alla rete o del punto di fornitura

31.12.'16: scade il termine - con riguardo ai condomini e agli "edifici polifunzionali" (cioè destinati "a scopi diversi" e occupati "da almeno due soggetti che devono ripartire tra loro la fattura dell'energia acquistata") riforniti da una fonte di riscaldamento o raffreddamento centralizzata o da una rete di teleriscaldamento o da un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici - entro cui installare *ex art. 9, comma 5, lett. b)*, d.lgs. n. 102/'14, da parte delle imprese di fornitura del servizio, "contatori individuali per misurare l'effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare, nella misura in cui sia tecnicamente possibile, efficiente in termini di costi e proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali"

31.12.'16: scade il termine - nei casi in cui "l'uso di contatori individuali non sia tecnicamente possibile o non sia efficiente in termini di costi, per la misura del riscaldamento" - per l'installazione, *ex art. 9, comma 5, lett. c)*, d.lgs. n. 102/'14, di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per calcolare il consumo di calore in corrispondenza a ciascun radiatore posto all'interno delle unità immobiliari di condomini ed edifici polifunzionali. In caso l'installazione dei sistemi in questione risulti non "essere efficiente in termini di costi con riferimento alla metodologia indicata nella norma UNI EN 15459" dovranno essere presi in considerazione altri metodi alternativi

Ufficio legale Confedilizia

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

La proprietà è un incubo

A causa della forte tassazione, gli italiani proprietari di casa hanno subito un «furto legalizzato», per la caduta dei valori degli immobili causata dalle imposte, di circa 2.000 miliardi.

La casa è diventata per molti un incubo e il suo valore non è stimabile: non c'è mercato. Così gli italiani hanno scoperto una norma del Codice civile che prevede che gli immobili abbandonati non diventino *res nullius*, ma proprietà dello Stato. Aumentano i casi di immobili abbandonati situati in montagna o collina. Se il fenomeno non si estende, è solo per l'incertezza sulle tasse da pagare. Somme, comunque, convenienti rispetto al pagamento annuale di Imu e Tasi, pur di liberarsi di un bene che è solo un costo. Altri italiani preferiscono far sì che il loro immobile non sia più un «edificio», privandolo di un elemento strutturale: il tetto. Altri si orientano verso la totale distruzione cancellandola dal Catasto.

L'ignominia è sotto gli occhi di tutti. Un patrimonio che è stato, per anni, traguardo e simbolo di sicurezza, viene distrutto per non pagare tasse senza giustificazione reddituale. Una classe politica responsabile se ne renderebbe conto. C'è bisogno di una grande «operazione fiducia». Che si può fare dando un preciso segnale di inversione di tendenza, diminuendo le rendite. Convincerebbe gli italiani che l'immobiliare non è sempre, e solo, un settore da mungere.

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 17.1.'15

La povertà meritata

Per quello che ho visto fino a oggi, e non è chissà che ma un po' di cose le ho viste, chi è povero di solito se lo merita. Non dico tutti. Ci sono le eccezioni.

Michele Silenzi

LETTO PER VOI

Il Papa costretto a dimettersi
**Il giornale dei vescovi rivela:
congiura contro Ratzinger**

di Antonio Socci

Ieri abbiamo appreso – nientemeno che dalle pagine di “Avvenire”, il quotidiano della Conferenza episcopale italiana – una cosa che nemmeno io ero arrivato a scrivere, nel mio libro “Non è Francesco”, sulla (tuttora) misteriosa rinuncia di Benedetto XVI. Infatti alla pagina 2 del giornale dei vescovi si poteva leggere, testualmente, che ci sono stati «ambienti che, per i soliti motivi di potere e sopraffazione, hanno tradito e congiurato per eliminare Papa Ratzinger, pur riconosciuto “fine teologo”, e l’hanno spinto alla rinuncia».

Avete letto bene. È una notizia dirompente. Perché non si tratta di cosa di poco conto. Faccio presente che, se è andata così, di fatto quella “rinuncia” è invalida perché – per essere valida, a norma del diritto canonico – essa deve essere totalmente libera da condizionamenti e costrizioni di sorta (ed è invalido il Conclave successivo).

(da *Liberio*, 8.1.15)

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONELETTO
PER VOI

QUA OSTELLINO

L'Italia è sicuramente illiberale. Lo è di cultura politica, perché da noi non è arrivato l'illuminismo scozzese (Hume, Adam Smith, Ferguson) ma quello francese, razionalista, che ha prodotto guasti tragici come il comunismo, il nazismo, il fascismo.

Col liberalismo avremmo più mercato, meno Stato, meno burocrazia. Anche la classe politica è in mano alla burocrazia.

Non mi piace il pensiero unico, neanche quello liberale. Come Isaiah Berlin, sono per la pluralità dei valori, anche in conflitto fra loro, sono per la società aperta di Popper.

La sinistra si dichiara favorevole all'immigrazione per solidarietà, e invece la sfrutta per le cooperative. Ma nessuna solidarietà, è solo un affare.

(il *Giornale* 29.12'14
Intervista a Piero Ostellino)

DALLE RIVISTE...

Rent to buy e Temporary store Società immobiliari, indennità avviamento, riclassamento, formazione e condominio Piano di classifica illegittimo dei Consorzi di bonifica

Il rent to buy tiene banco su più riviste. E così, anzitutto, sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 1/15) Andrea Bulgarelli ne illustra la disciplina, con “luci ed ombre”. Sul precedente numero della stessa rivista, articoli di Giacinto Marchesi (La disciplina del piano di classifica illegittimo), Antonio Nucera (Attestati di esonero dall'obbligo di formazione iniziale), Paolo Scalettaris (Locazione commerciale), Nino Scripelliti (Temporary store), Elisabetta Tinelli (Indennità di avviamento e sua determinazione), Giancarlo Tomasin (Le società immobiliari, tra ostracismo e trattamenti agevolativi).

Ai lettori

Alcuni lettori ci segnalano che, in questa rubrica, molte testate di riviste vengono “per errore” pubblicate con l'iniziale minuscola.

Ringraziamo i nostri affezionati (ed attenti) lettori. Ma non si tratta di errori: le testate vengono pubblicate esattamente quali sono. E molte riviste (forse, solo per complicarsi – e complicarci – la vita) usano l'iniziale minuscola, che noi – quindi – correttamente rispettiamo.

Su *il fisco* (n. 1/15), Stefano Baruzzi commenta appropriatamente la decisione della Cassazione sull'obbligo di motivazione dei riclassamenti catastali.

Lo stalking condominiale (in relazione alle previste misure cautelari) è l'argomento affrontato da Carmelo Minnella sull'*Archivio della nuova procedura penale* (n. 6/14).

Le 10 regole d'oro per non sbagliare (in azienda) sono illustrate da Antonio Spampinato su *Capital* (dicembre '14).

Per concludere come abbiamo iniziato, il rent to buy. Gli effetti di questo contratto su Iva e imposta di registro sono illustrati da Annarita Lomonaco sul *Corriere tributario* (n. 1/15).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

CINGUETTII www.confedilizia.it

Inserimenti alle 16,30 di ogni giorno

Buon anno dal Cinguettio quotidiano della Confedilizia. Una voce indipendente, fuori dal coro

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio – MARZO 2015

2 Marzo 2015 – Lunedì

Certificazione retribuzioni,
compensi e ritenute

Ultimo giorno per la consegna a dipendenti, collaboratori e consulenti (compreso l'amministratore), da parte del condominio, della certificazione riepilogativa delle somme e dei valori corrisposti nel 2014 e delle ritenute fiscali e contributive effettuate.

Inail - Dichiarazione retribuzioni
per via telematica

Ultimo giorno per la presentazione per via telematica da parte del condominio del modello relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del 2014.

9 Marzo 2015 – Lunedì

Certificazione unica 2015
Trasmissione telematica

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica all'Agenzia delle entrate, da parte del condominio, delle certificazioni relative ai redditi di lavoro dipendente, ai redditi di lavoro autonomo e ai redditi diversi già rilasciate entro il 28 febbraio.

16 Marzo 2015 – Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del

condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di febbraio 2015.

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 febbraio 2015, a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di febbraio 2015, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2015.

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico – MARZO 2015

Marzo

predisposto, in duplice copia, il prospetto paga.

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale del lavoro domestico, contestualmente alla corrispondenza periodica della retribuzione, deve essere

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

Noi e l'islamismo

Siamo condizionati dall'incapacità culturale, non solo della sinistra, di capire che cosa è stata, in Occidente, l'uscita dal Medioevo, la separazione della politica dalla religione, la cancellazione del dominio della fede religiosa sulla politica e la nascita dello Stato moderno; incapacità di capire, che si accompagna a quella di prendere atto, per converso, che l'Islamismo è ancora immerso nel Medioevo ed è soprattutto incapace di uscirne. Le patetiche invocazioni al dialogo, alla reciproca comprensione che si elevano ad ogni chiacchierata televisiva, da ogni articolo di giornale, sono figli di un buonismo retorico, politicamente corretto, incapace di guardare alla «realtà effettuale» con onestà intellettuale.

Non stiamo dando prova neppure approssimativa di essere gli eredi di Machiavelli, bensì, all'opposto, riveliamo di essere i velleitari nipotini di Brancaloneo da Norcia, lo strampalato protagonista di una saga cinematografica. Il miserevole spettacolo che diamo è anche la conseguenza dell'insipienza culturale di una sinistra che – perduto il rapporto organico con l'Unione sovietica, spazzata via dalle «dure repliche della storia» – non sa, o non vuole, darsi una identità. La nostra insipienza politica è generata dall'incultura. Non abbiamo perso l'occasione, anche questa volta, di mostrare d'essere un Paese da Terzo Mondo al quale, come non bastasse, un Papa pauperista detta la linea fra l'ottuso entusiasmo di fedeli che mostrano di credere ben poco nel messaggio di Cristo e molto più di essere sudditi di una gerarchia che assomiglia a una corporazione o a un partito.

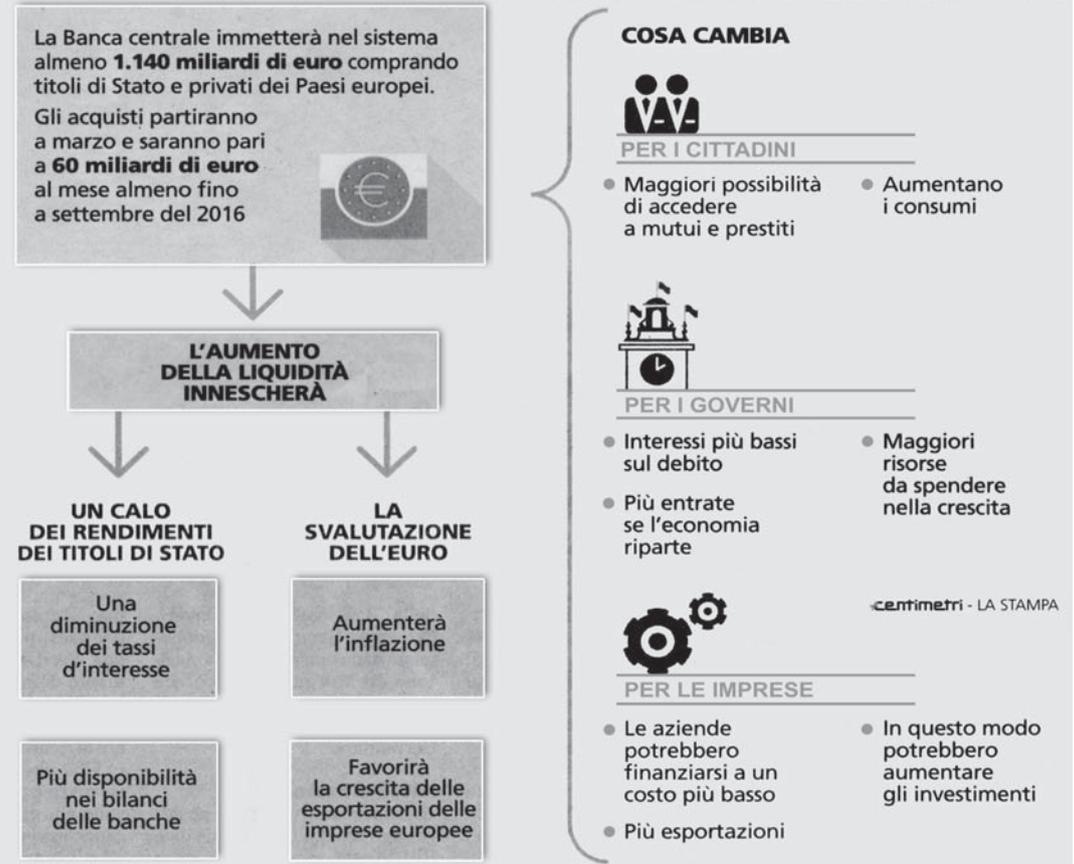
(P. Ostellino, *Corsera*, 10.1.'15)

CHURCHILL, IL DISONORE E LA GUERRA

Mentre il premier conservatore Neville Chamberlain viene acclamato dall'opinione pubblica inglese nell'illusione di avere salvato la pace, Churchill (di cui cadono quest'anno i 50 anni dalla morte) commenta amaramente: «Potevano scegliere tra il disonore e la guerra. Hanno scelto il disonore, avranno la guerra»

AMMINISTRATORE
PREPARATO
CONDOMINO ALLEATO

Gli effetti attesi dal piano Draghi



da LA STAMPA, 23.1.'15

Confedilizia: basta blocco sfratti, bonus per l'affitto

da Corriere del Veneto, 11.1.'15

CINGUETTII www.confedilizia.it

Inserimenti alle 16,30 di ogni giorno

Blocco sfratti, case popolari, tasse e affitti

BLOCCO SFRATTI. Quando in una società un contratto sottoscritto può diventare carta straccia per una decisione politica, la convivenza entra in crisi (C. Lottieri, il Giornale 7.1.'15)

1-2) "L'ERP, in mano alle Regioni, è un fallimento conclamato: alloggi sfitti, occupazioni abusive, mancati incassi, manutenzioni assenti, bilanci in rosso (l'ALER di Milano in dissesto per 500 milioni), assegnazioni insignificanti (3 su 100 domande)". Così G. Bertacche, coordinatore CONIA – Confederazione Nazionale Inquilini Associati, che ha coniato lo slogan "Non più gente senza case, né case senza gente"

Metà affitto va in tasse e spese. Il canone scende anche del 65% per la forte tassazione (24 ore 12.1.'15). E poi, c'è anche il costo del blocco sfratti, praticamente da 70 anni...

La casa popolare è senza balcone. «E allora noi non la vogliamo». Paradosso a Bologna: c'è posto per 150 famiglie, accettano solo in 15 (QN 11.1.'15)

1-2) Niente più blocco degli sfratti. Il Sunia getta lì una cifra, 30mila famiglie a rischio. Tutti i giornali la ripetono acriticamente, dandola per assodata. Ma Confedilizia scopre – e comunica alle agenzie di stampa, che riprendono il dato – che l'ultima volta che il Governo ha contato gli sfratti bloccati, erano 2889. Nessun giornale ne dà atto. E' possibile?

Chiedono la "proroga degli sfratti". La ritualità giungerebbe così alla sua 31a edizione, una all'anno e più. Un'idea geniale, risolutiva. E nuova, soprattutto

1. I Comuni drammatizzano il problema sfratti per avere più soldi. E poi, il blocco mette tranquille la loro coscienza e la loro neghittosità, o incapacità, a provvedere. Il malgoverno clientelare dell'edilizia pubblica, così, continua.

Si chiede il ripristino del blocco sfratti. Di una mesta liturgia, dunque, di una classe politica senza idee e senza coscienza. Accompagnata dall'altrettanto mesta liturgia delle organizzazioni inquilini

1-2) Vogliono – dicono – cambiare l'Italia. Ma lamentano la non reiterazione del blocco degli sfratti: una misura varata dal Papa, per primo, nel 1549 e che, reiterata ogni anno negli ultimi trent'anni, non è mai servita a niente ed ha, anzi, solo aggravato il problema. Alla faccia del cambiamento ...

Sfratti: Lupi contestato da esponenti movimento per la casa (Ansa 21.1.'15). Ma si scopre che erano una trentina. Grande notizia!

CONFEDILIZIE LOCALI IN CAMPO. In nessun Paese al mondo il blocco degli sfratti si sussegue da più di 70 anni.

LETTO PER VOI

Le nostre case dobbiamo difenderle

Nella casa, la nostra casa, c'è tutto ciò che ci sta a cuore: la famiglia, i risparmi frutto del nostro lavoro e metro delle nostre capacità, c'è il valore sacro e inviolabile della proprietà privata. Concentrarsi sulla difesa della casa significa mettere al centro questioni centrali come la legalità, l'equità fiscale, la giustizia. Sì, quella giustizia che anche in questo campo pare dare i numeri.

Una ragazza mentre era all'estero per studio, si è ritrovata la casa occupata da quattro romeni. Uno zelante poliziotto si permette di arrestarli ma il giudice li rimette subito fuori: erano in stato di necessità, non c'è reato grave. La storia fa il paio con quell'altra notizia: a un signore rubano il camper che viene ritrovato in un campo di zingari. Ma non può riaverlo perché un giudice ha deciso che quel camper non è più vettura ma è casa, senza la quale gli zingari sarebbero sotto un ponte. Ma è possibile che lo Stato italiano tuteli così l'illegalità? Prendiamo le occupazioni abusive a Milano. Dopo due giorni di scontri con i centri sociali il piano di sgomberi si è fermato: pare che il prefetto non voglia avere casini in piazza che possano disturbare la passerella dell'imminente prima della Scala.

Legalità, ma anche equità fiscale. I governi abusivi di Monti, Letta e Renzi hanno portato la tassazione sulla casa e sui fabbricati industriali a 34 miliardi. Quando il governo Berlusconi lasciò, era a 11. Venti miliardi di patrimoniale occulta, altro che gli 80 euro sventolati da Renzi come salvavita della classe media. Mancano i soldi? Che vadano a prenderli altrove, oppure Renzi convinca l'Europa a stamparli come fanno tutti i Paesi del mondo. Il resto, legge elettorale, riforma del Senato e pure la riforma del lavoro così annacquata, sono solo chiacchiere. Le nostre case non sono il bancomat del premier di turno. E neppure un centro di prima accoglienza per clandestini e zingari. Sono nostre, abbiamo il dovere di difenderle e dobbiamo essere pronti a urlarlo.

Alessandro Sallusti
il *Giornale*, 20.11.'14

Dove la presenza dello Stato è forte, le persone sono abituate a chiedere interventi pubblici per risolvere i problemi. Si entra in un circolo vizioso, si chiede allo Stato di rimediare ai disagi che crea.

Pascal Salin
IL *FOGLIO*, 12.'11.14

VALORIZZARE LE POTENZIALITÀ

È salda la nostra convinzione che in campo economico la libera iniziativa, il sistema delle imprese, il mercato sono gli strumenti dello sviluppo e del progresso... L'elemento primo dello sviluppo civile ed economico di un sistema libero è l'uomo nella sua creatività individuale. È quindi essenziale la capacità del sistema di conseguire il maggior sviluppo di tutte le categorie sociali e di tutti i cittadini e la sempre più larga possibilità di partecipazione di essi, per assicurare la dinamica ed il costante rinnovamento del sistema... Il privato non può e non deve essere soltanto di chi già possiede, ma anche di coloro che attualmente sono esclusi, ai quali occorre dare la possibilità e le occasioni per partecipare e per esprimere tutto il potenziale creativo che come uomini essi hanno e che costituisce, in una società libera, l'elemento dinamico ed innovativo.

Bruno Visentini,
da una conferenza
di Giancarlo Tomasin
14.10.'14

Cogliere l'attimo

C'è un tempo per ogni cosa. Devo agire quando è il mio tempo. Altrimenti decado.

Michele Silenzi

Diplomati on line

Sono già centinaia i diplomati dei corsi on line della CONFEDILIZIA (obbligatori per la formazione iniziale e annuale; facoltativi, per la formazione di amministratori del proprio condominio e anche per semplici condomini che vogliono vivere di "ben informata vita condominiale"). Centinaia di diplomati usciti dalle sole sedi d'esame di Napoli, Piacenza, Venezia, Roma, Torino, Palermo. Particolarmente apprezzati i volumi editi da *La Tribuna* per i corsi obbligatori.

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

LA CERTOSA DI TRISULTI (FR)

Incastonata nella "selva oscura" dei Monti Ernici, cento chilometri a sud di Roma in provincia di Frosinone, a 825 metri di altitudine, la Certosa di Trisulti - ha scritto Giovanni Valentini su Repubblica - è un eremo fuori dal mondo e dal tempo. Costruito nel 1202 per volere di papa Innocenzo III, nei pressi di una precedente abbazia benedettina, il monastero è passato nel corso dei secoli dai Certosini alla Congregazione dei Cistercensi. Monumento nazionale dal 1873, nonostante gli interventi di ristrutturazione e di restauro realizzati fino a una decina di anni fa, oggi questo straordinario complesso medioevale rischia di essere scoperto e di rimanere a cielo aperto.

Al momento, la custodia e la manutenzione sono affidate a cinque monaci ultrasessantenni - scrive sempre Valentini - che, oltre a pregare e dire messa, lavorano quotidianamente come guardiani, muratori, manovali, giardinieri. Ma evidentemente è una condizione precaria, destinata a non durare a lungo: i finanziamenti statali si sono ridotti ormai a poche migliaia di euro all'anno e per le spese ordinarie i sacerdoti devono attingere alle loro magre pensioni.

14

Collaborano i lettori
Segnalazioni alla redazione

LINGUA, DOMANDE E RISPOSTE

Al o sul lungomare?

Qual è l'espressione più corretta tra andare al lungomare e andare sul lungomare?

Nel primo caso, la preposizione *a* (nella sua forma articolata *al*) indica il moto verso una meta: chi si esprime in questo modo, intende significare che si va in direzione del lungomare per giungervi.

Nel secondo caso, la preposizione *su* (nella sua forma articolata *sul*) indica il moto nel luogo: ci si sta spostando, si sta andando, si sta camminando lungo l'estensione del lungomare, inteso concretamente come luogo fisico calpestabile, dunque collocato sotto ai nostri piedi (da qui l'uso della preposizione *su*).

È corretto "Ha sposato"?

Vorrei sapere se Quando ha sposato, era giovane è corretto.

Siamo di fronte all'uso assoluto di *sposare* (verbo ausiliare: *avere*) con il significato di *sposarsi*. *Sposarsi* (dunque, nella frase in esame: *quando si è sposato, era giovane*) è la forma corrente, è diffusa in tutta Italia e per di più è di antica tradizione letteraria.

L'uso di *sposare* assoluto (*sposarsi*) non è scorretto. Molti dizionari della lingua italiana si pronunciano in tal senso. È di origine regionale (la Toscana meridionale è l'epicentro), con successiva diffusione nella lingua colloquiale o in usi familiari di altre parti d'Italia. Tale uso è attestato nell'italiano scritto letterario dalla fine del Cinquecento, ma sembra prendere più risolutamente piede a partire dall'Ottocento inoltrato.

da Treccani.it

Storia dei tributi in Italia

Si segnala che il Dipartimento delle Finanze ha predisposto una breve storia dei tributi italiani dal 1861, anno della proclamazione del Regno d'Italia, ai giorni nostri. Vengono riportati, in ordine cronologico, i principali tributi, dalla loro istituzione fino alla loro abrogazione.

La "Storia dei tributi in Italia" è consultabile sul sito del ministero delle Finanze (www.finanze.it).

CATASTO, CONFEDILIZIA: LA PUBBLICAZIONE IN GAZZETTA DEL DECRETO SULLE COMMISSIONI CENSUARIE CONFERMA IL RECEPIMENTO DA PARTE DEL GOVERNO DELLE MIGLIORIE DEL PARLAMENTO

La pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del decreto sulla composizione delle Commissioni censuarie per il nuovo Catasto conferma che il provvedimento, nato predisposto molto male dalla burocrazia ministeriale e dell'Agenzia delle entrate, è stato poi significativamente migliorato dall'intervento del Governo (e, specificatamente, dalla Direzione Affari Legali della Presidenza del Consiglio), che ha recepito i pareri delle Commissioni Finanze del Senato e della Camera, così da rappresentare quanto disposto dalla legge delega in materia, specialmente, di rappresentanza del settore immobiliare. Auspichiamo ora che, sul secondo decreto legislativo, in fase di emanazione, si apra una reale consultazione con la rappresentanza dei contribuenti così che non si faccia nuovamente carico al solo Parlamento di garantire il rispetto dei principi di trasparenza e di contraddittorio tra le parti interessate stabiliti dalla legge delega, come si farebbe riducendo il confronto alle sole parti titolari del potere di imposizione, come più volte si è tentato di fare.

Gli italiani devono sperare in una temperatura più mite nei prossimi inverni

Tra le varie stranezze emerse nel corso dell'esame della legge di stabilità 2015, si segnalano due proposte dalle quali emerge, in maniera lampante, che non c'è limite all'immaginazione del Governo quando deve far cassa.

In occasione del dibattito parlamentare, infatti, è stato ipotizzato – ma fortunatamente scongiurato, almeno sinora – l'inserimento del pagamento del canone Rai nella bolletta elettrica, anche al fine di stroncare l'evasione del pagamento dello stesso. Tale proposta costituisce di per sé un obbrobrio giuridico in quanto l'occultamento dell'imposta all'interno di una tariffa per i servizi elettrici accorperebbe, in maniera indistinta, due diverse forme di prestazioni patrimoniali e, inoltre, introdurrebbe la presunzione generalizzata del possesso di un apparecchio atto od adattabile alla ricezione delle radioaudizioni, ponendo, così, in difficoltà coloro che non dispongono di tali strumenti.

La seconda proposta ha, invece, ottenuto accoglimento e riguarda l'innalzamento dell'aliquota Iva alle cessioni di pellet di legno utilizzati per le stufe domestiche.

L'Italia costituisce il più importante mercato del pellet a livello europeo ed il consumo annuo complessivo (anno 2013) ammonta a 3,5 milioni di tonnellate. L'innalzamento dalla vigente aliquota del 10% a quella ordinaria del 22% porterà per l'erario di 96 milioni di euro su base annua.

Lo Stato, in questo modo, da una parte incentiva l'utilizzo di questi sistemi di riscaldamento in quanto apprezzati per efficienza in termini di resa e per le ridotte emissioni (economicamente più vantaggiosi, per il consumatore, rispetto ai costi dell'elettricità e del gas) ma, dall'altra, inserisce la mano predatoria nelle tasche degli italiani ai quali resta solo sperare in inverni più miti. Il fiscalismo, da che mondo è mondo, si ripete. Inesorabilmente.

Cacciato da casa propria perchè abusivamente occupata, questa è l'Italia

«Sono stato sgomberato da casa mia. I poliziotti hanno difeso gli abusivi». Questo il titolo di un articolo pubblicato sul *Giorno* del 21.1.'15, nel quale si racconta la vicenda davvero paradossale che vede protagonista un proprietario di casa di Milano, di cognome Balzi.

È lui stesso a raccontare la storia al giornalista Massimiliano Mingoa: «Sono proprietario di un appartamento in via Bellosio, una traversa di viale Forlanini: 270 metri quadrati. La mia casa è stata occupata abusivamente un paio d'anni fa da una coppia: lui italiano, lei marocchina. In quel momento l'alloggio era vuoto, io abitavo altrove con la mia compagna. Ho fatto la denuncia di occupazione abusiva al commissariato di Polizia Mecenate nel novembre del 2015. Ma è successo poco o nulla. Le forze dell'ordine si sono recate nell'appartamento per identificare gli occupanti abusivi. Ma niente sgombero. Gli abusivi sono restati lì».

Balzi, a quel punto, decide di fare tutto da solo. «Appena prima di Natale, ho approfittato di un momento in cui gli occupanti abusivi erano usciti, sono entrato nella mia casa, ho cambiato la serratura e mi sono chiuso dentro. Quando gli abusivi sono tornati e hanno visto la serratura cambiata, si sono infuriati, hanno preso a calci la porta. E hanno chiamato la Polizia. Sono arrivate due pattuglie, che mi hanno buttato fuori di casa, mi hanno perquisito, mi hanno denunciato e hanno consentito agli abusivi di tornare dentro casa mia. Mi hanno pure costretto a rimettere la vecchia serratura».

Il proprietario è stato denunciato per due reati: violazione di domicilio ed esercizio arbitrario delle proprie ragioni. E dice: «È assurdo: sono stato denunciato per la violazione del mio domicilio. Gli abusivi hanno sventolato un falso contratto di affitto, ma non potevano dimostrare di aver mai versato un euro. E i poliziotti mi hanno detto: «Anche gli abusivi hanno i loro diritti»».

Ma non è ancora finita. L'amministratore di condominio di via Bellosio continua a mandare a Balzi i bollettini delle spese per il riscaldamento centralizzato, essendo lui il proprietario dell'appartamento. «Finché ho potuto, ho continuato a pagare il riscaldamento, ma a un certo punto ho smesso. E ora rischio di beccarmi delle ingiunzioni di pagamento».

Si tratta certamente di un caso limite, ma – altrettanto certamente – si tratta di qualcosa che può accadere solo in un Paese in cui il lassismo e l'impunità, oltre che la demagogia, imperano da anni. Così da indurre degli occupanti abusivi di un immobile a sentirsi tranquilli persino nel chiamare la Polizia per tornare in possesso di un bene sottratto al legittimo proprietario.

TASSAZIONE IMMOBILIARE

Una punizione ingiustificata

di Raffaello Lupi*

«La protesta contro la tassazione è un legittimo strumento di visibilità politica, che però diventa socialmente proficuo, per tutta la collettività, quando contrasta una «tassazione cattiva» cioè sperequata e irrazionale, come quella sul patrimonio immobiliare. I cui difetti stanno soprattutto nella lontananza dai redditi con cui in ultima analisi si pagano sempre le imposte. Il valore di tutti i patrimoni, compresi quelli immobiliari, dipende infatti dai redditi: se l'immobile è privo di reddito e il valore diminuisce, anziché aumentare, la tassazione patrimoniale immobiliare è priva di giustificazione in termini di capacità contributiva.

Essa finisce infatti per ricadere su «altri redditi» del titolare e se questi non sono inadeguati, diventa subito socialmente odiosa; è quanto accade per case vacanze utilizzate dal proprietario un mese l'anno, seconde case al paese di origine o case date in uso all'interno del nucleo familiare.

Tassare questi patrimoni diventa una specie di inaccettabile «tassa su un lusso inesistente», che colpisce alla cieca patrimoni «non liquidi». Sarebbero quindi preferibili sovrapposte sui redditi immobiliari, come era un tempo l'Ilor. La tassazione attuale del patrimonio giustifica solo qualcosa di simile alla cosiddetta «Tasi», che vorrebbe giustificarsi col beneficio legato ai servizi comunali.

Qui non si pagherebbe «sulla ricchezza», ma sul patrimonio come indice del godimento dei servizi comunali, tenendo anche conto del valore del patrimonio, ma senza allontanarsi troppo dal costo dei servizi. Le imposte immobiliari dovrebbero seguire i relativi redditi, lasciando al patrimonio la funzione di indice forfettario del godimento dei servizi comunali, secondo il principio cosiddetto del «beneficio».

*Professore ordinario di Diritto tributario all'università degli studi di Roma Tor Vergata (da *IL TEMPO*, 30.11.'14)

In Cina è vietato cantare l'inno nazionale se non si indossa un abito decente

Dal 2014 in Cina è vietato cantare l'inno nazionale ai matrimoni o ai funerali. Per intonare le sue strofe bisogna essere «vestiti bene» e stare «in piedi o in posizione dignitosa». Proibito, inoltre, cantarlo solo in parte o storpandone le parole. L'opera dei censori si è esercitata anche contro gli edifici «stravaganti» e l'arte «senza caratteristiche socialiste», messi entrambi al bando. Precisioni sono state fatte anche in merito alla barba degli uiguri (la popolazione musulmana dello Xinjiang): non è ammessa tra i passeggeri dei mezzi pubblici, così come non lo sono veli o fazzoletti sul capo delle donne. In diverse scuole è stato proibito celebrare il Natale (perché lo spirito cinese viene fiaccato dalle feste occidentali). A Wenzhou, una città nel Sud-Est della Cina con moltissimi cristiani, sono state proibite le croci troppo grosse sui tetti delle chiese. Per i registi, sono vietati film come zombie, prostitute, suicidi, o coppie adultere. Questi divieti si aggiungono ai precedenti, che riguardano film con viaggi nel tempo e alieni. A novembre, infine, una direttiva inviata ai media ha messo al bando i giochi di parole dichiarando che il cinese deve essere utilizzato in modo «regolare e accurato», senza uso eccessivo di nuove parole (Sala, Sta).

(da *IL FOGLIO*, 5.1.'15)

Tasse sulla casa, le più odiate

Domanda. Fra le seguenti tasse o imposte, quali le danno più fastidio?

Risposta. Le tasse sulla casa, 45%; le tasse sul lavoro, 33%; il canone Rai, 29%; le accise sulla benzina, 27%; le tasse sui consumi, 14%; altro, 14%.

Fonte: sondaggio Ipsos, 10.09.'14

BELLITALIA

Paradossi italiani

Bologna, «case Acer rifiutate dagli inquilini perché non hanno il balcone».

(*il Resto del Carlino* 11.1.'15)

Carnevale di Viareggio a pagamento per i bimbi non viareggini

Viareggio, introdotto per i bambini tra i 7 e i 12 anni non residenti un ticket di 15 euro per assistere al carnevale.

(*Corriere della Sera* 8.1.'15)

Ministero dell'Economia, la giungla delle partecipate e controllate

Dal Ministero dell'Economia «dipendono 50 società direttamente partecipate». Considerando, poi, «le controllate di secondo e terzo livello il perimetro si estende a dismisura».

(*La Notizia* 24.12.'14)

Difendere gli alberi ad ogni costo, anche al rischio della vita (degli altri)

Il Comune di Milano ha messo in atto delle prove di trazione con delle apposite macchine che sono in grado di simulare gli effetti, sulla stabilità degli alberi, della forza del vento e di copiose nevicate. «Il comitato di lotta per salvare gli alberi in città, temendo che le prove potessero accertare la gracilità dei tronchi e quindi determinarne l'abbattimento, hanno boicottato l'attività del personale addetto alle verifiche. La morale ecologica? Se crepa qualcuno, pazienza. L'importante è non «infiere» sulla pianta che, da loro, è considerata eterna».

(*ItaliaOggi* 23.12.'14)

«La grammatica della parità»

Il Comune e l'università di Trieste, unitamente all'ateneo di Udine, hanno siglato un accordo «per un uso non discriminatorio dell'italiano». Le linee guida di questo documento prevedono: a) la declinazione al femminile dei nomi delle professioni e dei ruoli ricoperti dalle donne (dunque, ad esempio, non più «professoressa» ma «professora»); b) l'abolizione del «maschile inclusivo» (non più, quindi, «buongiorno ragazzi» ma «buongiorno ragazzi e ragazze»); c) l'eliminazione dell'uso dell'articolo davanti a nomi e cognomi di donne. Ignoti i costi.

(*Corriere della Sera* 16.9.'14)

Case popolari, la piaga delle occupazioni abusive

«Si allontana da casa per esser ricoverata in ospedale e, al momento di rientrare, trova i panni stesi, il portone in legno dipinto di bianco e la serratura cambiata. La famiglia di romeni, subentrata nell'appartamento dell'anziana, regolare assegnataria, non vuol saperne di andarsene. L'intero condominio insorge, gli stranieri si barricano in casa, e uno schieramento di forze dell'ordine degno di una guerriglia urbana tenta come può di evitare la sommossa dei residenti contro gli abusivi». Succede in Roma, ad Acilia.

(*Il Tempo* 8.9.'14)

Spreco poli/1

13,2 milioni di euro. E' quanto ha speso il «Comune di Bologna per «pulizia e servizi ausiliari» tra gennaio e novembre 2014 contro i 5,7 milioni di Firenze e i 6,6 milioni di Venezia».

(*QN* 29.12.'14)

Spreco poli/2

La spesa della Regione Molise per «manutenzione e assistenza dei sistemi informatici» nel periodo tra gennaio e novembre 2014 è stata di ben «1,7 milioni di euro».

(*QN* 29.12.'14)

Spreco poli/3

Nella Regione Sicilia «di sola cancelleria, nel 2014 (dicembre escluso), sono stati sborsati oltre 2,4 milioni di euro. Il Veneto per gomme, matite ecc. ne ha spesi meno di 200mila».

(*QN* 29.12.'14)

Spreco poli/4

«In Umbria chi ha ricevuto incarichi professionali dalla Regione nel 2014 ha portato a casa, in totale, circa 6,6 milioni. Significa che per ogni contribuente il costo è stato di 7,5 euro, contro una media nazionale di 85 centesimi».

(*QN* 29.12.'14)

GIURISPRUDENZA CASA

Occupazione e liquidazione del danno

Nuova sentenza della Cassazione (n. 9137/15, inedita) a riguardo di un caso di occupazione abusiva. «In caso di occupazione senza titolo di un immobile altrui, il danno subito dal proprietario è in «re ipsa» – ha detto la Suprema Corte –, discendendo dalla perdita della disponibilità del bene e dall'impossibilità di conseguire l'utilità ricavabile dal bene medesimo in relazione alla sua natura formalmente fruttifera. La liquidazione del danno ben può essere, in tal caso, operata dal giudice sulla base di presunzioni semplici, con riferimento al cosiddetto danno figurativo, qual è il valore locativo del bene usurpato».

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

«La sola funzione delle previsioni degli economisti è far sembrare rispettabile l'astrologia»

John K. Galbraith

SEGNALAZIONI

Andrea Emo, *Verso la notte e le sue ignote costellazioni*, a cura di Massimo Donà e Raffaella Toffolo, intr. di Emanuele Severino, Gallucci ed., pp. 414

Scritti sulla politica e sulla storia tratti dai quaderni scritti nascostamente per decenni dall'autore (1901-1983), rivelatosi dopo la morte un forte e coltissimo pensatore.

La Prima guerra mondiale nel cinema italiano, a cura di Enrico Gaudenzi e Giorgio Sangiorgi, presentaz. di Alessandro Faccioli, Longo ed., pp. 204 con ill. a c.

Una ricca filmografia, fra il 1915 e il 2015, dedicata a pellicole che citino anche solo parzialmente la grande guerra, con molti dati su attori, registi, trame.

Maria Teresa Giusti, *I prigionieri italiani in Russia*, il Mulino ed., pp. 496, 32 tavv. f. t.

Con documenti inediti di parte sovietica, è rievocata la tragedia dei combattenti italiani nell'Urss, fra decine di migliaia di morti e dispersi e un ben più ridotto numero di rimpatriati, dopo anni (a volte perfino più di dieci) di dura prigionia.

Annuario statistico italiano 2014, Istat ed., pp. XXIV + 748

Una vastissima serie di tabelle e grafici, che illustrano la situazione dei più vari settori della vita nazionale, con molti capitoli di chiarimento dei dati.

A ognuno la propria parte

Non sopporto quei bastardi che se ne stanno seduti e si lamentano e vorrebbero che gli altri facessero qualcosa per loro.

Michele Silenzi

TESSERAMENTO 2015

**UN IMPEGNO PER TUTTI:
rinnovare il tesseramento
e portare all'associazione
un nuovo socio!**



FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

Con un numero sempre maggiore di adesioni la Confedilizia può meglio tutelare il proprietario di casa

TASSE IN FORMA DI TRANSAZIONE

Ci sono tasse in forma di tasse, tasse in forma di obblighi e tasse in forma di regolamentazioni. Il governo ne sta introducendo una nuova fattispecie: le tasse in forma di transazioni tra aziende controllate dallo Stato. Un emendamento del Ministero dell'Economia alla legge di stabilità qualifica tutti gli 8.000 km di rete elettrica di proprietà delle Ferrovie dello Stato come Rete di Trasmissione Nazionale "senza dedurre il valore dei contributi pubblici in conto impianti utilizzati per investimenti". Può apparire una questione tecnica ma nasconde un tributo di circa 100 milioni di euro all'anno, o poco meno, sulla bolletta elettrica.

Ecco i passaggi. Le Ferrovie, negli anni, hanno costruito una vasta rete elettrica di proprietà. Da tempo si discute sull'opportunità di trasferirne alcune parti - circa 800 km - a Terna, operatore della rete elettrica nazionale, perché potrebbero effettivamente integrarsi e fornire utilità al sistema. I restanti più di 7.000 km, però, non portano alcun beneficio e, anzi, sono in parte fonte di costi o comunque richiedono interventi di bonifica. Logica, dunque, vorrebbe che Terna acquisisse la parte utile della rete, a un prezzo ragionevole, ed eventualmente si facesse carico anche della rimanente parte, sottraendo i costi di bonifica dal prezzo di cessione.

Invece, che accade? Il governo obbliga l'Autorità per l'energia e Terna a fingere che tutti gli 8.000 km siano "buoni". In più, nella valutazione del prezzo, precisa che i contributi pubblici ottenuti dalle Ferrovie non devono essere dedotti, e informalmente fa sapere che il prezzo di cessione deve aggirarsi attorno a un miliardo di euro. Tale corrispettivo sarebbe ricuperato da Terna (che non pare essere entusiasta dell'operazione) attraverso un incremento delle tariffe di rete pagate da consumatori elettrici.

Traduzione: il governo obbliga una sua partecipata (Terna) a comprare un asset pagandolo a un prezzo multiplo del suo valore da un'altra sua partecipata (Ferrovie dello Stato). I soldi arriveranno dalle bollette future dei consumatori elettrici, che oltre tutto si troveranno non solo a strapagare l'opera, ma a strapagarla due volte, perché in buona parte l'hanno già finanziata con le loro tasse attraverso i trasferimenti alle Ferrovie. Traduzione ancora più terra-terra: il governo garantisce alle Ferrovie un sussidio attraverso una tassa occulta sul consumatore elettrico.

A chi si oppone alle politiche di privatizzazione e liberalizzazione una domanda: riuscite anche solo a immaginare una manovra del genere tra due imprese private?

ISTITUTO
BRUNO LEONI

IMPRONTE



Mattarella
Gruppo Pd Camera



Mattarella S.
Giovani turchi Pd



On. Sergio Mattarella
Sel



Sergio Mattarella
Gruppo Pd Senato



On. Mattarella
Ncd



Mattarella Sergio
Udc

Il metodo non è nuovo: vota il candidato ma "differenziati". Chiamalo in modo diverso di modo da contarti e dimostrare che hai votato proprio lui. È quello che a Montecitorio è andato in scena. Sergio Mattarella è stato eletto al Quirinale con i nomi più diversi: "Mattarella", "Sergio Mattarella", "Mattarella S.", "On. Mattarella", "On. Sergio Mattarella", "Mattarella Sergio". Così gruppi politici e singole correnti si sono potuti pesare sul voto per il Colle.

(da *Il Fatto Quotidiano* 1.2.'15)

CATASTO: CONFEDILIZIA "TORNI A ESSERE STRUMENTO DIFESA CITTADINI"

PALERMO (ITALPRESS) - La riforma del **catasto** e i suoi decreti attuativi, l'eccessiva tassazione **immobiliare**, la crisi del settore, il rapporto con l'Agenzia delle Entrate. Sono stati questi i temi al centro della riunione del coordinamento interassociativo per la riforma del **catasto** che si è tenuta presso la Sala Rossa di Palazzo dei Normanni, a Palermo. Erano presenti il presidente nazionale di **Confedilizia**, **Corrado Sforza Fogliani**; Roberto Feo di **Confedilizia** Palermo; il presidente della **Flaip** Palermo, Antonino Matano; Antonio Catalano di **Ance** Palermo; Domenico Cambiaso del distretto palermitano del Consiglio

Notariato; e rappresentanti di Confagricoltura

IL PUNTO SU ...

Affitto di azienda e cessione del contratto di locazione

Questione ripetutamente affrontata dalla giurisprudenza è quella della automaticità o meno – nel caso di cessione o di affitto di azienda – della successione del cessionario o dell'affittuario nel contratto di locazione dell'immobile in cui è ubicata l'azienda.

Sul punto si segnala che la Cassazione – esaminando la questione in relazione alla previsione dell'art. 36, l. n. 392/78 – ha ripetutamente affermato che in base alla disciplina prevista da questa norma la cessione e l'affitto dell'azienda relativa ad attività svolta nell'immobile locato non producono l'automatica successione del cessionario nel contratto di locazione dell'immobile, quale effetto necessario del trasferimento dell'azienda, in quanto la successione è soltanto eventuale e richiede comunque la conclusione tra cedente e cessionario dell'azienda di un apposito negozio volto a porre in essere la sublocazione o la cessione del contratto di locazione senza necessità, in tale seconda ipotesi, del consenso del locatore in deroga all'art. 1594 c.c., ma salva comunque la facoltà di quest'ultimo di proporre opposizione per gravi motivi, entro 30 giorni dall'avvenuta comunicazione della cessione del contratto di locazione insieme all'azienda, proveniente dal conduttore (così sent. n. 15700 del 2.7.10).

Con una recente sentenza la Cassazione è tornata sulla questione con riguardo all'ipotesi di affitto dell'azienda: con la pronuncia n. 23087 del 30.10.14 la Corte ha, infatti, affermato che nel caso di affitto di azienda comprendente un immobile goduto in forza di un contratto di locazione la sostituzione dell'affittuario nel rapporto giuridico preesistente di locazione non si verifica automaticamente ma solamente quale effetto o di un negozio separato fra cedente e cessionario dell'azienda ex art. 36, l. n. 392/78 ovvero – nel caso di cessione dell'azienda – quale effetto della presunzione di cui all'art. 2558 c.c. in base alla quale può ritenersi – salva la possibilità della prova contraria – che sia intervenuta la cessione del contratto di locazione ove il locatore abbia accettato il pagamento in suo favore del canone di locazione direttamente da parte del cessionario dell'azienda.

Paolo Scalettaris



da TEMPI, 21.1.15

Edilizia popolare? È solo paternalismo, meglio i bonus

L'edilizia popolare viene giustificata dal desiderio di assistere la popolazione dal reddito più basso. Se è così, perché fornire sussidi proprio all'edilizia popolare? Se dobbiamo usare i nostri soldi per aiutare i più poveri, non sarebbe meglio fornire a questi ultimi direttamente i contanti, piuttosto che beni in natura? Certamente le famiglie assistite preferirebbero avere una data somma in contanti piuttosto che sotto forma di un appartamento: in tal caso, se lo volessero, potrebbero cercare casa per conto proprio. Di conseguenza, se ricevessero i fondi direttamente in contanti, la loro condizione sarebbe comunque migliore. Il sussidio in contanti risolverebbe il problema non meno efficacemente di un sussidio in natura, giacché - se non venisse destinato alla ricerca di un'abitazione - sarebbe disponibile per sopportare la maggiore tassazione necessaria per compensare eventuali esternalità.

L'edilizia popolare, quindi, non può essere giustificata adducendo la necessità di assistere le famiglie più povere. L'unica giustificazione di questa politica, se ve n'è una, è il paternalismo o il clientelismo.

M. Friedman, *Capitalismo e libertà*, cap. 11

La lettera

«Diritto alla casa? No, è prepotenza verso gli onesti»

■■■ Di seguito, pubblichiamo la lettera scritta dagli esponenti del milanese Comitato di quartiere San Siro. Un gruppo di persone che si oppone alla prepotenza di coloro che, con la scusa del "diritto alla casa" occupano illegalmente e con la prepotenza...

da *Libero*, 29.11.14

Ormai è chiaro: tutti i politici rubano La soluzione è dar loro meno soldi

■■■ GIANLUIGI PARAGONE

da *Libero*, 4.12.14

Non è vero, è un'esagerazione. Ma la via indicata è quella giusta

BREVI

Inail: indennizzabile l'incidente occorso mentre si accompagna il figlio a scuola

Può essere ammesso alla tutela assicurativa per gli infortuni in itinere l'incidente "occorso al lavoratore nel tragitto casa-lavoro, interrotto o deviato per accompagnare il proprio figlio a scuola".

Così l'Inail, con circolare n. 62 del 18.12.14, nella quale si precisa anche che il riconoscimento dell'indennizzo è comunque "subordinato alla verifica delle modalità e delle circostanze del singolo caso (come ad es. l'età del figlio, la lunghezza della deviazione, il tempo della sosta, la mancanza di soluzioni alternative per assolvere l'obbligo familiare di assistenza del figlio), attraverso le quali sia ravvisabile, ragionevolmente, un collegamento finalistico e «necessitato» tra il percorso effettuato e il soddisfacimento delle esigenze e degli obblighi familiari".

"Fisco, la fabbrica delle complicazioni"

"La fabbrica delle regole e delle complicazioni non si ferma mai". Inizia così un articolo de *La Stampa* (15.12.14), in tema di "pressione burocratica sulle imprese", nel quale si sottolinea, in particolare, come dal 2008 ad oggi, per una norma che semplifica ne siano "state emanate 4,5 che complicano la gestione degli adempimenti tributari". Più in dettaglio, nel pezzo giornalistico si segnala che – secondo un'analisi effettuata dalla Confartigianato – negli ultimi sei anni il 61% delle 703 nuove norme fiscali emanate "ha aumentato i costi burocratici", creando una complicazione alla velocità di circa "1 norma alla settimana".

Disagio abitativo e proroga degli sfratti: il Ministro Lupi fa chiarezza

Il Ministro delle infrastrutture Maurizio Lupi, rispondendo a due distinte interrogazioni parlamentari circa la mancata reiterazione della proroga degli sfratti con il d.l. n. 192/14 (c.d. Milleproroghe), provenienti, rispettivamente, dal Gruppo parlamentare di Sinistra, Ecologia e Libertà (SEL, prima firmataria Nicchi) e da quello di Area popolare (NCD-UdC, prima firmataria Dorina Bianchi), ha fatto chiarezza in merito alle proroghe degli sfratti ed al disagio abitativo.

Nel merito, Lupi ha precisato che il disagio abitativo e la proroga degli sfratti sono due problematiche ben distinte e tali devono rimanere, anche perché coinvolgono due differenti diritti: da una parte, il diritto essenziale e fondamentale all'abitazione e, dall'altra, il diritto di proprietà e la certezza del diritto.

Lupi ha poi affermato che non bisogna confondere i casi generalizzati di sfratto con quelli per cui veniva concessa la proroga. Infatti, la proroga era riferita alla finita locazione e solo per alcune categorie, fenomeno che interessa, in tutta Italia, 2 mila casi specifici. Il Ministro ha, inoltre, ricordato che la Corte costituzionale per ben due volte ha sancito che la proroga degli sfratti è uno strumento costituzionalmente illegittimo e proprio per questo motivo il Governo si è attivato con politiche volte ad affrontare in maniera chiara e precisa il disagio abitativo, sia con il "decreto casa" sia con la legge sul "piano casa" del maggio scorso.

Proprio l'azione del Governo ha portato ad un clamoroso risultato, attestato dai dati del Ministero dell'economia e delle finanze e dall'Agenzia delle entrate. Infatti, oltre 200 mila persone e numerose famiglie proprietarie hanno posto sul mercato delle locazioni le loro abitazioni da quando l'Esecutivo ha introdotto la cedolare secca, con un'aliquota fissa al 10%, per le locazioni a canone concordato. La certezza del diritto di proprietà che, alla scadenza del contratto, l'immobile tornerà in possesso del proprietario è stato - secondo il Ministro delle infrastrutture - l'elemento determinante per il raggiungimento di tale risultato.

Lupi ha, infine, illustrato le ulteriori iniziative poste in essere dall'Esecutivo, come il rifinanziamento del Fondo affitti (200 milioni di euro, di cui 100 milioni già erogati ai Comuni e altrettanti in corso di erogazione); strumento che potrebbe essere utilizzato dagli Enti locali per risolvere i 2 mila casi di cui si è detto. Ulteriori 266 milioni di euro sono stati stanziati per il Fondo per la morosità incolpevole e 35 milioni di euro sono già stati distribuiti ai Comuni. Altro intervento prevede 400 milioni di euro messi a disposizione delle Regioni per procedere alla ristrutturazione degli alloggi di edilizia popolare che, per le loro fatiscenti condizioni, non sono abitabili.

La casa popolare è senza balcone. «E allora noi non la vogliamo».

Paradosso a Bologna: c'è posto per 150 famiglie, accettano solo in 15

da QN, 11.1.'15

Il pasticcio delle "due mamme"

Dove si mostra che il superiore interesse del figlio è avere padre e madre

Nel pasticciaccio che ha portato la Corte d'appello di Torino a stabilire il diritto di due donne a essere registrate entrambe all'anagrafe come madri di un bambino che oggi ha tre anni (concepito con una fecondazione artificiale particolarmente acrobatica) si dimostra come la clava del preteso "superiore interesse del bambino" consenta ormai di superare ogni limite legale, costituzionale, di riconoscimento della realtà. Le due donne, sposate nella Spagna che lo consente e ora separate, avevano fatto ricorso alla provetta con una modalità pensata, più che per il "superiore interesse" del figlio, per garantire a entrambe una quota incontestabile di "genitorialità". Una ha fornito gli ovociti e risulta quindi la madre genetica, l'altra ha portato avanti la gravidanza e ha partorito ed è, per la legge italiana, l'unica a poter ri-

vendicare nel caso in questione lo status di madre (del padre, naturalmente, le tracce si perdono immediatamente, perché figura solo come donatore anonimo di sperma). La situazione si presenta simile a quella delle due mamme protagoniste dello scambio di provette all'ospedale Pertini di Roma, con la differenza che nel caso torinese la frammentazione della generazione era voluta e organizzata, non involontaria. La sociologa Chiara Saraceno si chiede su Repubblica: "Perché trasformare un bambino in un orfano di un genitore, quando ci sono due persone disponibili ad assumersi tutte le loro responsabilità?". Risposta: perché quel bambino "è" già orfano, visto che gli sono stati dolosamente negati un padre e la certezza di "una" madre. E perché per l'ordinamento italiano due madri anagrafiche sono un assurdo.

da IL FOGLIO, 10.1.'15

IL LINGUISTA

Cioccolato batte cioccolato

Il cioccolato o la cioccolata? L'alternanza è antica: risale al tardo Cinquecento. Dallo spagnolo *chocolate* si ricavò *cioccolate*, con la variante *cioccolatte*, oltre che, appunto, *cioccolata* e *cioccolato*. Spiegava Bruno Migliorini (il più grande fra gli studiosi della lingua italiana), in un suo saggio scritto nel 1940, che l'originario *cioccolate* fu modificato perché rari erano i nomi in *-ate*, e nessuno riferito a bevande, mentre le altre forme avevano dalla propria sostantivi di appoggio: *cioccolata* era aiutata da *cedrata*, *cioccolato* da *gelato*, *cioccolatte* da *latte*.

Passate dal dimenticatoio le forme *cioccolate* e *cioccolatte*, si tentò d'individuare una differenza fra *cioccolata* e *cioccolato*, con prevalenza del femminile per la bevanda e del maschile per la tavoletta. Oggi i dizionari tendono a considerare sinonimi le due voci, rilevando qualche caso di nette preferenze: *cioccolata calda*, *cioccolato fondente*, *cioccolato bianco*, *cioccolata in tazza*, *cioccolato al latte*.

Un banale (ma frequentissimo nelle ricerche linguistiche) interpellato di un motore di ricerca permette di riscontrare una fortissima prevalenza della voce maschile: sette milioni e mezzo di occorrenze contro il milione e mezzo segnato dal femminile *cioccolata*.

IL POPULISMO E GLI ABUSI

L'arretramento del diritto, dettato da interesse politico, populismo sociale o connivenza vera e propria come s'è fatto con la sanatoria degli abusi, ha reso Napoli la città sregolata e dolente che è. Quando a New York si decise di applicare la teoria della "tolleranza zero", si cominciò con il controllare quelli che viaggiavano sulla metropolitana senza biglietto. La polizia fu stupita di scoprire che la maggioranza dei fermati era ricercata dalla giustizia per altre ragioni

A. Polito, *Corsera* 15.9.'15

Anagrafe nazionale della popolazione residente, un altro passo in avanti

È stato pubblicato in Gazzetta ufficiale (n. 5 dell'8.1.'15) il d.p.c.m. 10.11.'14, n. 194, contenente il regolamento di attuazione e di funzionamento dell'Anagrafe nazionale della popolazione residente (Anpr) e di definizione del piano per il graduale subentro dello stesso alle anagrafi esistenti (si veda Cn nov. 2013, pag. 21).

Il procedimento è iniziato con il d.l. n. 179/'12, ove l'articolo 2 ha disposto l'unificazione, presso il Ministero dell'interno, del sistema anagrafico nazionale. Il piano graduale di subentro dell'Anpr dispone la progressiva migrazione delle basi dati comunali verso la base centrale secondo un cronoprogramma basato su criteri di distribuzione geografica e di dimensione demografica degli enti locali che dovrà assicurare un "popolamento" medio mensile di 8 milioni di soggetti residenti.

Il processo di migrazione dei dati si dovrà concludere entro il dicembre di quest'anno e le città metropolitane saranno le ultime ad effettuare la migrazione dei dati che comporta, tra l'altro, la validazione del codice fiscale e la verifica della congruità dei dati.

Ilva: case deprezzate, raccolta adesioni per revisione estimi

(ANSA) - TARANTO, 22 GEN - Un immobile da 100 mila euro al rione Tamburi di Taranto, il piu' esposto all'inquinamento dell'Ilva, viene svenduto a 40 mila ma le tasse vengono pagate sul valore iniziale. Per questo Antonio Citrea, presidente del Circolo Papa Giovanni XXIII del MCL (Movimento Cristiano Lavoratori), con sede nel medesimo rione, si e' fatto promotore di una iniziativa di revisione degli

Privacy protetta anche per il dipendente pubblico che svolge l'attività di escort

Un'amministrazione pubblica non può acquisire informazioni su Internet in ordine alla vita sessuale di un proprio dipendente, neanche se la raccolta di tali informazioni sia finalizzata a verificare lo svolgimento da parte di quest'ultimo dell'attività di escort e, conseguentemente, ad irrogare una sanzione disciplinare per la lesione dell'immagine dell'amministrazione di appartenenza. Ciò, in quanto la particolare natura dei dati afferenti la vita sessuale di un soggetto esige, "in ragione dei valori costituzionali posti a loro presidio", una protezione "rafforzata".

Così la Suprema Corte, con sentenza n. 21107 del 7.10.'14, che, sulla base del suddetto principio, ha cassato una pronuncia favorevole ad una amministrazione provinciale; pronuncia, che, in considerazione dello scopo della raccolta dei dati (irrogazione di un provvedimento disciplinare a tutela dell'immagine della stessa amministrazione), aveva escluso che potesse trovare applicazione - nei confronti di un dipendente pubblico esercitante l'attività di meretricio - la normativa in materia di tutela della privacy.

FISCO: CONFEDILIZIA "NUOVO ISEE SEMPLICEMENTE PIÙ INGIUSTO"

ROMA (ITALPRESS) - "Nuovo Isee. Semplicemente piu' giusto, dice la pubblicita' di Stato sulla tv pubblica. Semplicemente piu' ingiusto, diciamo noi. Infatti, include ora la casa, che e' patrimonio che non rende, anzi...". Questo il testo del Cinguettio preannunciato dalla Confedilizia e che verra' inserito sul sito dell'organizzazione alle 16,30, come ogni giorno.

(ITALPRESS).

ads/com

17-Gen-15 12:10

CINGUETTII www.confedilizia.it

Inserimenti alle 16,30 di ogni giorno

Le Province avevano piazzato Odevaine, uno degli arrestati di Roma, nel Coordinamento nazionale per l'accoglienza dei profughi. Qualcosa, dunque, facevano...

A Teheran un blogger viene condannato a morte per le frasi satiriche pubblicate su Facebook. La rete fa paura a dittatori e criminali (R. Saviano, l'Espresso 11.12.'14)

VATICANO

Per udienze generali e cerimonie

Per partecipare serve un biglietto. È gratuito e va chiesto scrivendo a Prefettura della Casa Pontificia, 00120 Città del Vaticano (fax: 06 69885863). Nella domanda vanno specificati: data dell'udienza o dell'evento a cui si vuole partecipare, numero di biglietti richiesti, nome e indirizzo postale della persona (o del gruppo) che fa la richiesta, numero di telefono e di fax. I biglietti si ritirano al Portone di Bronzo (piazza San Pietro, colonnato destro), a questi orari: per le udienze generali, dalle 15 alle 19 del giorno prima o dalle 7 alle 10 del giorno di udienza; per le cerimonie liturgiche, dal giorno prima dell'evento. **Informazioni:** www.vatican.va/various/prefettura/it/udienze_it.html.

da IL MIO PAPA

IMMOBILI

Chi sgancia la differenza?

I fan del fisco sul mattone non si sono avveduti di un fenomeno grave che la loro «scienza» ha provocato: il deprezzamento del patrimonio immobiliare sia delle famiglie sia della nazione.

L'impoverimento del proprietario che eventualmente volesse vendere un immobile (e ammesso che trovi un acquirente) è palese, e sorvoliamo sulla disperazione di chi a suo tempo accese un mutuo per coprire quei 500mila euro e che ora possiede una casa da 200mila. Chi sgancia la differenza? Una perdita secca. Se la moltiplichiamo per il numero complessivo di case italiane, ecco che il disavanzo sale a dismisura, toccando vertici mostruosi.

Chi ci governa, mentre con la mano destra cerca di creare lavoro, con la sinistra lo uccide già nella culla. Qualcuno se ne accorge?

Vittorio Feltri
il Giornale, 6.10.'14

CONDominio IN PILLOLE
Destinazioni d'uso

Il nuovo art. 1117-*quater* cod. civ. disciplina la "tutela delle destinazioni d'uso". Prevede che qualora talune attività incidano "negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni", sia l'amministratore, sia i condòmini, sia un singolo condòmino, possano diffidare l'esecutore e chiedere di convocare l'assemblea, per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera poi con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

LOCAZIONI IN PILLOLE
Responsabilità del conduttore

La responsabilità del conduttore per la perdita o il deterioramento della cosa locata è prevista dall'art. 1588 cod. civ. (che la estende anche al caso d'incendio), con l'eccezione: qualora "provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile". La responsabilità sussiste anche nel caso di perdita e deterioramento siano causati da persone ammesse dal conduttore, "anche temporaneamente, all'uso o al godimento della cosa".

Migliaia, milioni di individui lavorano, producono e risparmiano nonostante tutto quello che noi possiamo inventare per molestarli, incepparli, scoraggiarli. È la vocazione naturale che li spinge; non soltanto la sete di denaro. Il gusto, l'orgoglio di vedere la propria azienda prosperare, acquistare credito, irrorare fiducia a clientele sempre più vaste, ampliare gli impianti, abbellire le sedi, costituiscono una molla di progresso altrettanto che il guadagno. Se così non fosse, non si spiegherebbe come ci siano imprenditori che nella propria azienda prodigano tutte le loro energie e investono tutti i loro capitali, per ritrarre spesso utili di gran lunga più modesti di quelli che potrebbero sicuramente e comodamente ottenere con altri impieghi.

Luigi Einaudi

SFRATTI: CONFEDILIZIA "SISTEMA BONUS PER RISPARMIARE E RISOLVERE PROBLEMA"

PALERMO (ITALPRESS) - "Stiamo mettendo a punto i particolari di un piano che consentirà a Stato e Comuni di ridurre a un terzo la spesa pubblica per l'emergenza abitativa. Presuppone, però, che Stato e Comuni rinuncino ad ogni pretesto per fare una politica clientelare, basata su edilizia pubblica e alloggi per i senza tetto nei residence, una politica che non serve a niente, come dimostra chiaramente la situazione fallimentare attuale, basata su un blocco degli sfratti che dura da 70 anni e che solo questo governo, e in particolare il ministro Lupi, intendono far saltare". Lo afferma il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani.

"La nostra proposta si basa sulla consegna ai meno abbienti, da parte dei servizi sociali comunali, di un bonus da spendere da parte dei beneficiari con i locatori più disponibili ma comunque nell'ambito del sistema delle locazioni calmierate - prosegue -. Se si vuole ampliare l'area dell'affitto al livello dei Paesi anche europei nei quali esso non è stato ucciso da leggi quali equo canone e dalla tassazione, non c'è che il sistema dei bonus che proponiamo, non a caso seguito dai Paesi in cui il diffondersi della locazione non è condizionato da clientelismo e interessi nascosti. Ma per assicurare la mobilità sul territorio delle forze di lavoro e degli universitari, i Comuni saranno disposti a spendere meno? Il problema, paradossalmente, è questo", conclude Sforza Fogliani.

(ITALPRESS).

sat/red

11-Jan-15 15:47

NNNN

Tributi. Clausola di salvaguardia ma il Tar sospende di nuovo il vecchio Dm

L'Imu agricola colpisce 1.601 Comuni più di prima

da 24Ore, 28.1.15

Degiurisdizionalizzazione, questa sconosciuta

Il titolo ed il preambolo del decreto-legge 12.9.14, n. 152, riportano l'espressione "degiurisdizionalizzazione", che non è contemplata nell'ordinamento giuridico italiano. Con questa espressione, già da qualche tempo in uso nel linguaggio politico, che non trova neanche una definizione nel testo del citato provvedimento, si intende una riduzione del carico di lavoro dei Tribunali civili, mediante l'introduzione di nuovi istituti (la procedura di negoziazione assistita e la *traslacio iudicii* in sede arbitrale), con l'intento di incrementare l'efficienza degli uffici giudiziari.

BONIFICA, CONTESTARE PIANI DI CLASSIFICA E PERIMETRI DI CONTRIBUENZA

Tassa di bonifica, si paga

Sentenza della Cassazione. Zermani: il contributo è legittimo

Titolo pubblicato su un quotidiano di Piacenza (Libertà) sulla base di una nota confermata dal locale Consorzio di bonifica a proposito di 8 decisioni della Cassazione. In realtà, la Suprema Corte non è entrata nel merito (contributo dovuto o no) e si è limitata a rinviare le cause alla Commissione Tributaria regionale perché i contribuenti - tutti meno uno non costituitosi - non avevano specificamente contestato il Piano di classifica e il perimetro di contribuenza (in quanto, e se, esistenti).

COME DIFENDERSI DALLE telefonate fastidiose

A CHI NON È CAPITATO DI RICEVERE CHIAMATE CON SCOPI PUBBLICITARI? PROVANO A FARCI CAMBIARE GESTORE TELEFONICO, FORNITORE DI LUCE E GAS, A VENDERCI CHISSÀ QUALE PRODOTTO... ECCO COME FARE PER LIBERARSI

Un modo per difendersi dalle telefonate di marketing indesiderate c'è: è quello di iscriversi gratuitamente nel Registro pubblico delle opposizioni (le modalità per l'iscrizione e ogni utile informazione sono sul sito www.registrodelleopposizioni.it - cfr. *Cn mag.* '13).

Attenzione: tale rimedio è valido solo per il futuro. Quindi, se in passato si è dato il consenso all'utilizzo dei propri dati personali anche ai fini promozionali (per esempio, perché si è compilata la scheda relativa ad un tesserino di un supermercato ecc.), è necessario revocarlo (meglio se per iscritto e tramite una raccomandata con ricevuta di ritorno). Per difendersi, comunque, dalle telefonate indesiderate (come scritto da *il Duemila* nell'articolo di cui al titolo riprodotto) conviene armarsi di tanta pazienza e, quando gli operatori commerciali chiamano, è opportuno chiedere loro (avendo contezza che dovrebbero rispondere, anche se i più riattaccano, a gambe - per così dire - levate) come abbiano avuto i nostri dati. Così facendo, nel caso li abbiano acquisiti da un nostro atto di consenso, si può esercitare il diritto di revoca dello stesso oppure, se il nostro numero è stato acquisito dall'elenco telefonico, si può avvertire l'operatore che ci si è iscritti nel Registro delle opposizioni e quindi non si desidera più essere disturbati.

In linea generale, ogni qualvolta ci vengano richiesti i nostri dati (ed il consenso ai fini della privacy, tramite la sottoscrizione della cosiddetta liberatoria), ci si deve ricordare sempre di dare solo il consenso per l'uso strettamente necessario a quello che stiamo facendo e negarlo - se non desideriamo - per l'uso a scopi promozionali/commerciali (di solito, infatti, si appongono più firme nel modulo relativo) e a mezzo telefonico.

Per finire, si ricorda che l'iscrizione al Registro non è temporanea (o annuale, come affermano alcuni operatori sorpresi in difetto): come risulta anche dal sito sopra indicato, l'iscrizione è a tempo indeterminato (sempre revocabile dall'interessato); può essere fatta in ogni momento, per più numerazioni intestate allo stesso abbonato, e decade automaticamente solo quando cambi l'intestatario o si verifichi la cessazione dell'utenza, attraverso l'aggiornamento automatico del Registro.

CINGUETTI www.confedilizia.it

Inserimenti alle 16,30 di ogni giorno

Hanno capito che un anziano aveva intestato una settantina di auto solo perché una di queste aveva avuto un incidente e l'assicurazione si è attivata. Alla faccia dei controlli dell'Agenzia delle Entrate...



assistiamo i proprietari di casa con immobili locati o da locare

calcoliamo i canoni e stipuliamo

CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO

CON CEDOLARE SECCA AL 10%

rivolgiti a noi, senza impegno ti daremo ogni informazione!!!

La bufala dei diritti

Mi trovo a una conferenza. Il titolo mi ha ingannato: NUOVE FORME DI GOVERNO IN ASSENZA DELLO STATO. Pensavo si gettasse nuova luce sul mondo. E invece sono qui ad annoiarmi e ad ascoltare l'ennesimo elogio dei diritti. Non ne posso più. I diritti sono una colossale bufala. Sto per alzarmi e andarmene. Devo uscire di qui ed entrare nel primo pub aperto a farmi una birra. Spero di trovarlo pieno di ubriacconi. Ho bisogno di vedere un po' di degenerati dopo questa sbronza di buonismo.

Michele Silenzi

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale

Aggiornamento continuo sulle decisioni rilevanti degli organi giudiziari

Riscaldamento: gli orari di accensione Comune per Comune

Certificazione qualità immobili

Aste giudiziarie

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

SU INTERNET www.confedilizia.it

L'inutile Stato formale

Siamo in un'epoca in cui il governo non ha più ragione di esistere. Un governo dovrebbe servire a far funzionare la macchina dello Stato. Ma lo Stato nazionale non esiste più. Esiste sul piano formale, su quello giuridico, ma non ha più alcun significato sostanziale. Non è altro che un impedimento allo svolgimento della vita individuale. Un muro di burocrazia e procedure inutili, di impiegati, di dirigenti che vogliono più potere per poter continuare a giustificare la loro presenza.

Michele Silenzi

Comunità volontarie e incentivi fiscali per la riqualificazione del territorio urbano

Il d.l. n. 135/14, cosiddetto "Sblocca Italia" (come convertito in legge), all'art. 24 ha attribuito ai Comuni la facoltà di definire i criteri e le condizioni per la realizzazione di interventi su progetti presentati da cittadini singoli e associati ("purché individuati in relazione al territorio da riqualificare") consentendo, al contempo, alle stesse amministrazioni locali di "deliberare riduzioni o esenzioni di tributi inerenti al tipo di attività posta in essere". Gli interventi in questione possono avere ad oggetto "la pulizia, la manutenzione, l'abbellimento di aree verdi, piazze o strade" ovvero concretarsi in operazioni di "decoro urbano, di recupero e riuso, con finalità di interesse generale, di aree e beni immobili inutilizzati". In genere, comunque, devono riguardare la "valorizzazione di una limitata zona del territorio urbano o extraurbano". Il provvedimento prevede che l'esenzione sia concessa "per un periodo limitato e definito, per specifici tributi e per attività individuate dai Comuni, in ragione dell'esercizio sussidiario dell'attività posta in essere". Inoltre, che le riduzioni siano riconosciute prioritariamente a comunità di cittadini costituite in forme associative stabili e giuridicamente riconosciute.

In sostanza, in cambio di sgravi fiscali, cittadini singoli e associati possono assumersi l'incarico di mantenere o riqualificare spazi comuni. Questo, sempreché il Comune di interesse adotti una delibera che individui i criteri e le condizioni per la realizzazione degli interventi in questione nonché definisca, dettagliatamente, i termini dell'esenzione o della riduzione dei tributi.

Più avanti si riporta uno schema che riassume le caratteristiche e i presupposti della previsione in commento. Ciò che interessa subito evidenziare, tuttavia, è che la misura - la quale raccoglie una proposta, quella delle comunità volontarie, da tempo avanzata dalla Confedilizia - è da salutare, senz'altro, con favore. Si incentiva infatti, grazie ad essa, la nascita di consorzi spontanei di cittadini che si organizzano per la manutenzione di strade o piazze, in nome del principio della sburocratizzazione e della sussidiarietà.

Certo, lo "Sblocca Italia" fissa solo il principio generale. Spetta, quindi, alle amministrazioni locali specificare le modalità applicative. Da ciò deriva che occorrerebbe, per completare il quadro, una norma che preveda incentivi per le amministrazioni locali; altrimenti, difficilmente i Comuni si convinceranno a

concedere esenzioni fiscali a comunità volontarie disponibili a gestire singole aree. Resta, nondimeno, l'importanza del segnale dato dal legislatore con l'introduzione di una norma siffatta. Segnale, invero, che il legislatore aveva già fornito con la l. n. 220/12, che, nel riformulare l'art. 1135 c.c., ha introdotto la possibilità, da parte dell'assemblea, di autorizzare "l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promosse dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale nella zone in cui il condominio è ubicato".

Si tratta di una previsione, questa appena citata, che ha, all'evidenza, lo stesso scopo del

predetto art. 24 di valorizzare le iniziative di riqualificazione del territorio urbano e che, come la disposizione in commento, si rivolge (data la formulazione ampia dell'espressione "soggetti privati qualificati") anche ai consorzi di proprietari di immobili (cfr. *Cn mag.* '14).

Il modello preso a riferimento è, in particolare, quello degli Stati Uniti: Union Square, ad esempio, la maggiore piazza di New York, è amministrata da un consorzio di proprietari degli immobili che la fronteggiano, in cambio di sgravi fiscali. Ma sono comunque milioni gli americani che da anni sperimentano con successo queste forme di partecipazione dei privati nella gestione del territorio, che recano indubbi vantaggi tanto ai cittadini (che così hanno la possibilità di occuparsi direttamente degli spazi in cui vivono) quanto alle stesse amministrazioni (che in tal modo risparmiano, non dovendo più fornire determinati servizi in quella zona).

Misure di agevolazione della partecipazione delle comunità locali in materia di tutela e valorizzazione del territorio (art. 24, d.l. n. 135/14, come convertito in legge)	
Enti competenti	I Comuni, che possono definire con apposita delibera i criteri e le condizioni per la realizzazione di interventi su progetti presentati da cittadini singoli o associati, purché individuati in relazione al territorio da riqualificare
Soggetti coinvolti	Cittadini singoli o associati
Beneficiari	I cittadini e gli stessi Comuni per i risparmi di spesa che la partecipazione delle comunità locali alla valorizzazione del territorio reca con sé
Interventi previsti	Gli interventi possono avere ad oggetto la pulizia, la manutenzione, l'abbellimento di aree verdi, piazze o strade ovvero concretarsi in operazioni di decoro urbano, di recupero e riuso, con finalità di interesse generale, di aree e beni immobili inutilizzati. In genere, comunque, devono riguardare la "valorizzazione di una limitata zona del territorio urbano o extraurbano"
Benefici previsti e tempistica	I Comuni possono deliberare riduzioni o esenzioni di tributi inerenti al tipo di attività posta in essere. L'esenzione è concessa per un periodo limitato e definito, per specifici tributi e per attività individuate dai Comuni, in ragione dell'esercizio sussidiario dell'attività posta in essere
Soggetti con priorità nell'accesso ai benefici	Le comunità di cittadini costituite in forme associative stabili e giuridicamente riconosciute



5 BUONE RAGIONI PER RINNOVARE LA QUOTA ASSOCIATIVA

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



difende la proprietà a 360 gradi

La piaga della burocrazia

La piaga italiana sta principalmente nella burocrazia generale: lo Stato, le aziende statali, le banche, gli enti statali o parastatali e perfino le grandi imprese industriali e agrarie sono tutte burocratizzate: la burocrazia vi comanda e vi impera.

L'impresa piccola e media, fisco permettendo, banca permettendo, sindacato permettendo, congiuntura permettendo, vive o vivacchia, secondo i casi, o va in malora con fallimenti risanatori. Ma il grosso, quello che Ernesto Rossi definisce dei «pirati», dei «briganti», dei «baroni», vive con l'aiuto diretto o indiretto dello Stato, con i favori della burocrazia, con il consenso non disinteressato dei partiti.

Quel poco che ci mette l'iniziativa privata da sola, al di fuori dei contatti ibridi e torbidi con lo Stato, è merito di imprenditori intelligenti, di tecnici superiori, di mano d'opera qualificata, della vecchia libera tradizione italiana. Ma va scomparendo sotto l'ondata dirigista e monopolista.

don Luigi Sturzo,
in *La via* 6.10.51

SFRATTI: GELMINI "STOP A DEMAGOGIA E POPULISMO"

ROMA (ITALPRESS) - "Trenta proroghe degli *sfratti* in 35 anni sono il tributo pagato dai proprietari di *case* alla demagogia e al populismo della politica. Il mancato inserimento dell'ennesimo blocco nel Milleproroghe autorizza a sperare che il governo, almeno in questo settore, voglia recidere una volta per tutte il nodo gordiano che ha soffocato il diritto dei piccoli proprietari. Ora spetta ai Comuni, dotati delle risorse finanziarie necessarie, agire per le situazioni davvero difficili distinguendo tra le richieste di *sfratto* per morosità dell'inquilino e i casi di fine *locazione* per il contratto". Lo afferma in una nota Mariastella Gelmini, vice capogruppo vicario di Forza Italia alla Camera. "La tutela della proprietà, e in questo ha ragione il presidente di *Confedilizia Sforza Fogliani*, non può essere fatta con due pesi e due misure: la Forza pubblica per eseguire gli *sfratti da case* pubbliche mentre per i privati non esiste tutela - aggiunge -. Forza Italia sarà vigile in Parlamento pronta a ostacolare qualsiasi tentativo di rinvio di una misura ormai indispensabile per ripristinare un minimo di diritto alla proprietà". (ITALPRESS).

sat/com
09-Gen-15 20:24
NNNN

CORBELLE**Le regole per l'elisir di lunga vita**

Mangiare frutta, verdura e cereali, senza comunque trascurare la carne; praticare attività fisica; non fumare; non bere più di un bicchiere di vino a pasto. Queste le regole per (sperare di) vivere a lungo che emergono da un'intervista pubblicata su *La Stampa* (3.11.14) a Roberto Bernabei, gerontologo di fama, per il quale - a differenza di quanto comunemente si creda - il bagaglio genetico incide sulla longevità solo per un 25%.

Le mini biblioteche per condividere i libri

Da Milano a Lecce, da Trento a Roma, sono ormai tante le città che ospitano le *little free libraries* (letteralmente: piccole librerie libere). Lo scrive *la Repubblica* del 14.10.14, precisando che si tratta di cassette di legno, tipo quelle per gli uccelli dove "si prende un volume" e "se ne lascia un altro". Si tratta, insomma, di biblioteche spontanee che si basano sulla fiducia reciproca degli utenti. Per sapere dove sono ubicate (ma anche dove acquistarle oppure come fabbricarle da sé) è possibile consultare il sito www.littlefreelibrary.org.

I gatti non vanno trattati come i cani

"Povero gatto, è stressato perché trattato da cane". Questo il titolo di un articolo pubblicato su *il Giornale* del 25.9.14, nel quale si dà conto di una ricerca inglese secondo cui, in particolare, riempire di coccole i gatti, "come comunemente si fa con il cane, non li rende necessariamente più felici, anzi spesso l'eccessivo contatto con l'uomo li rende preda di malattie indotte dallo stress". E ciò - si spiga nell'articolo - perché il gatto non è "un cane con minori esigenze", ma un animale del tutto diverso, per molti aspetti ancora selvatico.

Ristoranti ambulanti

Il Giornale del 27.9.14 segnala come anche in Italia si stia diffondendo la moda - nata negli Usa - dei "gastrofurgoni": camion gastronomici che offrono cibo di qualità da asporto. Nell'articolo si precisa che questi ristoranti ambulanti (alcuni dei quali anche dotati di tavoli e sedie per i clienti) piacciono perché "sono pratici e hanno prezzi abbordabili".

"Se la Via dell'Amore resta chiusa per lite"

La "Via dell'Amore" in Liguria - "forse il sentiero più conosciuto al mondo" - chiusa da due anni per una lite tra il Parco delle Cinque Terre e il Comune di Riomaggiore.

Così il *Corriere della Sera* del 20.12.14.

Ginnastica per gli occhi

Si chiama "educazione visiva" e si basa su respirazione, postura e movimenti delle palpebre. Secondo i sostenitori di questa tecnica, i nostri occhi, grazie ad esercizi mirati, possono recuperare diottrie al punto da rendere non più necessario l'utilizzo degli occhiali.

È quanto scrive *il Giornale* del 25.9.14.

Agevolazioni alle Siiq, finalmente qualcuno ne scrive

"Anche nel caso dello Sblocca Italia" è stata la finanza speculativa a pretendere l'approvazione di alcuni articoli. Quello per esempio che consente di agevolare l'azione delle società di investimento immobiliare quotate (Siiq, art. 26)".

Così il quotidiano *il manifesto* in un articolo a firma Paolo Berdini che passa in rassegna alcune recenti misure di agevolazione a ben specifici settori e che mette in evidenza - come solitamente la stampa si guarda bene dal fare, neanche riprendendo i molteplici, e continui, nostri comunicati ed atti - l'ennesimo intervento in favore di società (due in tutto in Italia) che, insieme con i fondi immobiliari, godono già da tempo di un regime fiscale di quasi esenzione.

Corruzione, parola di Carlo Stagnaro

Il brodo di coltura della corruzione è dato dall'ampiezza dell'interventismo pubblico e dalla sua discrezionalità. La corruzione cresce con l'iper regolamentazione, l'erogazione di sussidi e l'opacità delle scelte e dei processi decisionali.

Una caratteristica della corruzione è la sua contiguità alla spesa pubblica, e in particolare alla spesa in conto capitale. Analizzando il caso siciliano, Guglielmo Barone e Gaia Narciso hanno trovato che la mafia si stabilisce preferenzialmente nei comuni che riescono a ottenere trasferimenti pubblici più cospicui. Ciò finisce per "spiazzare" gli investimenti produttivi, ulteriormente abbattendo le prospettive di crescita.

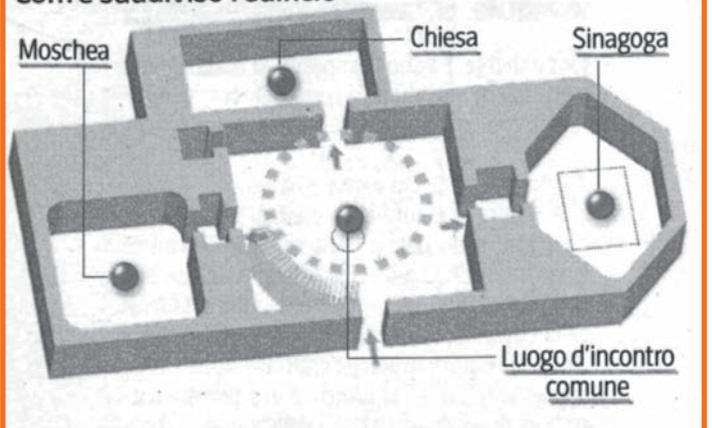
Finché esistono poteri pubblici, esisteranno opportunità di corruzione

Ha detto una volta Gary Becker, "abolite lo stato e abolirete la corruzione"

I migliori alleati di corrotti e corruttori, sono l'interventismo pubblico, le lungaggini giudiziarie e le rigidità burocratiche. I loro nemici sono invece le riforme che obbligano lo Stato a fare poche cose e a farle bene.

La presenza dello Stato nell'economia è il cortile di casa della cattiva politica. La corruzione è nello Stato: la legalità è liberista.

(da *IL FOGLIO*, 5.12.14)

Il primo complesso multireligioso al mondo**Com'è suddiviso l'edificio**

"Chiesa, moschea, sinagoga: Berlino abbatte un altro muro". Si intitola così un articolo del *Corriere della Sera* (12.7.14) in cui si dà conto di un progetto che prevede la costruzione, nella capitale della Germania, di un complesso edilizio multireligioso ("The House of One"; sopra, la sua piantina) dove cristiani, ebrei e musulmani potranno riunirsi per pregare sotto lo stesso tetto. I promotori dell'iniziativa sono un pastore protestante, un rabbino e un imam. Il costo della costruzione si aggira attorno ai 45,5 milioni di euro (somma che si conta di raccogliere attraverso donazioni e pubblicità) e la prima pietra dovrebbe essere posta nel 2015.

DALL'IMU ALLA TASI

Basta stritolare il mattone o sarà boom di alloggi sfitti

 di **Corrado Sforza Fogliani***

Il fenomeno è di quelli che dovrebbero davvero far pensare. A causa della forte tassazione, gli italiani proprietari di casa (l'80 per cento circa dell'intera popolazione, com'è noto) hanno già subito un «furto legalizzato» – per la caduta dei valori degli immobili causata, appunto, dalle imposte – di circa 2.000 miliardi, e il tutto per ricavarne, quest'anno, 24 miliardi a favore dell'erario (calcoli del prof. Paolo Savona). Ma tutto ciò non basta ancora: lo Stato non prende atto di questa caduta dei valori, e tantomeno della nessuna redditività della gran parte degli immobili. Anzi: continua a colpire le case con rendite catastali assolutamente inique e fuori mercato, aumentate del 5 per cento da Prodi e del 60 per cento (per l'abitativo, almeno) da Monti. La casa è diventata per molti italiani un incubo, da una garanzia – per eventuali incidenti o imprevisti – che era (e poi ci si chiede perché calino i consumi, non si manifesti alcun senso di crescita, dilaghi la sfiducia). Il valore equo di una casa non è oggi neanche stimabile: non c'è mercato, non si vende e non si compra (senon da acquirenti che pretendono di fare loro il prezzo). Un fenomeno, peraltro, di cui l'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate si guarda bene dal prendere atto.

In questa situazione, gli italiani hanno cominciato a ragionare così. Ma perché questa casa non se la prendono loro? I proprietari di casa hanno dunque scoperto una norma che prevede che gli immobili «vacanti» entrino di per sé, per effetto di questa disposizione, a far parte del patrimonio dello Stato, gli immobili abbandonati – cioè – non diventano *res nullius*, ma proprietà dello Stato.

In alternativa altri italiani preferiscono – per non pagare Imu e Tasi – far sì che il loro immobile neppure un «edificio» sia più, lo privano di un elemento strutturale, del tetto per esempio (le schede catastali per immobili collabenti sono aumentate del 12 per cento). Ma non è tutto. Altri ancora, per eliminare ogni incombente, si orientano addirittura verso la totale distruzione del bene, cancellandolo anche dal Catasto (le schede di demolizione sono aumentate in un anno, in certe province, financo del 20 per cento).

L'ignominia è sotto gli occhi di tutti.

*presidente Confedilizia

da *il Giornale*, 21.11.'14

Ogni giorno un cinguettio

Ogni giorno, alle 16,50, viene inserito sul sito confederale (www.confedilizia.it) un nuovo cinguettio, leggibile sulla pagina di apertura, a destra. La rubrica serve a diffondere in modo immediato ed estremamente sintetico l'opinione della Confedilizia e, in particolare, per replicare a provvedimenti e note d'interesse della nostra Organizzazione. Cliccando sull'ultimo cinguettio pubblicato si accede all'archivio completo dei cinguettii.

PAROLE DA MEDITARE

Economia fino all'osso

Io dichiaro essere assolutamente necessario, indispensabile il fare le economie le più terribili, lo andare fino all'osso nello stralciare le spese. Io credo che non si debba esitare nel ricorrere ai provvedimenti i più gravi. Per darvi idea degli orrori finì ai quali io andrei, vi darò un esempio che basti per tutti: non tituberei nel seguire l'esempio degli Stati Uniti, e venderei metà della flotta. Sì, signori, se non abbiamo i mezzi per mantenere tutta la flotta attuale, non indugerei nel conservare il denaro per mantenere l'altra metà, cui io vorrei tenuta bene addestrata, bene esperta nella navigazione, e le cui ciurme non languissero nelle città marittime.

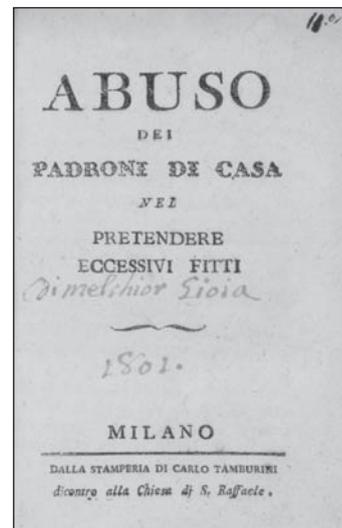


Vincoli e tasse fanno sparire le case...

Che i (troppi) vincoli facciano sparire le case, lo ha dimostrato la legge dell'equo canone negli anni '80. Che le (troppe) tasse facciano sparire l'affitto, lo dimostrano i tempi nostri. Ma è sempre stato così (come sempre così sarà?). È l'Italia di sempre. La pubblicazione (1920) di Einaudi sul problema casa e il primo (1549) degli editti papali per il blocco dei fitti (testi entrambi resi fruibili dalla Confedilizia edizioni) stanno lì ad attestarlo.

“Ogni azione del governo vincolatrice dei contratti si risolve in danno de' bisognosi” (appunto perché fa sparire le case): così scrisse Melchiorre Gioia nel 1805, nel suo “Discussione economica sul dipartimento d'Olona”, ed. Pirotta e Maspero.

Ma non è che il Nostro tenero, coi “padroni di casa”. Solo due anni prima aveva scritto “alcune gustose pagine” (sulla realtà delle locazioni a Milano) di cui troviamo notizia in un aureo testo, di recente pubblicato nelle edizioni del Mulino (L. Mocarrelli, “Costruire la città – Edilizia e vita economica nella Milano del secondo Settecento”). “Abuso dei padroni di casa nel pretendere eccessivi fitti” s'intitolano quelle pagine (7 in tutto). Di dove tragga origine (o, meglio, “spunto”) quell'opuscolo del Gioia, ce lo spiega sempre Mocarrelli nel suo già lodato testo. Dopo l'attivazione del Catasto (teresiano), l'imposta “addossata alle case” s'era tenuta per molti anni sui 25 denari per scudo d'estimo” (e solo saltuariamente venivano imposte addizionali, come nel 1774 per le spese di manutenzione delle strade urbane, “essendosi tolta ai particolari la facoltà di accomodarle per conto loro”). Dopo le addizionali, arrivarono però (e ben più pesanti) le sovrimposte, introdotte durante le congiunture belliche, come avvenne anche nel 1799, quando nel mese di settembre – riferisce sempre Mocarrelli – venne imposta una tassa straordinaria di 8 denari sopra l'estimo. Ed è appunto in questo clima “fiscale” che nacque – nel 1801 infatti, come già s'è detto – il “Dialogo tra un padrone di casa ed una cittadina che chiede in affitto alcune stanze” scritto dal Gioia. In esso si discute proprio dell'incidenza delle tasse sui canoni, e le tesi sono – ovviamente – contrapposte. Ma dimostrano, comunque, la rilevanza delle prime (più o meno giustificata, certo) sui secondi.



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



LE FRANE DELL'ON. PASQUALI IN PARLAMENTO E COME SI LAVORAVA UNA VOLTA A UNA NUOVA LEGGE CATASTALE

Ho riletto – in questi tempi di “discussioni” sulla riforma del Catasto – un aureo studio di Luigi Einaudi (pubblicato nel 1941 sulla “Rivista di Storia economica”) dal titolo “Una grande discussione parlamentare. La legge sul Catasto del 1886”. Una lettura edificante, specie paragonata ai (superficiali) lavori parlamentari dei tempi nostri.

Si discuteva, dunque, della “legge Messedaglia”, uno dei grandi monumenti della nostra legislazione tributaria (una legge – anche – di perequazione catastale come mezzo al fine della perequazione tributaria, e che per questo superò – in funzione del criterio reddituale – il criterio patrimoniale, al quale invece si vorrebbe ora ritornare, che caratterizzava i Catasti degli Stati preunitari). E nella discussione sulla nuova legge intervenne – come riferisce Einaudi – anche un parlamentare piacentino, l'on. Ernesto Pasquali (1844-1917; biografia completa – redatta da Rosanna Lucchini Massa – nel “Dizionario biografico piacentino” edito dalla Banca di Piacenza). Intervenne per una questione non di fondamentale importanza, ma che proprio per questo è di grande interesse: perché dimostra come si “lavorasse” una volta in Parlamento.

La questione è la seguente. L'art. 6 dell'originale progetto governativo ordinava che, ai fini dell'erazione del nuovo Catasto, il prodotto lordo fosse depurato di vari tipi di danni (che è qui inutile enumerare). La Commissione referente della Camera aveva aggiunto: “Si terrà conto anche dei danni provenienti dalle inondazioni ordinarie, dalle lavine, dalle servitù militari e dal vincolo forestale”. Il testo definitivo approvato dalla Camera, e che diventò poi legge, aggiunge alle “lavine” le “frane” (risultando così – il riferimento è alla frase sopra riportata – “dalle lavine e frane”). La spiegazione della comparsa – nel testo – delle “frane”, la dà Einaudi nel suo prezioso scritto. “L'aggiunta – scrive – fu proposta dall'on. Ernesto Pasquali. Avvocato insigne, serbatosi vivido di mente sin nei tardissimi anni suoi, si limitò in poche parole ad osservare che nel dizionario della lingua italiana da lui consultato la parola “lavina” significa “la materia sassosa che rovina giù dai monti” e non poteva quindi essere estesa ad indicare i “franamenti e scossonamenti ordinari” dei terreni. La aggiunta era ovvia; ma è ovvio altresì pensare che l'idea era venuta al compianto amico dalle osservazioni da lui fatte nel collegio suo in quel di Piacenza, il quale, situato fra monte e colle, contiene zone nelle quali il terreno è spesso in movimento. Così, un'esperienza personale, lontanissima dalla competenza professionale del Pasquali, si tradusse in precisa appropriata norma legislativa”.

Un'annotazione perfetta. Cosa pensare allora, al paragone, dei lavori parlamentari d'oggi?

c.s.f.

Thatcher: tasse dal massimo dell'83% al massimo del 40%

Abbiamo tagliato la spesa pubblica. Abbiamo tagliato le tasse sui redditi, in particolare le aliquote più alte, scoraggianti e penalizzanti. Ricordo che il ministro delle Finanze Singh ha citato, approvandolo, il professor Kaldor, secondo il quale nessuna società civilizzata ha una tassa sul reddito con un'aliquota marginale massima superiore al 45%. Vi potrebbe interessare se vi dico che, quando sono diventata Primo Ministro, l'aliquota massima delle imposte sul reddito era dell'83% e quella più bassa del 35%. Quando ho lasciato l'incarico, l'aliquota massima era ridotta al 40% e la più bassa al 25%. Gli effetti incentivanti di questa riduzione sono stati estremamente benefici.

Margaret Thatcher, *This lady is not for turning*, a cura di Stefano Magni

Piccole librerie indipendenti, una proposta interessante

Presso la presidenza della Camera sono molteplici le proposte di legge depositate nel corso dei primi giorni della XVII legislatura. In genere si tratta di testi che non hanno trovato fortuna nella legislatura da poco conclusa e per i quali si spera vi possa essere una migliore sorte in quella appena avviata. Accade, però, che vi siano proposte del tutto innovative, che traducono in disposizioni normative esigenze reali dei cittadini.

Tra queste si segnala una proposta, a prima firma del deputato Martella (Pd), tendente a valorizzare e sostenere le piccole librerie, realtà che stanno scomparendo nelle città, in particolare nei centri storici.

Costi incompressibili e spesso crescenti costituiscono alcuni tra i maggiori ostacoli per queste attività. Anche la crisi dei consumi, la concorrenza delle grandi catene, degli ipermercati e dell'e-commerce, stanno portando alla sparizione delle librerie indipendenti.

L'articolato individuato, quale oggetto dell'intervento normativo, le piccole librerie di qualità, ossia quelle realtà che hanno a cuore la tutela del patrimonio librario e che sviluppano iniziative di promozione culturale sul territorio.

Tra le proposte vi è l'introduzione di agevolazioni fiscali per il proprietario dell'immobile che stipuli contratti di locazione a favore di queste particolari tipologie di esercizi, così come agevolazioni sono previste per il titolare dell'attività d'impresa che prende l'immobile in affitto.

L'aberrazione normativa non giustifica, ma un po' spiega il sommerso

Interessante puntualizzazione del giornalista Salvatore Carrubba, in risposta ad una lettera, in tema di affitti in nero, inviatagli da un lettore de *Il Sole 24Ore* e pubblicata dallo stesso quotidiano economico il 22.5.'14.

Il giornalista (e già direttore di *24Ore*) osserva come “il complesso di rigidità che ha ingessato per decenni il mercato delle locazioni” abbia provocato “un sistema opaco, con conseguenze decisive sul settore immobiliare e sulle scelte di risparmio degli italiani”. Un sistema (normativo e fiscale) la cui complicazione – precisa Carrubba – non giustifica, ovviamente, “ma spiega le tentazioni al nero e al sommerso, che poi danneggiano soprattutto le parti più deboli, oltre che la collettività”. Non a caso – prosegue ancora il giornalista – l'economia italiana mantiene, in questo campo, un poco invidiabile primato, che è stato “un'illusione” pensare di poter combattere rendendo le norme “sempre più complicate e vessatorie”. La soluzione che suggerisce Carrubba – per stroncare un fenomeno che fa dell'Italia un Paese scarsamente “attraente” – è invece quella di “poche norme chiare”, e di “un rapporto col Fisco trasparente e corretto”.



Orgogliosi di esistere

Sono orgoglioso. Orgoglioso di vivere e respirare, di vivere e agire. Orgoglioso di me, del fatto che esisto, di poterlo affermare e del mio egoismo. Il mio egoismo sono io. Il mio egoismo è la mia vita. Il mio egoismo è il modo in cui mi rispetto. Il mio cinismo è la mancanza di cura verso di me. Il mio senso di colpa la coscienza di questa mancanza di cura. Imparo a prendermi cura degli altri prendendomi prima cura di me stesso.

Lo Stato senza rispetto

A scuola avevo un insegnante che non riusciva mai a tenere una classe in ordine. Più urlava più il nostro disordine aumentava. Lo Stato fa la stessa cosa. Cerca di creare un ordine che non può derivare da lui. E più ci prova più il disordine aumenta. Quando di fronte ai tuoi alunni hai perso legittimità e autorità non c'è più nulla da fare per riguadagnare il rispetto. Puoi solo andartene.

Nulla è gratis

Nessun pasto è gratis. Tutto ha un prezzo.

Michele Silenzi

TUTTOCONDOMINIO

Poteri dell'assemblea, delibere di tutti o di alcuni

L'assemblea opera nell'interesse della collettività condominiale attraverso l'adozione di deliberazioni, le quali, ai sensi dell'art. 1137 c.c., sono obbligatorie per tutti i condòmini.

In linea generale, occorre comunque chiarire che i poteri propri dell'assemblea non sono soggetti ad alcun limite solo se le deliberazioni siano approvate dalla totalità dei partecipanti al condominio (salvo, naturalmente, quanto previsto dall'art. 1138, quarto comma, c.c. in tema di inderogabilità di alcune norme in materia condominiale: cfr. *Cn* gen. '15). Differentemente, quando le delibere vengano assunte a maggioranza, i poteri dell'organo deliberante devono necessariamente rimanere circoscritti alla sfera dei rapporti concernenti la disciplina, la conservazione e la gestione delle parti comuni del condominio. L'assemblea, insomma, non può assumere decisioni che esulano dall'ambito condominiale invadendo la sfera delle proprietà individuali dei singoli condòmini, salvo eventuali limitazioni accettate convenzionalmente dagli stessi (cfr. Cass. sent. n. 13780 del 22.7.'04).

Le attribuzioni dell'assemblea sono disciplinate dall'art. 1135, primo comma, c.c. in base al quale tale organo provvede a deliberare: 1) sulla conferma dell'amministratore e sull'eventuale sua retribuzione; 2) sull'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e sulla relativa ripartizione tra i condòmini; 3) sull'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e sull'impiego del residuo attivo della gestione; 4) sulle opere di manutenzione straordinaria e sulle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori, con la precisazione che "se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti" (cfr. *Cn* apr. '14).

Sempre lo stesso articolo, ma al successivo terzo comma, prevede anche che l'assemblea possa autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a particolari progetti e programmi, "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" (cfr. *Cn* mag. '14).

Le attribuzioni non si limitano, comunque, a questo elenco.

L'assemblea, infatti, è chiamata anche a decidere, fra l'altro, in tema di: modificazioni di destinazioni d'uso (art. 1117-ter c.c.); tutela di destinazioni d'uso (art. 1117-quater c.c.); innovazioni (art. 1120 c.c.); prescrizioni e cautele per l'installazione di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili (art. 1122-bis c.c.); impianti di videosorveglianza (art. 1122-ter c.c.); ricostruzione dell'edificio totalmente o parzialmente distrutto (art. 1128 c.c.); nomina (eventualmente subordinata alla stipula di una polizza assicurativa) e revoca dell'amministratore (art. 1129 c.c.); no-

mina di un revisore dei conti che verifichi la contabilità del condominio (art. 1130-bis c.c.); nomina del consiglio di condominio (art. 1130-bis c.c.); ricorsi contro i provvedimenti presi dall'amministratore (art. 1135 c.c.); formazione del regolamento di condominio (art. 1138 c.c.).

Per un quadro completo delle materie su cui l'assemblea può essere chiamata ad esprimersi con i *quorum* costitutivi e deliberativi necessari ad assumere validamente le relative deliberazioni, si veda la *Tabella delle nuove maggioranze assembleari*, consultabile sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it) e già da tempo pubblicate.

CINGUETTIO

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

www.confedilizia.it
(home page)

Affissione dei dati dell'amministratore e loro tempestiva sostituzione

Su queste colonne abbiamo già trattato di quanto previsto dall'art. 1129 c.c. e, in particolare, dal suo quinto comma, il quale stabilisce che "sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi," sia "affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore" (cfr. *Cn* nov. '15).

Nella circostanza, dopo aver ricordato che trattasi di previsione non sanzionata, evidenziavamo le diverse criticità della norma. In questa prospettiva – e nel rinviare al citato articolo per una più ampia disamina del problema – vogliamo, allora, anche evidenziare che l'assemblea (spettando ad essa, e solo ad essa, ogni decisione in materia), oltre a valutare gli inconvenienti che l'esposizione al pubblico dei dati in parola ha già provocato nei territori di quei Comuni che l'hanno prevista (prestandosi la conoscenza del nome dell'amministratore all'effettuazione di truffe), è importante che consideri anche i possibili danni ai quali potrà dar luogo una non tempestiva sostituzione dei dati affissi in caso di cambio di amministratore (es.: citazione in giudizio di un amministratore anziché di un altro). Per evitare eventuali responsabilità, è bene dunque, ove in sede assembleare si dovesse decidere di provvedere all'affissione in questione, di prestare particolare attenzione anche a questo aspetto, stabilendo subito a chi compete la responsabilità di un'omessa, eventuale rimozione dei dati di cui si è detto.

Prescrizione degli oneri condominiali, in quanto tempo?

In quanto tempo si prescrivono i crediti del condominio verso i singoli condòmini?

Della questione si è occupata più volte la giurisprudenza, e l'orientamento ormai consolidatosi nel tempo è che il termine prescrizione sia di cinque anni. In tal senso si veda, da ultimo, la sentenza n. 4489 del 25.2.'14, secondo cui, avendo le spese condominiali "natura periodica", il relativo credito è soggetto al disposto dell'art. 2948, n. 4, c.c., in base al quale soggiace a prescrizione quinquennale tutto quello "che deve pagarsi periodicamente ad anno o in termini più brevi".

Ciò su cui non vi è uniformità di vedute è, invece, da quando decorra tale periodo.

Secondo un orientamento (espresso peraltro anche nella citata sentenza n. 4489/14) il termine iniziale cui far riferimento è la data della delibera di approvazione della ripartizione del rendiconto (contestuale o successivo all'approvazione di quest'ultimo).

Diversamente, secondo un altro indirizzo, la data da prendere in considerazione, sempre per la decorrenza del termine, è, più semplicemente, quella in cui è stato approvato il rendiconto. In questi termini si è pronunciata la Cassazione, con sentenza n. 15288 del 21.7.'05, secondo cui "l'obbligo dei condòmini di contribuire al pagamento delle spese condominiali sorge per effetto della delibera dell'assemblea che approva le spese stesse" e non a seguito dell'approvazione del relativo riparto, se deliberato successivamente. Questo perché – hanno spiegato i giudici nella circostanza – la delibera con cui si approva lo stato di ripartizione è "volta soltanto a rendere liquido un debito preesistente" e può, peraltro, anche mancare ove esistano le tabelle millesimali, le quali – tramite "una semplice operazione aritmetica" – consentono "l'individuazione delle somme concretamente dovute dai singoli condòmini".

Prescrizione del locatore

Dubbi non sussistono, invece, sulla connessa questione della prescrizione del diritto del locatore al rimborso delle spese condominiali di spettanza del conduttore. Con l'abrogazione – ad opera dell'art. 24, d.l. n. 112/08 (come convertito in legge) – dell'art. 6, comma 4, l. n. 841/73, è caduto, infatti, ogni appiglio alla tesi che riteneva sussistere, in tal caso, un termine prescrizione minore, in particolare biennale (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 5795 del 22.5.'95), rispetto a quello generale – che abbiamo visto essere quinquennale – per il recupero delle spese condominiali.

Per una approfondita disamina del più generale problema della morosità in ambito condominiale, anche alla luce delle novità recate, in punto, dalla legge di riforma del condominio (l. n. 220/12), si rinvia a quanto scritto su *Confedilizia notizie* di settembre 2013.

TUTTOCONDOMINIO

Convocazione dell'assemblea da parte di un singolo condòmino

In base all'art. 66, primo comma, disp. att. c.c. l'assemblea condominiale deve essere convocata annualmente dall'amministratore, in via ordinaria, per le deliberazioni indicate dall'art. 1155 c.c. Può essere, inoltre, convocata in via straordinaria quando l'amministratore lo ritenga necessario o quando ne sia fatta richiesta da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. In quest'ultima ipotesi, decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i condòmini interessati possono provvedere direttamente alla convocazione. In mancanza dell'amministratore – precisa il secondo comma – l'assemblea, tanto ordinaria quanto straordinaria, può essere convocata ad iniziativa di ciascun condòmino.

Ciò posto, in dottrina, sul presupposto che l'art. 66 disp. att. c.c. è espressamente definito inderogabile dal successivo art. 72, è stato evidenziato come un regolamento di condominio, di qualsiasi natura esso sia, non possa subordinare la convocazione dell'assemblea straordinaria alla richiesta di un numero di condòmini superiore a due o che rappresentino più di un sesto del valore dell'edificio, oppure prevedere tale convocazione a seguito di richiesta di un solo condòmino (rappresenti egli o meno un sesto del valore dell'edificio) o di due o più condòmini che non rappresentino un sesto del valore dell'edificio (cfr. R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2015, 525).

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

Il primo articolo di questi prevede che, in caso di attività che incidano negativamente ed in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, (l'amministratore o) i condòmini, anche singolarmente, possano diffidare l'esecutore e possano "chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie".

Il riformulato art. 1120 c.c. stabilisce, al terzo comma, che l'amministratore di condominio sia tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta

anche di un solo condòmino interessato all'adozione delle particolari deliberazioni di cui al secondo comma della stessa disposizione (si tratta di delibere aventi ad oggetto, in particolare, opere ed interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici; ad eliminare le barriere architettoniche; a contenere il consumo energetico; ad installare impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo). La richiesta deve indicare il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condòmino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

Il riscritto 1129 c.c. dispone, all'undicesimo comma, che, nei casi in cui "siano emerse gravi irregolarità fiscali" o l'amministratore non abbia aperto ed utilizzato un conto corrente intestato al condominio, i condòmini, anche singolarmente, possano "chie-

dere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore".

Infine, il nuovo art. 71-*bis* disp. att. c.c., prevede, al quarto comma, che la perdita dei requisiti elencati al primo comma della stessa disposizione e contraddistinti con le lettere a), b), c), d) ed e) comporti, per l'amministratore, "la cessazione dall'incarico" aggiungendo, altresì, che, in tale evenienza, ciascun condòmino possa "convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore". Una previsione, quest'ultima, che – occorre peraltro sottolineare – è stata definita, in dottrina, "criticabile" ed "inspiegabile", in particolare con riguardo alla possibilità da essa concessa che l'assemblea possa essere convocata "senza formalità" per affrontare un argomento tanto delicato come quello della nomina di un nuovo amministratore (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice del nuovo condominio dopo la riforma*, ed. La Tribuna, II edizione, 2014, 214).

ATTENZIONE

Già alle consuete prossime assemblee di condominio per la nomina o la conferma dell'amministratore o per l'approvazione dei bilanci, qualsiasi condòmino potrà chiedere l'esibizione della documentazione relativa all'espletamento sia del corso iniziale che del corso periodico/annuale (ove si tratti di amministratore esonerato dal primo)

La felicità nella Costituzione americana

Quella storia del perseguimento della felicità che è nella Costituzione americana me la ricordo bene. Ognuno ha il diritto di cercarla ma se non la trova non è che deve venire da me e obbligarmi a dargliene un pezzo della mia. Io dò quello che voglio.

Michele Silenzi

ATTENZIONE

Conseguenze in caso di mancato rispetto dell'obbligo di formazione iniziale e periodica

Quali sono le conseguenze in caso l'assemblea nomini un amministratore che non abbia frequentato un corso di formazione iniziale ovvero, una volta che lo abbia nominato, questi poi non svolga attività di formazione periodica?

Premesso che la legge nulla prevede al riguardo, va osservato in argomento che una delibera con cui si nomina un amministratore privo dei requisiti prescritti dall'art. 71-*bis* disp. att. c.c. (cfr. *Cn* dic. '12) – non incidendo, all'evidenza, sugli interessi (generali) della collettività, ma solo su quelli (particolari) della compagine condominiale – non sembra essere contraria all'ordine pubblico (come invece è stato da alcuni sostenuto: cfr. A. Celeste e A. Scarpa in *Riforma del condominio*, Giuffrè Editore, 2012, 173). E ciò è confermato anche dal fatto che, ove il legislatore della riforma avesse voluto dare particolare rilievo all'art. 71-*bis*, avrebbe senz'altro inserito questa previsione tra quelle definite inderogabili dal successivo art. 72. Deve ritenersi, allora, che una decisione siffatta non sia nulla, ma più semplicemente annullabile (e quindi impugnabile entro il breve termine di 30 giorni, decorrente dalla data della deliberazione per i dissenzienti e gli astenuti; dalla data di comunicazione della deliberazione stessa per gli assenti). Il che non toglie, tuttavia, che ciascun condòmino – ai sensi dell'art. 1129, undicesimo comma, c.c. – possa ricorrere all'Autorità giudiziaria per la revoca di un amministratore così nominato.

Se è vero, infatti, che l'inottemperanza, da parte dell'amministratore, all'obbligo di svolgere la formazione iniziale non è tra le ipotesi che il predetto art. 1129, al dodicesimo comma, elenca espressamente come "gravi irregolarità" (cfr. *Cn* genn. '15), è anche vero che l'elencazione in questione è meramente esemplificativa, come si evince facilmente dall'espressione utilizzata nell'occasione ("costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità"). Del resto, se è sufficiente l'incompletezza (o l'inesatta) comunicazione da parte dell'amministratore dei suoi dati anagrafici e professionali (comunicazione da rendere al momento dell'accettazione dell'incarico e ad ogni rinnovo dello stesso) per far rientrare ciò nel novero delle "gravi irregolarità", non si vede come non possa rientrare in questo ambito una condotta ben più grave come quella di svolgere l'attività di amministratore senza la prescritta formazione iniziale.

Le stesse considerazioni possono ripetersi per l'ipotesi della mancata osservanza dell'obbligo di formazione periodica. Anche in questo caso, dunque, deve ritenersi che ciascun condòmino possa chiedere la revoca dell'amministratore inadempiente rivolgendosi all'autorità giudiziaria. Naturalmente, alla revoca potrà provvedere anche l'assemblea. E per le ragioni appena riferite potrà considerarsi – deve ritenersi – una revoca per giusta causa.

Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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

TUTTOCONDOMINIO


L'amministratore e le assemblee straordinarie

Prima della riforma del condominio e cioè ante 18 giugno 2013, la giurisprudenza chiara che tutta l'attività dell'amministratore connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti e non esorbitante dal mandato con rappresentanza (le cui norme disciplinavano i suoi rapporti con i condòmini) doveva ritenersi compresa, anche per il compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico ed a valere per tutta l'attività annuale e

non doveva, perciò, essere retribuita a parte (Corte di Cassazione, sentenza 28.4.2010, numero 10204).

Si riteneva anomalo consentire all'amministratore di poter incrementare il suo compenso, convocando a suo piacimento assemblee dei condòmini in sessione straordinaria (Cassazione, sentenza 12.3.2003, n. 3596).

Ovviamente, era sempre possibile che l'amministratore si facesse approvare preventivamente i compensi specificamente richiesti per le

assemblee straordinarie; oppure poteva succedere che l'assemblea li ratificasse comunque in sede di approvazione del consuntivo.

Per quanto riguarda tutte le nomine o conferme dell'amministratore intervenute prima del 18 giugno 2013 valgono ancora queste regole, anche se la gestione si è poi sviluppata per un periodo successivo all'entrata in vigore della riforma; il rendiconto e quindi gli eventuali compensi extra saranno regolati dalle vecchie norme per quei preventivi ap-

provati prima dell'entrata in vigore della riforma.

Per gli incarichi conferiti dopo l'entrata in vigore della riforma opera ora l'articolo 1129 del codice civile (nuova formulazione) secondo cui l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente (voce per voce), a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

Dovrà quindi prevedere il suo compenso (anche) per convocazione e svolgimento dell'assemblea straordinaria; se il compenso non è preventivamente concordato l'amministratore non ha diritto ad esigerlo.

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

da LA STAMPA, 19.5.'14

L'articolo di cui sopra vale per chi non abbia seguito la delibera per il compenso dell'amministratore diffuso (tramite le Associazioni territoriali) dalla Confedilizia e nel quale il caso del compenso per le assemblee straordinarie è - ovviamente - ben considerato

REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI

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

Prima sé stessi

Se non ho imparato ad amarmi non posso amare nessun altro. Non posso aiutare nessuno se prima non ho aiutato me stesso.

Michele Silenzi



Gli amministratori e il registro dell'anagrafe condominiale

La riforma del condominio (legge n. 220/2012) ha introdotto il registro di anagrafe condominiale (art. 1130, comma 6 del cod. civ.); l'amministratore deve curarne la tenuta acquisendo le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali (ad es. usufrutto) e di diritti personali di godimento (conduttori, comodatari), comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle

parti comuni dell'edificio.

Il registro deve essere aggiornato ai mutamenti che intervengono: i singoli condòmini devono comunicare all'amministratore in forma scritta le variazioni intervenute, entro sessanta giorni; l'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe.

Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministrazione ac-

quisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili; sarà autorizzato a fare visure in Catasto, in Conservatoria dei Registri Immobiliari, all'Ufficio del Registro etc... per acquisire le informazioni che non ha ricevuto dai condòmini. In tal caso, le spese devono essere addebitate ai condòmini che, per mancata collaborazione, provocano le attività di ricerca: spese vive più competenze indicate nel preventivo presentato in sede di nomina. Spesso ad essere inadempienti sono condò-

mini morosi, con alloggio oggetto di esecuzioni immobiliari o di procedure fallimentari.

In tali casi l'amministratore non riuscirà a farsi pagare dal singolo addebitandogli (nel consuntivo di gestione) la spesa nella colonna delle "spese personali"; poiché l'anagrafe condominiale assolve ad una funzione conoscitiva e di pubblicità imposta dalla legge ed utile per molti risvolti alla vita condominiale (si pensi all'indicazione dei morosi ai terzi creditori) è da ritenere che, in tal caso, la spesa debba gravare sulla collettività condominiale, con spesa divisa a millesimi di proprietà tra tutti i condòmini, salvo ovviamente rivalsa verso il singolo su cui graverebbe la spesa.

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

da LA STAMPA, 8.12.'14

SEGNALAZIONI

Antonio Gibelli, *La guerra grande*, Laterza ed., pp. XVIII + 328 con ill.

Un'insolita rilettura del primo conflitto mondiale, condotta attraverso testimonianze, lettere, diari, taccuini di persone comuni, quali soldati, donne, fuggiaschi, prigionieri.

Le ricette degli antichi, a cura di Neleo di Sepsis, il melangolo ed., pp. 120

Alcune decine di ricette, tratte dal testo del gastronomo latino Apicio, per zuppe e arrostiti, dolci e pesci, con ingredienti e condimenti.

Saverio Simonelli, *Berlino in fuga dal Muro*, Effatà ed., pp. 96

Una raccolta di "storie e imprese spettacolari", di fughe, di vicende personali, ambientate nella Berlino Orientale da cui si cercava la libertà di là del Muro.

Stefano Berni, Giovanni Cosi, *Fare giustizia*, Giuffrè ed., pp. 144

Due studi fra storia, filosofia, etica e diritto, ricchi di citazioni di fatti e persone, per trattare soprattutto della vendetta e della pena, dall'antichità nel Vicino Oriente ai giorni nostri.

Dario Rivolta, intervistato da Eric Jozsef, *Il vero Berlusconi*, Cavinato ed., pp. 300

Un ritratto di Berlusconi uomo, imprenditore e politico, visto da un suo antico dirigente e poi parlamentare: abbondano le testimonianze dirette di episodi e vicende, rapporti personali e relazioni politiche.

Vanni Teodorani, *Quaderno 1945-1946*, intr. di Giuseppe Parlati, Stilgraf ed., pp. 248 con ill.

Dell'autore (1916-1964), nipote di Benito Mussolini, sono pubblicati diari stesi dopo la fine del secondo conflitto mondiale: interesse presenta una missione dell'aprile '45 per consegnare Mussolini ai servizi segreti americani.

Marc Augé, *Le nuove paure*, Bollati Boringhieri ed., pp. 82

L'autore, specializzato in africanistica, tratta di ossessioni, allarmi, paure che colpiscono l'uomo di oggi, cercando di rivelare le vere minacce per allentare la morsa di quelle false o inconsistenti.

Gianpaolo Anderlini, *Tu mi hai rapito il cuore*, Wingsbert ed., pp. 222

Sorprendenti testimonianze di eros, sessualità e amore nella Bibbia ebraica, alla luce specialmente di tre personaggi (Davide, Salomone e Tobia) e di varie figure femminili.

**IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE**

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni, mozioni e risoluzioni di nostro interesse

La disciplina della funzione sociale della proprietà, in attuazione dell'articolo 42 della Costituzione, è il tema di una proposta di legge depositata dalle deputate Di Benedetto e Mannino (Movimento 5 Stelle).

Dal deputato Laforgia (Pd) proviene un'interrogazione con la quale si chiede, tra l'altro, al Ministro delle infrastrutture ed al Ministro dell'economia, se il Governo, a fronte dell'emergenza abitativa, non ritenga di dover destinare ulteriori fondi a queste indifferibili esigenze, adottando strumenti per il recupero del patrimonio edilizio pubblico sfitto e di stipulare con le associazioni di categoria convenzioni per agire sul patrimonio abitativo privato invenduto.

Disposizioni concernenti l'esecuzione di interventi di manutenzione e di ripristino della funzionalità idraulica dei corsi d'acqua, conseguenti a calamità naturali o diretti a prevenire situazioni di pericolo, sono il tema di una proposta di legge del deputato Carrescia (Pd).

La deputata Mariani (Pd) è la prima firmataria di un'interrogazione al Ministro delle infrastrutture in relazione al tema del disagio abitativo, con cui si chiede in particolare quali siano gli effetti prodotti dalle misure introdotte dall'Esecutivo con riferimento alle ripartizioni del fondo affitti ed a quello per la morosità incolpevole.

Detrazioni per spese di ristrutturazione edilizia effettuate da contribuenti di età superiore a settantacinque anni è il tema di un disegno di legge presentato dal senatore Marino (Pd).

BELLEUROPA

Svezia, taxi anti-depressione

In Svezia, Paese con uno dei più alti tassi di suicidi al mondo, la compagnia Taxi Stockholm ha "deciso di lanciare un servizio sperimentale di taxi-therapy": uno psicologo prenotabile senza alcun supplemento e con qualsiasi corsa di taxi si presenta nell'auto insieme al tassista consentendo così "all'utente di sfogarsi e di parlare dei propri problemi durante il percorso".

(L'Espresso 11.12.'14)

"Leggi anti-italiane"

"Decine di provvedimenti penalizzano le nostre aziende" e, per di più, "la Ue ci chiede sempre più soldi: da dicembre altri 340 milioni".

(il Giornale 29.12.'14)

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 luglio	2013 - luglio	2014	0,1 %	0,075 %
Variazione agosto	2013 - agosto	2014	-0,1 %	-0,075 %
Variazione settembre	2013 - settembre	2014	-0,1 %	-0,075 %
Variazione ottobre	2013 - ottobre	2014	0,1 %	0,075 %
Variazione novembre	2013 - novembre	2014	0,2 %	0,150 %
Variazione dicembre	2013 - dicembre	2014	-0,1 %	-0,075 %

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.

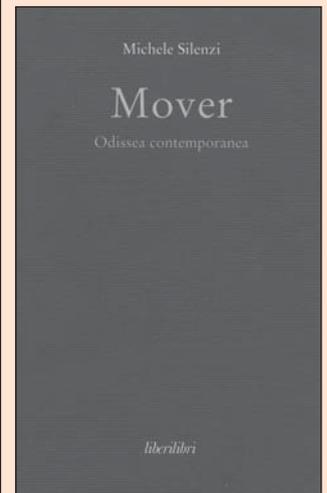
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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		75%	
Variazione luglio	2013 - luglio	2014	0,0 %	0,0 %
Variazione agosto	2013 - agosto	2014	-0,2 %	-0,2 %
Variazione settembre	2013 - settembre	2014	-0,1 %	-0,1 %
Variazione ottobre	2013 - ottobre	2014	0,2 %	0,2 %
Variazione novembre	2013 - novembre	2014	0,3 %	0,3 %
Variazione dicembre	2013 - dicembre	2014	-0,1 %	-0,1 %

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

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di Confedilizia notizie (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *Mover - Odissea contemporanea* di Michele Silenzi, edito da libreria.

Accontentarsi è diseducativo

Rispondere di sì a tutti significa concedere poco a tutti. Significa rendermi sempre insoddisfatto. Oppure significa accontentarmi di poco. Accontentarsi è diseducativo. Accontentarsi non è proprio della natura umana.

Michele Silenzi



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

Anno 25
Numero 2

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza
Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)
Licenziato per la stampa
il 3 febbraio 2015

Il numero di gennaio 2015 è stato postalizzato il 16.1.2015