



## All'interno

- Salvare (almeno) l'affitto (pag. 2)
- La leggenda delle disuguaglianze crescenti (2)
- Vademecum antispam (6)
- Viaggi all'estero, la Farnesina deve informare (7)
- Anno Santo, calendario e modalità (7)
- Niente Imu, la casa si regala (8)
- VENTICINQUESIMO CONVEGNO LEGALI CONFEDILIZIA (9)
- Rent to buy, il problema del rilascio (10)
- Moratoria imprese firmata da Confedilizia (11)
- Savona a Padoàn, sbagli (11)
- Quando si può tagliare la rendita (12)
- Cedolare secca per stato di emergenza (13)
- Sempre più affitti con la cedolare (14)
- CASISTICA DEGLI OBBLIGHI A CARICO DEL CONDUTTORE (pagg. 16-17)
- Rinuncia alla proprietà, anche in comunione (19)
- Novità, la tassa sulle frane (23)

## TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 29-31)

Compenso amministratore - Convocazione assemblea con pec - Comproprietari, chi va all'assemblea - Il giudice delle controversie - Responsabilità dei graffitari

## LA CAMERA CHIEDE LA RIDUZIONE DELLA FISCALITÀ SULLE LOCAZIONI

*Dichiarazione del Presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa*

“Salutiamo con soddisfazione la richiesta – avanzata dalla Commissione Finanze della Camera nel suo parere sul Documento di Economia e Finanza per il 2015 – di ridurre, in sede di revisione della tassazione locale, il carico fiscale sugli immobili locati. Si tratta di un’esigenza indifferibile sia per motivi di equità nei confronti dei contribuenti interessati, che hanno subito negli ultimi tre anni aumenti di tassazione fino al 300 per cento, sia per ragioni sociali e di sviluppo. Se non si procederà nella direzione indicata dalla Camera, le conseguenze che si avranno nel giro di pochi anni – e che si manifesteranno più chiaramente non appena tutti i contratti di locazione in corso andranno a scadenza – saranno di portata drammatica. Nel settore abitativo, l’assenza di redditività porterà alla progressiva riduzione dell’offerta di abitazioni private in locazione, particolarmente grave in un Paese – come è l’Italia – in cui l’affitto è stato storicamente assicurato dalla proprietà diffusa, quella delle tante persone fisiche che hanno investito i propri risparmi in un immobile. Nel settore non abitativo, come può immaginarsi che vi possa essere un soggetto interessato ad investire in un locale commerciale – o a rinnovare il relativo contratto di locazione – quando il livello di imposizione fiscale è tale da raggiungere anche l’80% del canone (al quale vanno aggiunte le spese)? La prospettiva, anche in questo caso, è inesorabile: aumento costante del numero di negozi e uffici sfitti, progressivo decadimento del tessuto urbano, perdita di attività economiche e di posti di lavoro. Bisogna scongiurare questa deriva. E l’occasione è il varo della *local tax*, nell’ambito della quale è indispensabile prevedere uno specifico limite di legge alle aliquote applicabili agli immobili locati”.

## EDITORIALE

## Salvare (almeno) l'affitto

Che l'urgenza dei proprietari sia attualmente – così come da molti anni a questa parte – quella fiscale, la Confedilizia lo sta dicendo in tutte le sedi: sui giornali (negli articoli e nelle interviste che, con grande fatica, si riescono ad ottenere); alla radio e in televisione (negli spazi che, con sforzi quotidiani ancora maggiori, la nostra Organizzazione riesce a strappare); in Parlamento, come da ultimo accaduto in sede di audizione formale della Confederazione, da parte delle Commissioni Bilancio di Senato e Camera, sul Documento di Economia e Finanza (Def) per il 2015; negli incontri con singoli parlamentari ed esponenti del Governo. E lo stesso concetto stanno esprimendo tante nostre Associazioni territoriali rapportandosi con le istituzioni e gli organi di informazione locali.

Le nostre istanze, tuttavia, si scontrano con muri difficilissimi da valicare. La manovra del Governo Monti di fine 2011 ha creato un "pericoloso precedente", sul quale i Governi successivi (Letta e Renzi) si sono comodamente adagiati, fino a far passare come ordinario un carico tributario locale (25 miliardi nel 2014, come illustrato nel *dossier* della Confedilizia scaricabile dal sito Internet confederale) quasi triplo rispetto a quello del 2011, privo di qualsiasi giustificazione e non più sopportabile da chi ne è colpito.

La prova di tutto ciò è contenuta proprio nel Def. Dopo aver affermato, in termini generali, che la politica di bilancio del Governo è volta a "sostenere la ripresa economica, in primo luogo evitando qualsiasi aumento del prelievo fiscale", l'obiettivo che enuncia il documento dell'Esecutivo in relazione alla riforma dell'imposizione comunale è quello di "razionalizzare e semplificare la tassazione locale sugli immobili dando stabilità a un settore della tassazione interessato da numerose riforme negli ultimi anni".

Orbene, l'impegno a semplificare la tassazione locale è da considerarsi dovuto, posto che quanto verificatosi negli ultimi tre anni in termini di disagi per i cittadini non ha eguali in alcun Paese civile (oltre ad aver costituito aperta violazione della legge sullo "Statuto dei diritti del contribuente"). Ma ciò che serve è ben altro. Ciò che serve è dare ossigeno ad un settore privo di prospettive. E questo può essere fatto solo attraverso una riduzione delle tasse.

La Confedilizia ha anche suggerito da dove si dovrebbe iniziare. La nuova "local tax" – a maggior ragione se mantenesse, come pare sarà, l'attuale impostazione patrimoniale/catastale – dovrebbe anzitutto porre rimedio ad un grave *vulnus* provocato dall'introduzione di Imu e Tasi, quello relativo alla fortissima penalizzazione dell'affitto. Gli esempi pubblicati all'interno del *dossier* della Confedilizia sulla tassazione testimoniano, attraverso numeri oggettivi, come gli immobili in locazione, ad uso abitativo e non abitativo, abbiano pagato un prezzo altissimo all'aumento di imposizione dell'ultimo triennio. Proprio quegli immobili per i quali, almeno nel settore abitativo e solo pochi mesi prima del disastro di fine 2011, la nostra Organizzazione aveva ottenuto, dopo una battaglia lunga e peruvace, l'introduzione di quella cedolare secca che, se non fosse stata immediatamente seguita dall'Imu Monti, avrebbe potuto davvero rilanciare l'affitto in Italia.

E' allora essenziale che la nuova "local tax" preveda un limite di legge alle aliquote applicabili per gli immobili locati.

A parte ogni considerazione in termini di equità, in assenza di un'attenuazione della tassazione sugli immobili in affitto, le conseguenze che si avranno nel giro di pochi anni – e che si manifesteranno in modo più eclatante via via che i contratti in corso andranno a scadenza – sono di portata drammatica.

Nel settore abitativo, l'assenza di redditività porterà alla progressiva riduzione dell'offerta di abitazioni private in locazione, che si rivelerà particolarmente grave in un Paese – come è l'Italia – in cui l'affitto è stato storicamente assicurato dalla proprietà diffusa. Perseverare in una tassazione punitiva del settore significa mettere in conto che, nel giro di pochi anni, verrà quasi del tutto a mancare una fetta essenziale dell'offerta abitativa. Non si può pensare che ciò non abbia conseguenze, considerando anche lo stato disastroso in cui versa l'edilizia pubblica.

Analogamente – nel settore non abitativo, ove non è neppure applicabile la cedolare secca – come può immaginarsi che vi possa essere un soggetto interessato ad investire in un piccolo locale commerciale quando il livello di imposizione è tale da raggiungere anche l'80% del canone di locazione (al quale vanno aggiunte le spese)? La prospettiva, anche in questo caso, è inesorabile: aumento costante del numero di negozi sfitti, progressivo decadimento del tessuto urbano, perdita di attività economiche e di posti di lavoro.

Un Governo che abbia a cuore le sorti del proprio Paese dovrebbe essere allarmato per tutto ciò. E iniziare a lavorare per porre rimedio agli errori compiuti negli ultimi tre anni.

g.s.t.

"VERGOGNA"  
VENEZIANA

Cabina "disabili" sul ponte di Calatrava, in esterno. Una mano ignota ha scritto sulla stessa (in rosso) "Vergogna". Non è infatti stata usata neppure una volta.

CORSI AMMINISTRATORI  
ON-LINE

## SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale saranno

Mercoledì	6 maggio, ore 15	Napoli
Sabato	16 maggio, ore 15	Venezia
Sabato	23 maggio, ore 9	Piacenza
Sabato	30 maggio, ore 15	Roma
Sabato	6 giugno, ore 15	Palermo
Venerdì	26 giugno, ore 15	Milano
Mercoledì	9 settembre, ore 15	Ancona
Mercoledì	23 settembre, ore 15	Genova
Sabato	10 ottobre, ore 9	Piacenza
Sabato	17 ottobre, ore 15	Catania
Venerdì	30 ottobre, ore 15	Bari

LALENTE  
DI INGRANDIMENTO

## Resiliente

"Resiliente" è un aggettivo (dal latino *resiliens -entis*, part. pres. di *resilire* "rimbalzare") riferito, in fisica ed ingegneria, alla capacità di un materiale di resistere ad un urto. Per estensione, detto di persona, il termine è da intendersi nel senso: "che oppone resistenza", "che si difende con forza".

## Condhotel

I "condhotel" sono strutture ricettive che uniscono il servizio degli alberghi alla tipologia degli alloggi residenziali. In particolare l'art. 51, d.l. n. 153/14 (come convertito in legge) li definisce come "esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso Comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale" (cfr. *Cn* dic. '14).

## CREDENZE E REALTÀ

La leggenda  
delle  
disuguaglianze  
crescenti

di Luca Ricolfi

Se consideriamo l'insieme dei Paesi Ocse (più Singapore e Hong Kong), la tendenza principale della disuguaglianza è stata all'aumento fra gli anni '80 e gli anni '90, ma negli ultimi 10-15 anni non presenta una tendenza netta, e se proprio vogliamo trovarne una, è a una lievissima diminuzione. In alcuni Paesi (ad esempio il Giappone) prevale nettamente la tendenza all'aumento, in altri (ad esempio la Turchia) prevale quella alla diminuzione, in altri ancora non è possibile rintracciare alcuna tendenza sistemica.

Fra questi ultimi vi è anche l'Italia. Da noi è da vent'anni (dal 1995) che il grado di disuguaglianza (misurato con l'indice di Gini) oscilla intorno a 0.35. Un valore più basso della media (ponderata) dei Paesi Ocse (pari a 0.35 nel 2013), e decisamente più basso del valore (0.37) che l'indice aveva in Italia alla fine dei "gloriosi 30 anni", quelli caratterizzati dall'espansione dello Stato sociale.

## NON È UN PAESE PER IMPRENDITORI

Quando lo Stato  
è un parassita illiberale

di Piero Ostellino

Nato per liberare l'uomo dalle servitù medievali, lo Stato moderno è diventato una burocrazia autoreferenziale, invasiva e di ostacolo delle libertà e delle capacità di iniziativa economica e sociale dell'individuo. Il mondo è passato dalla promessa di una libertà più matura e di un più stabile benessere alla realtà di una nuova schiavitù. Di volta in volta la politica si è posta il problema – che poi non ha risolto – prigioniera come è della promessa di assistere l'uomo dalla nascita alla morte, ricavandone, a sua volta, consenso e potere cui non sa rinunciare.

da il Giornale, 26.4.'15

**PERSONALITÀ**

**Riccardo Nencini, viceministro alle Infrastrutture e Trasporti**



A ripercorrere le molte tappe della carriera amministrativa, parlamentare e politica di Riccardo Nencini ci si rende conto dell'intensa attività svolta e dell'indubbia capacità di reggere incarichi di rilievo.

Nato a Barberino di Mugello nel 1959, nipote di Gastone (indimenticato campione ciclista, donde la passione per la bicicletta presente nel nipote), è stato, via via, consigliere comunale prima di Barberino e poi di Firenze, deputato nel 1992, europarlamentare nel '94, presidente del Consiglio regionale della Toscana (2000-'10), segretario del Partito socialista (dal 2008 e tuttora), assessore regionale toscano (2010-'13).

Eletto in questa legislatura al Senato nella lista democratica (a seguito di accordo fra Pd e Psi), è stato vicepresidente vicario del gruppo "Per le Autonomie-Psi" fin quando, nel marzo '14, è diventato viceministro alle Infrastrutture e Trasporti. Ha avuto molteplici deleghe, fra cui le politiche abitative (compreso il piano casa), i contratti pubblici, il piano città, la sicurezza stradale e il trasporto pubblico locale.

È apprezzato, anche dagli avversari politici, per preparazione e competenza, oltre che per l'indiscutibile dinamismo che lo porta a molteplici presenze.

Accanto all'attività politica va ricordata la scrittura di svariati saggi e romanzi storici, fra cui *Corrotti e corruttori nel tempo antico*; *Il trionfo del trasformismo*; *Il giallo e il rosa*; *La battaglia. Guelfi e ghibellini a Campaldino*; *Morì in piedi*. *Oriana Fallaci*; *L'imperfetto assoluto*.

È ideatore del noto *Dizionario della Libertà*, apprezzato a più titoli.



Nicola Porro - nella sua trasmissione televisiva del giovedì sera e anche su *il Giornale* (foto sopra; 11.4.'15) - ha dedicato (e dedica) particolare attenzione ai problemi della proprietà. Lo ringraziamo per la sensibilità, ce ne fossero come lui...



L'avviso (obbligatorio) di un Consorzio di bonifica, riprodotto alla stessa esatta grandezza con cui è stato pubblicato su *il Fatto Quotidiano* (9.4.'15).

Chi può averlo letto?! E si che - con i contributi che ci impongono - ai Consorzi i soldi non mancano... Quale altra ragione ci sarà? Indovinate...

**SOCIAL NETWORK**
**Periscope**

Dopo le pagine personali e le amicizie su Facebook, i messaggi a getto continuo su Twitter, le conversazioni infinite su Whatsapp, su internet sta riscuotendo grande successo un altro «social network» al debutto. Periscope dà a tutti la possibilità di trasformarsi in «emittenti», come tv umane, pronte a mettere in Rete non solo video sulla nostra vita, ma addirittura trasmissioni in diretta. Da seguire sul computer o attraverso uno smartphone. Un trend in ascesa e dal grosso potenziale.

**COSTO CORSI ON LINE, 200 EURO E 40 EURO**

**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](http://www.confedilizia.it))*

Info: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)  
 numero verde 800.400.762  
[www.latribuna.it](http://www.latribuna.it)  
 redazione@latribuna.it


**CONFEDILIZIA**

La proprietà immobiliare è sempre più scontenta dell'operato del governo e non fa nulla per nascondere. La sua associazione di categoria continua ad attendere che si ponga rimedio al mostruoso aumento della pressione fiscale sugli immobili introdotto all'epoca del governo Monti, con la conseguenza di una crisi senza precedenti nel settore. Ma nel Def appena varato dal governo Renzi non è arrivato alcun segnale in questa direzione. Anzi, i più attenti ricordano che è sempre previsto un aumento della Tasi per il 2016 e che il lavoro in corso intorno alla riforma del Catasto non lascia presagire niente di buono. Il primo testo prodotto dal governo, limitava di molto la capacità di azione dei contribuenti, attribuendo all'Agenzia delle Entrate un potere ancora più grande di quello di adesso. E solo una levata di scudi del Parlamento ha convinto il governo a fare marcia indietro. (Stefano Caviglia)



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Mozione alla Camera per sgravi contributivi

Gessica Rostellato, del Gruppo parlamentare Misto, è la prima firmataria di una mozione con la quale si promuove una deliberazione dell'Assemblea della Camera per impegnare il Governo ad assumere iniziative volte a prevedere agevolazioni finanziarie per le famiglie che soddisfino il complesso di esigenze di cura espresse dalla famiglia.

In particolare, la parlamentare invita l'Esecutivo a consentire l'accesso a servizi di cura per l'infanzia e l'acquisto di prestazioni accessorie utili alla famiglia per fronteggiare esigenze di carattere quotidiano favorendo, tra l'altro, buoni baby-sitter, voucher familiari e di cura. Oltre a sgravi contributivi e/o agevolazioni fiscali per il genitore che assuma alle proprie dipendenze baby-sitter ovvero professionisti dei servizi di cura ed assistenza alla persona.

## Arriva il bonus degli 80 euro ai lavoratori domestici

Non essendo il datore di lavoro domestico un sostituto di imposta, il cosiddetto bonus degli 80 euro, introdotto dal d.l. n. 66/14, non poteva lo scorso anno (come non potrà quest'anno) essere erogato direttamente in busta paga ai lavoratori domestici quali, per esempio, colf, badanti e baby sitter.

I lavoratori anzidetti potranno recuperare il bonus, naturalmente se ricorrono tutti i presupposti necessari, con la presentazione del Modello 730/2015 all'Agenzia delle entrate. Sulla base del reddito effettivamente percepito nel 2014, al netto dei contributi previdenziali, verrà calcolata l'imposta e sarà anche calcolato il bonus. Se il bonus risulterà inferiore alle imposte da pagare, lo stesso sarà detratto dall'importo da versare; se, viceversa, risulterà superiore all'imposta, il lavoratore andrà a credito e avrà quindi diritto al rimborso da parte dello Stato.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Ridurre le tasse sulla casa è prioritario

"Avremmo bisogno di una manovra di segno espansivo, che parta dall'immobiliare per rilanciare l'economia. Per il settore immobiliare, come per tutta l'economia, serve quanto prima un'azione decisa sul fronte della riduzione delle tasse". Lo ha dichiarato il Presidente della Fiaip Paolo Righi commentando il Documento di Economia e Finanza per il 2015, nel quale è stato preannunciato il varo della *local tax*, che assorbirà in futuro tutti i tributi comunali sugli immobili.

Righi ha così proseguito: "Nel documento presentato dall'Esecutivo manca purtroppo l'indicazione di un obiettivo chiaro per la ripresa economica. Aumentare il potenziale di crescita del sistema Paese partendo dall'immobiliare, che rappresenta il 20% del Pil, è indispensabile, visto che il *trend* di crescita tornerà a fatica ai livelli di pre-crisi. Ma al momento non si parla di riduzione della pressione fiscale, anzi si sostiene che su questo fronte è stato già fatto molto e bisognerà quindi attendere la legge di stabilità del 2016. La stessa semplificazione sulla tassazione immobiliare e la preannunciata riduzione della pressione fiscale sugli immobili vengono quindi rimandate a tempi migliori".

**Taglia i costi  
per l'amministrazione dei tuoi beni  
vieni in Confedilizia**



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

## Risoluzione del Parlamento sulla sicurezza energetica

Tra i provvedimenti che, attualmente, impegnano il Parlamento europeo, vi è una proposta di risoluzione in merito alla strategia europea di sicurezza energetica che fa riferimento ad una relazione predisposta sulla materia dalla Commissione europea.

Il documento tratta, principalmente, di interventi per le infrastrutture volti a garantire una maggiore sicurezza per l'approvvigionamento di energia in Europa. Parte della relazione, inoltre, affronta il tema dell'efficienza energetica inserendolo tra gli argomenti per i quali la Commissione dovrà svolgere interventi per rivedere le direttive ad esso collegate.

Al riguardo, il Comitato per gli affari europei dell'Uipi ha predisposto una nota sugli emendamenti presentati al testo della relazione sia al fine di manifestare critiche su alcune proposte emendative sia, al contrario, per supportare alcune favorevoli iniziative.

La nota è stata consegnata al relatore del provvedimento, Algirdas Saudargas (Ppe) e, tramite le organizzazioni nazionali (la Confedilizia ha preso contatti con l'eurodeputato Salini, del Gruppo parlamentare del Ppe, per illustrargli le osservazioni elaborate sull'argomento), anche ai parlamentari della Commissione industria. Nella stessa, tra gli aspetti positivi contenuti in alcune proposte di modifica, è stato posto l'accento sulla riconsiderazione delle politiche della ristrutturazione edilizia per migliorare sia le prestazioni energetiche sia le modalità di gestione degli incentivi ad esse collegati. Critiche, per contro, sono state rivolte a soluzioni radicali con le quali, demagogicamente, si promuovono interventi senza alcun reale contatto con la realtà (sostituzione di impianti di riscaldamento/raffreddamento e/o installazione di soluzioni tecniche per aumentare l'isolamento termico degli edifici).



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Le assicurazioni italiane nel 2014

Nel 2014 la raccolta complessiva dei premi delle imprese di assicurazione nazionali e delle rappresentanze per l'Italia di imprese extra Ue ha superato i 145 miliardi, con una variazione, in termini omogenei, di oltre il 20% rispetto alla raccolta del 2013. La dinamica è il risultato di un aumento significativo dei premi del settore Vita (+29,9%) e di una diminuzione di quello Danni (-2,7%). Le variazioni sopra riportate sono state calcolate a termini omogenei, ossia considerando per il 2013 lo stesso insieme di imprese rilevate a fine anno 2014. L'incidenza dei premi totali sul Pil è conseguentemente cresciuta passando dal 7,4% nel 2013 all'8,9% nel 2014.

È quanto si legge nel numero di aprile di *Ania Trends*.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Edilizia residenziale pubblica e competenza a giudicare sul diritto di assegnazione

Rientrano nella cognizione del giudice ordinario le controversie attinenti al "conflitto tra contrapposti diritti soggettivi" al godimento di un alloggio popolare "fondati su due distinti e diversi provvedimenti di assegnazione".

Così le Sezioni Unite della Cassazione, con pronuncia n. 19884 del 22.9.14.

## SISTEMA CONFEDILIZIA

### FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO

ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA

#### Jobs Act e lavoro accessorio, alto il rischio di contenzioso

Fidaldo è preoccupata per l'innalzamento del plafond del lavoro accessorio (passato da 5.000 a 7.000 euro), essendo lo stesso applicabile al lavoro domestico senza il massimale di 2.000 euro per singolo committente previsto, invece, per imprenditori e professionisti.

Nel commentare lo schema di decreto legislativo in materia, Fidaldo ha sottolineato l'esistenza, nel settore domestico, di molteplici casi di ricorso al giudice già presentati e la concreta possibilità di contenzioso su vasta scala per rivendicare ferie, tredicesima mensilità, trattamento di fine rapporto ed ogni altro istituto contrattuale non applicato con il lavoro accessorio. Infatti, il 70-90% dei rapporti domestici, non a tempo pieno, anche se costanti, rientrerebbero nel nuovo limite di importo, contraddicendo il concetto di accessorietà ribadito più volte nel documento del Governo inviato alle Camere.

Fidaldo, pur comprendendo e condividendo la necessità di semplificare gli adempimenti, soprattutto per le famiglie, non ritiene che un mezzo di pagamento, il c.d. voucher, possa sostituire la normativa del lavoro domestico e la contrattazione collettiva e ribadisce come le cause già attivate dimostrino che questa preoccupazione è fondata, essendo riferita ad accadimenti concreti e reali, destinati – se non si interverrà con una modifica, almeno nel senso di estendere il limite di 2.000 euro anche al comparto dei lavoratori domestici – a divenire nel tempo sempre più numerosi.



ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA

#### Campagna Inail sull'assicurazione

L'Inail, dai primi mesi di quest'anno, sta inviando a circa un milione e mezzo di potenziali sottoscrittori dell'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici (cfr. Cn dic. '14), una lettera informativa in cui si trovano tutti i chiarimenti necessari per iscriversi all'assicurazione anzidetta (che, si ricorda, è obbligatoria per legge). A essere interessati alla sottoscrizione della polizza tramite il pagamento del premio annuale di 12,91 euro, sono tutte le donne e gli uomini, tra i 18 e i 65 anni, che si occupano della cura della casa e del nucleo familiare in via esclusiva e gratuitamente nonché senza subordinazione (vale a dire casalinghe e casalinghi). Chi ha un reddito personale fino a 4.648,11 euro – e fa parte di un nucleo familiare il cui reddito complessivo non superi i 9.296,22 euro – ha diritto all'apposita l'esenzione che scatta presentando una semplice autocertificazione; in questi casi, il costo della polizza è interamente a carico dello Stato.

La campagna di sensibilizzazione sull'obbligo assicurativo è stata condotta dall'Istituto in quanto non tutti gli obbligati si iscrivono, a causa, forse, dello scarso "appeal" di tale formula. A fronte, infatti di un premio relativamente basso (poco meno di 15 euro all'anno, sottolineato dall'Inail), l'indennizzo scatta solo in presenza di una percentuale di invalidità, riportata a seguito dell'incidente domestico, molto alta: deve essere pari o superiore al 27%. L'inadeguatezza della formula assicurativa in questione è stata più volte sottolineata da ConfCasalinghe che, nel corso degli anni, ha chiesto modifiche miglioratorie dell'assicurazione obbligatoria in questione affinché la stessa non venga vissuta dalle famiglie solo come un inutile balzello aggiuntivo (ottenendo solo alcuni interventi: si pensi all'introduzione del risarcimento per il caso morte, prima non previsto, e all'abbassamento della percentuale di invalidità necessaria per ottenere l'indennizzo, inizialmente fissata al 33%).

#### Dichiarazione dei redditi

Come ogni anno, si ricorda che, in occasione della presentazione della dichiarazione dei redditi, la casalinga ed i soggetti a questa assimilati possono godere delle specifiche deduzioni relative sia al premio annuo pagato per l'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici gestita dall'Inail sia ai contributi versati al Fondo volontario di previdenza gestito dall'Inps per le persone che svolgono lavori di cura non retribuiti derivanti da responsabilità familiari (per maggiori dettagli, si veda Cn magg. '14).

### ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE SOCIETÀ IMMOBILIARI

ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA

#### Seminario sul "Project appraisal"

Si è tenuto il secondo appuntamento con il ciclo di seminari (in lingua inglese) organizzato dal Politecnico di Milano e da Revc (Real Estate Valuation Center), con patrocinio Aspesi, sul "Project appraisal", con lo scopo di fornire i principi e i modelli della valutazione applicati al ciclo immobiliare ed edilizio, a partire da quanto contenuto nelle principali Linee Guida per la Valutazione, nazionali ed europee.

Tema del seminario, trattato dal Presidente nazionale Federico Filippo Oriana, è stato il "Real Estate Development Process".



ASSOCIAZIONE DEI BED & BREAKFAST E AFFITTACAMERE  
ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA

#### Napoli: progetto Cuore

Anbba ha collaborato e partecipato al *workshop* realizzato dal progetto Cuore (Centri urbani operativi riqualificazione economica) dal titolo "Come aprire un bed and breakfast", che si è svolto a Napoli il 14 aprile.

Il progetto Cuore prevede, in ogni Municipalità partenopea, interventi atti a favorire la crescita e il consolidamento del tessuto economico cittadino. Tra i relatori del *workshop*, sono stati Achille Tatangelo, responsabile strutture di accoglienza del Comune di Napoli; Maria Rosaria Cianniello, che si occupa di accoglienza per Cuore; Giamila Fiorini, responsabile marketing e segreteria soci dell'Anbba.

#### Rimini: seminario con "Vivere di turismo"

In collaborazione con "Vivere di turismo", team che si occupa di formazione, Anbba dà la possibilità a tutti i soci di partecipare al corso "Vivere di turismo", che si svolgerà a Rimini il 15, 16 e 17 maggio ad un prezzo scontato. Al corso interverrà come relatore il Presidente dell'Anbba, dott. Marco Piscopo.

Per ulteriori informazioni si può consultare il sito [www.viverediturismo.com](http://www.viverediturismo.com) oppure mandare una mail all'indirizzo [info@viverediturismo.com](mailto:info@viverediturismo.com).

#### Roma: workshop in Confcommercio

Anbba realizzerà il 25 maggio prossimo a Roma, nella sede di Confcommercio, insieme a Bed and Breakfast.com, il più antico dei portali turistici di e-commerce, un interessante *workshop* dal titolo "L'ospitalità extralberghiera «made of italians» che affascina e conquista la Clientela globale".

Bed and Breakfast.com, che collabora assiduamente con Anbba, ha deciso di sponsorizzare l'evento, che tratterà dei seguenti argomenti: Human factor (il profilo del turista europeo e di quello americano), tecnologia applicata al turismo, aspetti fiscali.

#### Ogni giorno un cinguettio

Ogni giorno, alle 16,30, viene inserito sul sito confederale ([www.confedilizia.it](http://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.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## L'Archivio Segreto Vaticano

Oltre mille anni di storia in 85 chilometri di scaffali: questo è oggi l'Archivio Segreto Vaticano a quattro secoli dalla sua fondazione per iniziativa di Paolo V. Uno scrigno di tesori incomparrabili, milioni di carte giunte dai cinque continenti. Attraversando gli immensi depositi dell'Archivio Segreto Vaticano, si ha come l'impressione di compiere un viaggio ideale nel tempo e nello spazio, dal medioevo all'età contemporanea, dall'Europa all'Oceania.

Lo scrive Marco Maiorino nel suo pregevole volume "Archivio Segreto Vaticano". Un viaggio nella storia, ed. San Paolo. Prefazione di mons. Sergio Pagano, Prefetto dell'Archivio.



## A Firenze, i libri antichi marciscono

Segnaliamo un interessante reportage di Stefano Zurlo, con il quale - dalle pagine de *il Giornale* - viene denunciato uno dei tanti episodi incredibili che, invece, accadono sovente in Italia: il lento degrado del nostro patrimonio storico e artistico.

Questa volta, il tutto accade a Firenze e precisamente all'Archivio di Stato dove, per mancanza di fondi, i restauratori son fermi, mentre marciscono migliaia di libri antichi che dovrebbero essere restaurati. Infatti, la famosa (purtroppo) inondazione del 1966 interessò anche i locali dell'Archivio in cui furono sommersi dalle acque dell'Arno e coperti dal fango tantissimi libri antichi (ben 7 km e mezzo).

Da allora molto è stato recuperato - scrive Zurlo - ma oggi i soldi non ci sono e i progetti sono fermi. Sembra impossibile, sottolinea il giornalista, ma nel 2015 ci sono 2 km e mezzo di civiltà ancora impregnati di fango, bisognosi di restauri. Vi si trova di tutto: anche i "capitani" (quaderni dei capitani del popolo di allora, documenti del trecento e quattrocento ricchi di storia dell'epoca).

Ci auguriamo che in vista del cinquantesimo anniversario dell'infuato evento (2016), qualche privato voglia "adottare" presso l'Archivio di Stato fiorentino, un suo documento, almeno. E salvarlo così dall'oblio.

# ADSI

## Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Piattaforma web per l'Expo

L'APGI, Associazione Parchi e Giardini d'Italia di cui ADSI è socio fondatore, ha concordato con il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo la possibilità di dare visibilità, attraverso la piattaforma web dedicata all'EXPO, alle iniziative culturali/itinerari con valenza storico-culturale, ambientale e gastronomica programmati su tutto il territorio nazionale nel semestre di EXPO 2015 (1° maggio- 31 ottobre 2015).

Tutti gli interessati sono quindi invitati a segnalare gli eventi in programmazione nei Parchi e Giardini nei mesi di maggio-ottobre. Tali eventi saranno promossi attraverso il sito MiBACT dedicato e anche attraverso il sito web APGI.

La dottoressa Lucia Steri, coordinatrice delle attività associative APGI, è a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

# DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Dal Garante della privacy, vademecum antispam

Il Garante della protezione dei dati personali - per aiutare coloro che vengono bersagliati da telefonate commerciali indesiderate, ma anche per evitare che una campagna pubblicitaria, anziché essere positiva per una ditta, diventi per la stessa solo una spesa dannosa - ha pubblicato sul suo sito il nuovo vademecum "VIVA I CONSIGLI, ABBASSO LO SPAM. Dal telefono al supermercato: il marketing a prova di privacy".

Con tale guida - suddivisa in otto capitoli, strutturati in forma di domanda/risposta, sui seguenti temi: "Privacy e marketing nell'impresa", "Libertà al consumatore: informativa e consenso", "Finalità e disponibilità: asso pigliatutto", "Le differenze tra i personal shopper e i disturbatori", "La ricerca del cliente e lo scambio dei dati", "Le promozioni al telefono", "Web e social network, liberi dallo spam", "Aiuto! a chi mi rivolgo?" - il Garante spiega ai consumatori quali siano i loro diritti e come esercitarli, e stimola allora le imprese a migliorare la relazione positiva che devono instaurare con i propri utenti ad evitare che il mondo delle promozioni commerciali degeneri nel "Far West" dello spam.

Il vademecum analizza in maniera specifica anche i problemi ricorrenti legati alle promozioni telefoniche e al funzionamento del Registro delle Opposizioni (cfr., da ultimo, *Cn feb. '15*), e legati pure alle tessere di fidelizzazione, ma pure quelli posti dalle nuove frontiere della comunicazione (come le promozioni tramite email, la messaggistica istantanea e i social network).

L'opuscolo può essere scaricato dal sito dell'Autorità ([www.garanteprivacy.it](http://www.garanteprivacy.it)) oppure richiesto in formato cartaceo al Garante per la protezione dei dati personali, scrivendo tramite posta all'indirizzo del Garante (in piazza di Monte Citorio n. 121 - 00186 Roma) o via mail ([ufficiostampa@garanteprivacy.it](mailto:ufficiostampa@garanteprivacy.it)).

## OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

### IL CASTELLO DI TAVOLESE (FI)

È un castello imponente, quello di Tavolese. Vissero qui gli Uberti («Vedi là Farinata che s'è dritto: da la cintola in su tutto il vedrai») e anche Eletta Canigiani, madre di Francesco Petrarca. C'è un pezzo di storia in ogni pietra. E anche tanta tristezza. «L'ultimo matrimonio c'è stato qualche mese fa. Gli sposi hanno dormito in questa stanza. Nessuno ha ancora rifatto i letti». Cinque piani, 1400 mq, un panorama da sogno sulle vigne del Chianti e gli ulivì, con le torri di San Gimignano là in fondo. C'è anche una villa colonica, con un agriturismo. Nel piccolo ristorante c'è ancora un cocomero in bella vista, segno che nessuno è arrivato qui dopo agosto.

Per il castello di Tavolese il prezzo («molto trattabile») è di 18 milioni di euro. «E pensare - racconta il custode Vittorio Ciacci - che dieci anni fa, quando ho cominciato questo lavoro, eravamo in quattro, fra operai e giardinieri. E nel castello, pagate dalla famiglia tedesca che ha vissuto qui per qualche anno, c'erano la cuoca, la stiratrice, la donna delle pulizie. Adesso, basta guardarsi intorno...». Ci sono 5.000 piante di ulivo che da anni non sono nemmeno potate. Nelle stanze i resti di feste e matrimoni.

17

Collaborano i lettori  
Segnalazioni alla redazione

La CONFEDILIZIA  
è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

## La stangata dell'addizionale Irpef

“Dalle Regioni una stangata addizionale”. Questo il titolo di un articolo di *Panorama* del 18.3.'15, nel quale si segnala come Piemonte, Liguria, Emilia-Romagna, Lazio e Abruzzo abbiano già deciso – per far fronte ai tagli di spesa del Governo – di aumentare, per il 2015, l'addizionale Irpef, con incrementi, rispetto al 2014, in molti casi anche di un punto percentuale.



**COORDINAMENTO NAZIONALE INTERASSOCIATIVO CATASTO**

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

## Viaggi all'estero, la Farnesina deve informare

Il Ministro degli esteri, attraverso il proprio sito web istituzionale, deve rendere pubblici le condizioni e gli eventuali rischi per l'incolumità dei cittadini italiani che intraprendono viaggi in Paesi stranieri. Lo stabilisce l'art. 19 bis del D.L. n. 7/'15, come convertito.

La Farnesina – prosegue la normativa ora pubblicata in Gazzetta – “indica altresì, anche tramite il proprio sito web istituzionale, comportamenti rivolti ragionevolmente a ridurre i rischi, inclusa la raccomandazione di non effettuare viaggi in determinate aree”.

Da ultimo, sempre nel decreto in parola, l'avvertimento: “Resta fermo che le conseguenze dei viaggi all'estero ricadono nell'esclusiva responsabilità individuale di chi assume la decisione di intraprendere e di organizzare i viaggi stessi”. Come dire, se capiamo bene: attenzione a non contare sui riscatti (l'Italia, forse, potrebbe anche cambiare politica, e allinearsi agli Stati Uniti, che – per principio, oltre che per opportunità – non pagano).

## Anno Santo, calendario e modalità

Con la Bolla “Misericordiae vultus”, Papa Francesco ha indetto un Giubileo straordinario (2015-2016), fissandone modalità e calendario.

La Porta Santa (in questo anno giubilare, “Porta della Misericordia”) di San Pietro verrà aperta nel giorno dell'Immacolata Concezione (8 dicembre). La domenica successiva (13 dicembre) verrà aperta la Porta Santa della Cattedrale di Roma, la Basilica di San Giovanni in Laterano. Successivamente, si aprirà la Porta Santa nelle altre Basiliche Papali.

Nella sua Bolla, il Papa stabilisce poi che, sempre il 13 dicembre, in ogni “Chiesa particolare”, in ogni Cattedrale o Concattedrale o “in una chiesa di speciale significato”, si apra “per tutto l'Anno Santo una uguale «Porta della Misericordia». Nella Bolla si precisa che “a scelta dell'Ordinario, essa potrà essere aperta anche nei Santuari”.

L'Anno giubilare – stabilisce sempre la Bolla – si concluderà il 20 novembre 2016.

Com'è noto, per “Chiesa particolare” si intendono le Diocesi e gli altri enti specificati nel canone 368 del Codice di diritto canonico.

Per Ordinari si intendono, oltre al Pontefice, i Vescovi diocesani e gli altri specificati nel canone 134.

I Santuari sono le chiese e gli altri luoghi di pellegrinaggio di cui al canone 1250 e si distinguono in internazionali, nazionali o diocesani, sostanzialmente in ragione della provenienza dei pellegrini (l'approvazione compete, a seconda della fattispecie ricorrente, alla Santa Sede, alla Conferenza episcopale competente per territorio o all'Ordinario del luogo).



**2 ago 2013**

La sicurezza della fede non ci rende immobili e chiusi, ma ci mette in cammino per rendere testimonianza a tutti e dialogare con tutti.

Papa Francesco



## DICHIARAZIONI DEL PRESIDENTE CONFEDERALE

**Local tax che non diminuisce**

Se la *local tax* preannunciata nel Documento di economia e finanza si risolvesse nell'accorpamento di IMU e TASI, senza alcuna riduzione del carico fiscale sugli immobili, vorrebbe dire che il Governo non riesce a vedere quello che è ormai sotto gli occhi di tutti. E cioè che la scelta – inaugurata con Monti, ma confermata dai Governi Letta e Renzi – di imporre ai proprietari di casa una tassazione locale quasi tri-

pla rispetto al 2011, ha prodotto conseguenze disastrose in termini di impoverimento e di riduzione dei consumi, oltre che di crisi, anche occupazionale, in tutti i settori interessati. Gli italiani sono arrivati a distruggere i propri immobili per l'impossibilità di far fronte alle tasse: che altro deve accadere perché il Governo si convinca che è necessario cambiare strada?

**Dati Istat e prezzi abitazioni**

Dall'ISTAT, immancabilmente, arrivano nuovi dati negativi sul mercato immobiliare, in crisi ormai dall'inizio del 2012, anno d'introduzione dell'IMU. Questa volta i numeri riguardano i prezzi, in calo da oltre tre anni. Si tratta, peraltro, di dati persino sottostimati, non potendo essi evidenziare la perdita di valore che hanno subito tutti quegli immobili che ad un atto di compravendita non riescono neppure ad arrivare, a causa del blocco che il mercato continua a soffrire. È necessario ed urgente interrompere questo stillicidio di notizie negative per il comparto immobiliare e per l'intera economia. Per farlo, l'unica strada è dare un segnale forte di inversione di tendenza sulla tassazione degli immobili, quasi triplicata rispetto al 2011. Solo in questo modo può sperarsi di restituire fiducia, e quindi possibile sviluppo, ad un settore stremato.

## Le rubriche della Confedilizia sui giornali nazionali

<i>IL GIORNALE</i>	Sabato o Domenica	avv. Corrado Sforza Fogliani
<i>IL MESSAGGERO</i>	Sabato	avv. Nino Scipelliti
<i>LA STAMPA</i>	Lunedì	avv. Pier Paolo Bosso

## Da 30 anni in Confedilizia



Durante la recente assemblea confederale, la signora Giovanna Procopio, impiegata della Sede centrale, è stata premiata per la sua lunga (e faticosa) permanenza nella Confedilizia.

Da trent'anni, infatti, la signora Procopio lavora con serietà ed impegno per la Confederazione negli uffici della Presidenza e della Segreteria generale, caratterizzandosi per la discrezione e la professionalità (oltre che per la gentilezza e la cordialità), da sempre dimostrata nello svolgimento delle attività giornalieri.

Per attestare i ringraziamenti di tutti, le è stata donata una targa con incisa la seguente dedica: “A Giovanna Procopio da 30 anni fedele e capace collaboratrice. La Confedilizia memore e grata”.

## GIURISPRUDENZA CASA

## Conduzione e prelazione

“In tema di locazione di immobile adibito ad uso abitativo, nel vigore della legge 9 dicembre 1998, n. 431, al conduttore spetta il diritto di prelazione (e, quindi, di riscatto), nei confronti del terzo acquirente, solo nel caso in cui il locatore abbia intimato disdetta per la prima scadenza, manifestando in tale atto l'intenzione di vendere a terzi l'unità immobiliare, rispondendo la scelta normativa all'esigenza di compensare il mancato godimento dell'immobile per l'ulteriore quadriennio a fronte dell'unità per il locatore di poter alienare il bene ad un prezzo corrispondente a quello di mercato degli immobili liberi”, ha stabilito la Cassazione (sent. n. 5596/14, inedita). Ne consegue che, “in caso di disdetta immotivata per la detta scadenza, il conduttore ha unicamente il diritto alla rinnovazione del contratto”.

## Veduta in condominio

Particolare sentenza della Cassazione (n. 7269/14, inedita). “Il proprietario del piano di un edificio condominiale ha diritto – ha detto la Suprema Corte – di esercitare dalle proprie aperture (nella specie, finestra e non balcone aggettante) la veduta appiombo, sicché può imporre al vicino di non costruire una veranda, seppur nei limiti del perimetro del sottostante balcone, a meno di tre metri”.

## Natura negoziale del recesso

“Il recesso dal contratto di locazione – ha detto la Cassazione (sentenza n. 3616/14, inedita) – ha natura tipicamente negoziale quale manifestazione dell'autonomia negoziale della parte, ed è pertanto suscettibile di ratifica, disciplinata dall'art. 1399 cod. civ. ed applicabile anche agli atti unilaterali ex art. 1324 cod. civ.. Ne consegue – è sempre la Suprema Corte che lo ha stabilito – che il recesso va considerato tempestivo anche quando la sua ratifica intervenga dopo la scadenza del termine utile per il suo esercizio, retroagendo gli effetti al momento in cui il recesso è stato esercitato”.

## Condòmino assente e impugnazione

“In tema di condominio negli edifici, il condòmino assente in assemblea, ma regolarmente convocato, non può – ha stabilito la Suprema Corte (sentenza n. 9082/14, inedita) – impugnare la delibera per difetto di convocazione di altro condòmino, trattandosi di vizio che inerisce all'altrui sfera giuridica, come conferma l'interpretazione evolutiva fondata sull'art. 66 disp. att. cod. civ., modificato dall'art. 20 della legge 11 dicembre 2012, n. 220”.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

CASI CLINICI  
DI LOCAZIONE

a cura di Flavio Saltarelli

*È legittimo che il locatore trattenga il deposito cauzionale senza una sentenza che accerti i danni?*

In materia locatizia, l'obbligazione del locatore di restituire il deposito cauzionale versato dal conduttore a garanzia degli obblighi contrattuali sorge al termine della locazione, non appena avvenuto il rilascio dell'immobile locato. Da ciò ne deriva che, ove il locatore trattenga la somma anche dopo il rilascio dell'immobile da parte del conduttore senza proporre domanda giudiziale per l'attribuzione in tutto o in parte della stessa a copertura di specifici danni subiti, il comportamento del proprietario medesimo diventa illegittimo. Ne consegue il sorgere di un'obbligazione di restituzione a carico del proprietario; obbligazione che – avendo per oggetto un credito liquido ed esigibile – legittima il conduttore ad ottenere decreto ingiuntivo per la restituzione. In tale ipotesi – qualora cioè sia stato attivato un procedimento monitorio – le pretese risarcitorie del proprietario potranno essere fatte valere in sede di opposizione, purché la sua richiesta sia compresa nei limiti della competenza del giudice che ha emesso il decreto ingiuntivo. (In punto cfr. anche Cass. civ., sez. III, 9 novembre 1989, n. 4725).

\*\*\*

*Quali conseguenze se il conduttore non denuncia i difetti palesi del bene locato?*

Qualora il conduttore, all'atto della stipulazione del contratto di locazione, non abbia denunciato i difetti del bene oggetto di locazione da lui conosciuti o facilmente riconoscibili al momento della presa di possesso medesima del bene, deve ritenersi che abbia implicitamente rinunciato a farli valere, ac-

cettando pertanto la cosa nello stato in cui risultava al momento della consegna. Da ciò ne deriva che, in tale ipotesi, il conduttore non può chiedere la risoluzione del contratto, la riduzione del canone, né tantomeno il risarcimento del danno, appellandosi ai vizi che ha omesso di denunciare. (cfr. anche Cass. civ., sez. III, 7 marzo 2001, n. 3341, Zambroni c. Pucciarelli, in Arch. loc. e cond. 2001, 466)

\*\*\*

*Scaduto il contratto di locazione, può il proprietario disdetta le utenze dell'inquilino?*

Nonostante il contratto di locazione abitativa sia scaduto, integra il reato di cui all'art. 592 c.p. (esercizio arbitrario delle proprie ragioni con violenza sulle cose) la condotta del proprietario di un appartamento che dedica i contratti di fornitura di acqua, luce e gas – allo stesso locatore intestati – al fine di accelerare il rilascio del bene locato. L'estinzione dei contratti, attuato con il fine di persuadere il conduttore a liberare velocemente l'immobile rendendolo, di fatto, invivibile, secondo la giurisprudenza, rappresenta una forma di autotutela delle proprie ragioni caratterizzata da arbitrarietà in quanto – al fine di esercitare un proprio diritto quale quello alla liberazione dell'appartamento – è invece necessario ricorrere agli strumenti che l'ordinamento predispone a tal fine: adire la magistratura con le azioni previste per il rilascio.

Deposito  
cauzionale  
e accertamento  
danni

Conduttore  
e denuncia  
vizi palesi

Proprietario  
e disdetta  
utenze inquilino

» di Corrado Sforza Fogliani\*

La lente  
sulla casaNiente Imu,  
la casa si regala

**È** un gravissimo fenomeno segnalato per prima (come al solito) dalla Confedilizia: quello dei diversi modi che i proprietari stanno escogitando per non dover più pagare tasse in continua crescita su immobili privi di qualsiasi redditività e, in molti casi, di qualsiasi possibilità di utilizzo. Regalare la propria casa è uno di questi modi, e si segnala che si sta verificando in casi sempre più numerosi (a Caltanissetta, per esempio). Un'alternativa al regalo è togliere il tetto del bene, con sua conseguente catalogazione fra gli immobili «collabenti», che nell'ultimo anno sono aumentati di oltre il 12%.

Poiché però questo (a seconda dei singoli casi e delle singole disposizioni comunali) può portare al solo abbattimento delle imposte locali al 50% (come un Fisco incivile, e che non si vergogna, prevede), alcuni non si fidano neanche di questo e affrontano le spese per la totale distruzione del bene (con conseguente erezione delle schede catastali a cancellazione dell'esistenza del bene).

Un altro modo per liberarsi delle tasse sulla casa è poi quello di intestare l'immobile ad altri, magari ad extracomunitari. Sullo sfondo, vi è la scelta che si fonda su una norma del codice civile: quella di operare una vera e propria rinuncia alla proprietà dell'immobile. Ciò che fa automaticamente scattare il passaggio del bene stesso nel patrimonio dello Stato. In merito, non vi sono comunque precise istruzioni e disposizioni (la norma era nata come minaccia dello Stato per chi «abbandonava» - e trascurava - una casa, non per una liberazione da un incubo...). La Confedilizia, interpellati vari cattedratici, non è pervenuta ad una scelta univoca (chi dice che si deve pagare niente, come sempre avvenuto, e chi dice che si deve pagare l'imposta di trasferimento alla luce dello «spirito» con cui si applica oggi la norma, rimasta nella lettera inalterata). Non appena - e - possibile, verranno date informazioni e adeguate istruzioni.

\*Presidente  
Centro studi Confedilizia

## Pagine Facebook aperte

### ASSOCIAZIONI

1	Agrigento
2	Arezzo
3	Ascoli Piceno
4	Asti
5	Bergamo
6	Bologna
7	Cagliari
8	Catanzaro
9	Chieti
10	Como
11	Crotone
12	Este
13	Firenze
14	Forlì
15	Genova
16	Grosseto
17	Imperia
18	Isernia
19	L'Aquila
20	Lanciano
21	Lecce
22	Lodi
23	Macerata
24	Mantova
25	Messina
26	Novara
27	Parma
28	Piacenza
29	Reggio Calabria
30	Reggio Emilia
31	Rovigo
32	Torino
33	Treviso
34	Varese
35	Venezia
36	Verona

### CORAM

1	La Spezia
---	-----------

### FEDERAZIONI REGIONALI

1	Piemonte e Valle d'Aosta
---	--------------------------

### DELEGAZIONI SUB PROVINCIALI

1	Delegazione Barcellona Pozzo di Gotto
2	Delegazione Brolo
3	Delegazione Isole Eolie
4	Delegazione Pinerolo
5	Delegazione Sant'Agata di Militello

## VENTICINQUESIMA EDIZIONE

# 25° CONVEGNO

## COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

Piacenza, 19 settembre 2015

### LE LOCAZIONI "DIVERSE" ESTRANEE ALLA DISCIPLINA DELLE LEGGI n. 392/78 e n. 431/98

#### Introduzione e principi generali

#### Relazione di base: avv. Nino Scripelliti

1. Ambito di applicazione delle leggi n. 392/78 e n. 431/98
2. Le locazioni abitative esplicitamente escluse dalla l. n. 431/98: locazioni degli immobili vincolati, degli immobili classati A/1, A/8, A/9; locazioni turistiche; locazioni a enti pubblici locali per esigenze abitative transitorie; locazioni di edilizia residenziale pubblica
3. Le locazioni non abitative escluse dalla legge n. 392/78 ed i casi di deroga all'art. 79
4. I contratti elaborati dalla pratica: foresteria; locazioni per eventi di brevissima durata; locazioni per affittacamere; locazioni di parte dell'immobile; locazioni miste (immobile ed azienda)
5. Nuove figure di locazione: locazioni per l'esercizio di attività professionali o d'impresa
6. Locazioni con facoltà di acquisto dell'immobile locato (*rent to buy*) e figure analoghe

#### Questioni specifiche

#### SCALETTA-QUESITI

1. Recesso, disdetta e tacita rinnovazione nelle locazioni transitorie abitative
2. Recesso, disdetta e tacita rinnovazione nelle locazioni transitorie ad uso diverso
3. Garanzie e regime delle spese accessorie nelle locazioni turistiche
4. Locazioni per eventi di breve durata: spese accessorie e rilascio
5. Indennità di avviamento e sua determinazione, prelazione e riscatto nelle locazioni transitorie ad uso diverso
6. Canone, morosità e sanatoria nelle locazioni non soggette alle leggi n. 392/78 e n. 431/98
7. Procedure di rilascio nelle locazioni transitorie abitative e non abitative
8. Locazioni per affittacamere, locazioni turistiche e locazioni alberghiere
9. Ammissibilità e presupposti delle locazioni ad uso foresteria
10. Inadempimento e rimedi all'inadempimento nelle locazioni con facoltà di acquisto del bene locato, procedure di rilascio

### REQUISITI E RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE

#### Introduzione e principi generali

#### Relazione di base: avv. Carlo del Torre

1. Le varie figure di amministratore: l'amministratore professionista, individuale ed associato; l'amministratore a professione non esclusiva, il condomino amministratore, l'amministratore di fatto in rapporto alle responsabilità
2. Requisiti e titoli di studio per la nomina, formazione ed aggiornamento obbligatori
3. Le responsabilità in generale: civili, contabili, penali, amministrative, tributarie
4. Le responsabilità nei confronti dei condòmini e dei terzi
5. L'assicurazione dell'amministratore
6. I crediti dell'amministratore verso il condominio e del condominio nei confronti dell'amministratore

#### Questioni specifiche

#### SCALETTA-QUESITI

1. Conseguenze del mancato aggiornamento periodico dell'amministratore in carica
2. Gli atti compiuti dall'amministratore privo dei requisiti di base per la nomina con particolare riguardo alla stipula di contratti con terzi
3. La dispensa assembleare dall'agire contro i condòmini morosi: oggetto, limiti temporali e responsabilità dell'amministratore
4. Mancata stipula dell'assicurazione da parte dell'amministratore già nominato: inefficacia della nomina o revocabilità
5. Effetti del mancato adeguamento della polizza assicurativa in caso di lavori straordinari
6. La specificazione dei compensi e la nullità della nomina. Sorte degli atti compiuti
7. La nomina dell'amministratore di supercondominio da parte dei condòmini e non dei rappresentanti dei condòmini e sue conseguenze
8. L'azione dell'amministratore non rinominato per il recupero delle anticipazioni tra solidarietà e parziarietà delle obbligazioni dei condòmini
9. Il danno per *mala gestio*: nozione, danno risarcibile ed azioni esperibili
10. Spese non preventivamente autorizzate e non ratificate tra danno ed arricchimento dei condòmini

**Per prenotare interventi e, comunque, per ogni informazione, rivolgersi alle Associazioni territoriali della Confedilizia**



## Rent to buy, il problema del rilascio e una sentenza del Tribunale di Verona

Interessante pronuncia del Tribunale di Verona che, con ordinanza n. 95 del 12.12.'14, si è espresso favorevolmente sulla richiesta di autorizzazione a stipulare un contratto di *rent to buy*, per liquidare la massa immobiliare di un'azienda fallita.

La pronuncia – consultabile sul sito della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) – è la prima, che risulti, a occuparsi segnatamente della fattispecie introdotta dall'art. 25 del decreto-legge n. 135/14 (cosiddetto "Sblocca Italia"), come convertito. Norma che – si ricorda – detta una specifica disciplina per quei contratti "che prevedono l'immediata concessione in godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato", così regolando, in pratica, gli effetti civilistici della formula contrattuale conosciuta, appunto, come *rent to buy*.

Va subito precisato che ciò che introduce l'art. 25 precitato è una fattispecie del tutto nuova, che non può essere assimilata a nessuna delle forme contrattuali sinora utilizzate per combinare le caratteristiche della compravendita e quelle della locazione di immobili.

La particolarità della disciplina sta nella possibilità di imputare al prezzo di vendita una parte del canone versato per il godimento dell'immobile (nella misura indicata dalle parti in contratto), di modo che al momento del rogito sia dovuto solo il saldo finale. I vantaggi di porre in essere un'operazione del genere sono evidenti. Il futuro acquirente ottiene il godimento dell'immobile senza corrispondere subito l'intero prezzo della compravendita; ha la possibilità di accedere ad un eventuale finanziamento a condizioni più favorevoli (considerato il minor importo del prezzo dovuto al momento del rogito rispetto al valore dell'immobile); ha maggior tempo per alienare un eventuale altro immobile del quale sia proprietario. Chi vende, invece, vede facilitata l'occupazione e la successiva alienazione di beni che altrimenti potrebbero restare vuoti e privi di acquirenti, conseguendo un immediato introito e alleggerendo, al contempo, i costi di gestione.

Nel disciplinare la materia, tuttavia, il legislatore nulla ha previsto in relazione ad un aspetto fondamentale: le modalità per il rientro, da parte del proprietario, nel possesso dell'immobile in caso di inadempimento.

La questione è trattata nell'ordinanza, che offre una solu-

zione applicabile, invero, in rari casi.

Nella circostanza il giudice (nella specie, giudice delegato di un problema), dopo aver osservato che il contratto di *rent to buy* rappresenta una fattispecie contrattuale a sé stante, diversa dalla locazione, e che, pertanto, le parti possono determinarne il contenuto in modo autonomo, precisa che l'atto in questione debba essere stipulato per mezzo di notaio (a spese del conduttore), con l'indicazione espressa che l'immobile sia da rilasciarsi libero da persone e cose alla scadenza stabilita. Ciò, evidentemente, nell'ottica di quanto previsto dal combinato disposto dei commi secondo, n. 5), e terzo, art. 474 c.p.c., secondo cui l'esecuzione per il rilascio di un bene può aver luogo in virtù di un atto ricevuto da notaio, munito – ai sensi del successivo art. 475 cod. proc. civ. – della formula esecutiva.

Non v'è chi non veda, tuttavia, che nella maggior parte dei casi saranno di diverso tipo le questioni che sorgono nel corso di un contratto di *rent to buy*. Difficilmente, infatti, le parti contrattuali si accorderanno per un termine di rilascio senza subordinare l'efficacia di tale scadenza – come diversamente emerge dalla pronuncia in argomento – all'invio, entro una determinata data, di un tempestivo preavviso da parte del concedente. E se ciò si dovesse verificare, cosa succederebbe allora, alla scadenza del termine, il conduttore rimanesse nell'unità immobiliare senza rispettare il suo impegno all'acquisto?

Nell'occasione il giudice non ha evidentemente ritenuto di inserire condizioni di sorta allo scopo, fra l'altro, anche di semplificare al massimo (nell'interesse del fallimento) l'operazione contrattuale. Ma nell'ambito di una comune trattativa tra privati il discorso è ovviamente diverso.

C'è poi il problema della morosità: cosa accadrebbe se il conduttore, nel corso del rapporto, interrompesse il pagamento del corrispettivo convenuto per il godimento dell'immobile e, malgrado ciò, ne mantenesse la detenzione?

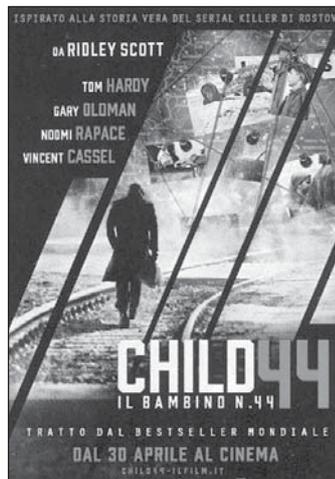
In relazione ai prospettati interrogativi – essendo il *rent to buy*, come detto, una fattispecie nuova e, quindi, distinta anche dalla locazione – la soluzione del ricorso ad un procedimento ordinario di rilascio per occupazione senza titolo comporterebbe sicure lungaggini, con tutto quello che ne può conseguire in termini di appetibilità del nuovo istituto. Mentre, d'altro canto, la soluzione prospettata nell'ordinanza in parola, di munire l'atto – stipulato per mezzo del notaio – della formula esecutiva *ex art. 475 c.p.c.*, di modo da poter così agire per il rilascio, non è evidentemente risolutiva.

Invero, ammesso anche che il notaio, richiesto in tal senso, ritenga che la verifica della sussistenza delle condizioni utili a dar luogo di rilascio esuli dai suoi compiti e quindi non faccia difficoltà ad apporre la formula esecutiva in questione, l'esecutato avrebbe, certo, gioco facile a proporre opposizione dinanzi al giudice dell'esecuzione per contestare (in buona o cattiva fede) il titolo in relazione al quale è escusso. E ciò, perché, in ipotesi di morosità, sull'effettiva esistenza della stessa non vi sarebbe alcuna certezza; così come mancherebbe la certezza sull'effettivo rispetto dell'adempimento, laddove si tratti, invece, di richiesta di rilascio per scadenza del termine con efficacia subordinata all'invio di un tempestivo preavviso.

La Confedilizia, per prima, segnalò il problema che purtroppo, in sede di approvazione della normativa istitutiva del *rent to buy*, non è stato risolto. Un problema che, come abbiamo visto, occorre invece affrontare al più presto, se si ha davvero intenzione di far decollare questa nuova, e certamente interessante, formula contrattuale (decollo che, attualmente, è impedito proprio dal problema trattato). Tutti quanti, naturalmente, a meno che non si affermi sollecitamente (e questa esigenza temporale è, comunque, quasi urgente) la tesi già affrontata in dottrina e secondo la quale sarebbe applicabile la norma sul rilascio delle locazioni, essendo il *rent to buy* caratterizzato anche dalla presenza di un rapporto di locazione).

## FILM IN ARRIVO

### Child 44



Child 44 è la storia di un perfetto prodotto del sistema staliniano, l'agente Demidov (Tom Hardy), che si trova suo malgrado coinvolto negli omicidi di uno dei più efferati assassini della storia: Andrej Romanovic Cikaitilo, passato alla storia come il "Mostro di Rostov". Dal 1978, e per 12 anni, il serial killer russo ha ucciso più di 53 persone, tra donne e bambini. È stato arrestato solo nel 1990 e giustiziato nel 1994. Se le ricerche furono tanto lente e inadeguate è per via del clima ideologico che imperava in Unione Sovietica: gli omicidi erano considerati «comuni solo nelle edonistiche nazioni capitaliste», mentre in quel mondo meraviglioso che era il comunismo non potevano avere luogo, visto che «non ci sono crimini in Paradiso». Perché, dunque, dare la caccia a un assassino che non poteva esistere?

Non c'è da stupirsi se la distribuzione è stata proibita in Russia, dove hanno accusato il film prodotto da Ridley Scott di dipingere l'Unione Sovietica come una novella «Mordor», l'oscuro e malvagio paese di Sauron creato da Tolkien nel Signore degli Anelli.

L. Crotti, *TEMPI* 6.5.'15



### La spinta a spendere c'è sempre...

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

Luigi Einaudi,

Seconda Sottocommissione per la Costituzione, Assemblea Costituente, 31.7.1946

## Incontri istituzionali ed altre attività



Il Presidente confederale ha avuto incontri con: il sen. Maurizio Gasparri, Vicepresidente del Senato; il sen. Paolo Romani, Presidente del Gruppo Forza Italia al Senato; il sen. Renato Schifani, Presidente del Gruppo Area Popolare (NCD-UDC) al Senato; l'on. Maurizio Lupi, Presidente del Gruppo Area Popolare (NCD-UDC) alla Camera dei deputati; il dott. Enrico Morando, Viceministro dell'economia e delle finanze; la dott.ssa Rossella Orlandi, Direttore dell'Agenzia delle entrate; il dott. Luigi Marattin, consigliere economico del Presidente del Consiglio; l'avv. Guido Castelli, Presidente dell'Ifel e Delegato Anci alla finanza locale.

Il Presidente confederale è inoltre intervenuto a Roma come relatore ad un convegno in materia di Catasto organizzato dall'Università La Sapienza.

Sul fronte territoriale, il Presidente ha partecipato a Venezia ad una riunione della Federazione veneta della Confedilizia (sopra, la foto) e ha svolto a Perugia un intervento nell'ambito di un convegno organizzato dalla locale Associazione della Confedilizia.

## Nuova moratoria imprese firmata anche da Confedilizia

È stata raggiunta l'intesa sull'Accordo per il Credito 2015 tra l'Abi e le seguenti associazioni, fra cui è anche la nostra: Agci, Confcooperative e Legacoop riunite in Alleanza delle Cooperative Italiane; Cia; Claii; Coldiretti; Confagricoltura; Confapi; Confedilizia; Confetra; Confindustria; Cna, Confartigianato, Confersercenti, Confcommercio e Casartigiani riunite in Rete Imprese Italia.

L'intesa, diretta a sostenere le piccole e medie imprese (Pmi), si inserisce sulla traccia dei precedenti accordi. A partire dal 2009, l'Abi e le Parti hanno definito una serie di iniziative volte a sostenere le esigenze di liquidità delle imprese, grazie alle quali le Pmi beneficiarie hanno potuto sospendere il pagamento della quota capitale di oltre 415 mila finanziamenti, ottenendo liquidità aggiuntiva per circa 24 miliardi di euro.

L'Accordo consente di sospendere anche i finanziamenti che hanno già beneficiato di tale strumento negli anni passati, con la sola esclusione di quelli per i quali la sospensione è stata richiesta nei 24 mesi precedenti.

L'Accordo – che resterà in vigore fino al 31.12.'17 – è stato trasmesso al Ministero dell'economia e delle finanze e al Ministero dello sviluppo economico.

## PRIMAVERA, OTTIMA OCCASIONE PER VERIFICARE LA SICUREZZA DI BALCONI E TERRAZZI

La primavera rappresenta un momento ideale per prendersi cura dei propri spazi all'aperto, siano essi terrazzi, portici o balconi, e metterli anche in sicurezza, se necessario.

Lo evidenzia la Confedilizia in una nota, segnalando che i cornicioni dei terrazzi, i parapetti dei balconi, le ringhiere, i poggiali decorati e, comunque, ogni appoggio sporgente della propria abitazione può rappresentare, se trascurato, un pericolo per la sicurezza degli abitanti lo stabile o dei pedoni che transitano nelle aree sottostanti. A maggior ragione se vengono utilizzati per l'appoggio di fioriere e simili.

La primavera è la stagione in cui molte piante vanno rinvasate e il terriccio sostituito: proprio per questo, è un'ottima occasione per verificare se vasi, fioriere ecc. siano stati ben ancorati alla struttura fissa su cui sono appoggiati. Utile e opportuno appare anche il controllo dello stato degli elementi fissi esterni, del loro intonaco e della struttura. Se necessario, si può così far provvedere alla loro manutenzione.

Confedilizia sottolinea che in alcuni regolamenti comunali tale obbligo di corretta manutenzione (e di evitare situazioni di pericolo) è pure pesantemente sanzionato. È quindi sempre opportuno verificare cosa dicano le norme di polizia urbana della propria città, avvalendosi dell'aiuto e dell'assistenza delle Associazioni territoriali della Confedilizia, i cui indirizzi possono essere reperiti sul sito dell'Organizzazione ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) oppure richiesti al numero 06.679.34.89 (r.a.). Anche quando non esistano norme comunali *ad hoc*, vi è sempre la generica responsabilità che grava su colui che custodisce una qualsiasi cosa dalla quale possa derivare un danno alla collettività.

È importante, quindi, che tutti coloro che hanno spazi esterni alla propria abitazione, al proprio ufficio o negozio, si rendano conto della necessità della manutenzione e della cura di poggiali, balconi, fioriere e, in genere, di tutti gli oggetti che siano collocati, in vario modo, su spazi prospicienti un luogo in cui transitano o sostano persone. Infatti, solo con la cura responsabile da parte dei diretti interessati (proprietari, inquilini, amministratori condominiali ecc.), si possono evitare tragici incidenti.

## Savona a Padoàn, sbagli

*The Economist* colloca a 42 miliardi su base annua (circa il 2 per cento del Pil) l'avanzo di parte corrente della bilancia estera dell'economia dell'Italia. E' questa – scrive il ben noto economista Paolo Savona su MF (1.5.'15) – una percentuale di eccesso di risparmio che, se impiegata all'interno, potrebbe portare la crescita a livello tale da consentire una ripresa dell'occupazione. Ciò di cui abbisogna il Paese – continua Savona – è quindi di tramutare l'eccesso di risparmio in domanda interna, meglio dal lato degli investimenti, ma anche da quello dei consumi (la cui curva – cfr. *Cn* gennaio '15 – è pressoché uguale a quella dei prezzi delle case: quando scendono questi, scendono anche quelli, e viceversa)

Padoàn, però, segue tutt'altra strada (vede male – come l'Ocse da cui arriva – l'investimento degli italiani negli immobili), e Savona – allora – glielo dice apertamente, anche spingendosi bel chiaro: "Poiché lo spendig review richiede un consenso più generale che il governo non cerca e la riduzione delle tasse non è praticabile perché abbaiano i cani da guardia, non resta che accendere il motore dell'edilizia, che ha sempre ben funzionato".

Capito? E lo capirà Padoàn? Ne dubitiamo, lo sconfessa la crisi (che persiste, nonostante ogni infingimento), ma lui non lo ammetterà mai. Dove non sono dominati dalla finanza internazionale, invece, lo hanno capito. E perfino la Spagna è rinata, valorizzando l'immobiliare (anziché combattendolo).

### 15 set 2013

Cercare la propria felicità nell'aver cose materiali è un modo sicuro per non essere felici.

### 8 ott 2013

Il segreto della vita cristiana è l'amore. Solo l'amore riempie i vuoti, le voragini negative che il male apre nei cuori.

Papa Francesco

» di Corrado Sforza Fogliani\*

## La lente sulla casa

### Quando si può tagliare la rendita

L'istanza volta al declassamento o alla riduzione della rendita può essere proposta anche se non ricorrono le condizioni previste nell'art.38 del Testo unico delle imposte sui redditi (il quale, per l'ipotesi in cui per la durata di un triennio il reddito lordo effettivo di una unità immobiliare differisca almeno del 50% dalla rendita catastale, prevede che l'Amministrazione proceda a verifica al fine di un diverso classamento o determinazione della rendita). Non vi è necessità, insomma, di ricorrere a categorie definite a fini peculiari per dare concretezza alla facoltà del contribuente di ottenere l'aggiornamento (*rebus sic stantibus*) delle valutazioni degli enti immobiliari ai fini catastali. In tal caso il giudice procederà a una valutazione in cui ben può tener conto di mutate condizioni, oppure della vetustà dell'edificio, della non rispondenza dell'immobile alle esigenze attuali; e potrà eventualmente disapplicare i criteri elaborati dall'Amministrazione.

Né vi è inoltre ragione di prospettare l'imprevedibilità dell'esistenza di un "interesse generale", dal momento che si deve ritenere sufficiente l'esistenza di una situazione soggettiva attiva del singolo contribuente, cui certamente pertiene il diritto garantito anzitutto dall'articolo 53 della Costituzione - di concorrere alle spese pubbliche in ragione della reale capacità contributiva, siccome si esprime lo stesso anche per il tramite della corretta applicazione dei criteri di valutazione catastale degli immobili. Così la Cassazione con le sentenze numero 2995, 2996 e 2997 del 13.2.2015 (Presidente Cicala, Relatore Caracciolo).

\*presidente Centro studi Confedilizia

da il Giornale, 25.4.'15

## IL VIAGGIO DI PIOVENE (16)

Grosseto

In nessun luogo come nella Maremma le piccole case nuove della Riforma agraria sembrano fuori del paesaggio, quasi appoggiate al suolo come le case dei presepi. Se è vero che, anche tra gli uomini, l'aristocrazia della razza indigena si è annacquata mescolandosi alla gente raccogliatrice, basta trovarsi un giorno di fiera a Grosseto per vedervi ribollire la grossa vita sanguigna dei paesi agricoli. Il caso mi portò ad entrare in un albergo di Grosseto mentre si svolgeva un banchetto di nozze di campagnoli agiati. Lo sposo e il padre della sposa si scambiavano brindisi con pesanti scherzi salaci; la dote della sposa e le sue attrattive nuziali ne erano l'argomento.

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

## QUI ESPERANTO

La administranto de la Komunumo konceptas la rajton alveni ĝis iu limo kiel devo alveni tien, ju pli la antaŭenpuŝo elspezi estas ĉiam, kiam ekzistas la ebleco taksi.

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase pronunciata da Luigi Einaudi: "L'amministratore del Comune concepisce il diritto di giungere fino ad un certo limite come un dovere di giungervi, tanto più che la spinta a spendere c'è sempre, quando esiste la possibilità di tassare".

a cura del  
Centro esperantista romano  
tf. 535 824 8 222  
e-mail:  
esperanto.roma@esperanto.it

## ASTE GIUDIZIARIE SUL SITO

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

IL BUON GIORNO  
SI VEDE DAL MATTONE

# Segui i cinguettii?

*confedilizia.it (home page)*

NO...?!!

*Non vivi di vita ben informata*

**ABITUATI E ABITUA I TUOI FIGLI e LA TUA FAMIGLIA AL CONFRONTO DELLE IDEE CONTRO IL PENSIERO UNICO**

**CINGUETTIO**

*un'isola di libertà, controcorrente*

Casa. Dossier di Confedilizia

# Tasse immobiliari salite del 171% in quattro anni

■ L'immobiliare ucciso dal fisco. Con unanime volontà governativa, le tasse locali sugli immobili sono state fatte salire dai 9,2 miliardi del 2011 ai 25 del 2014, passando dai governi Monti, Letta e Renzi. Ciascuno ha dato il suo contributo. Lo ricorda uno studio di Confedilizia, che ha anche reso noto un calcolo di quanto pesi oggi il fisco sulla locazione di un magazzino (categoria catastale C2) (si veda qui sotto). La necessità di ridurre il peso fiscale sugli immobili non è solo questione di equità, spiega Confedilizia, ma serve a evitare i riflessi che il carico fiscale genera sull'intera economia. Gli effetti sono noti: crollo delle compravendite, diminuzione delle ristrutturazioni, fallimento di molte imprese del settore, perdita di centinaia di migliaia di

posti di lavoro, caduta dei consumi generata dalla perdita di valore degli immobili (stimata in 2 mila miliardi di euro). È quindi dal Fisco che bisogna ripartire per costruire una «operazione fiducia» per il settore. Abbandonando la tassazione su base catastale per creare un sistema (come aveva anticipato il neo presidente Giorgio Spaziani Testa al Sole 24 Ore del 27 marzo scorso) che preveda la tassazione degli immobili esclusivamente per il reddito che essi producono e per i servizi che ricevono. Del resto la situazione è tale da sconsigliare qualunque investimento per dare in affitto la casa: per un appartamento affittato a Roma a mercato libero le tasse sono salite del 157% dal 2012.

Sa.Fo.

da 24Ore, 10.4.'15

## CEDOLARE SECCA PER STATO DI EMERGENZA

È noto che, fino al 31.12.'17, l'aliquota del 10% della cedolare secca per i contratti di locazione "concordati" si applica - oltre che ai contratti stipulati nei Comuni ad alta tensione abitativa (elenco sul sito Internet confederale) - anche ai contratti stipulati nei Comuni per i quali sia stato deliberato lo stato di emergenza (cfr. *Cn* n. 6/'14) a norma art. 9, comma 2-*bis*, del decreto-legge n. 47/'14, introdotto dalla legge di conversione, n. 80/'14.

Come può vedersi, è necessario identificare i territori per i quali sia stato deliberato lo stato di emergenza nei cinque anni precedenti il 28.5.'14, data di entrata in vigore della legge n. 80/'14. La Sede centrale ha individuato, regione per regione, i decreti del Presidente del Consiglio o le deliberazioni governative che, in tale periodo, determinano o prorogano lo stato di emergenza. Ciascuna Federazione, Associazione e Delegazione ha ricevuto quelli di propria specifica competenza territoriale.

Si segnala, infine, che il d.p.c.m. 18.12.'08 dichiarò lo stato di emergenza per l'intero territorio nazionale e che tale condizione venne prorogata con alcuni d.p.c.m., specifici per le varie regioni: 13.1.'10, 1° 5.'10 e 21.1.'11 (quindi nel quinquennio richiesto dalla disposizione sulla cedolare secca).

## Auto storiche, non vale l'esenzione disposta a livello regionale

Devono ritenersi abrogate le normative regionali che dispongono l'esenzione del pagamento delle tasse automobilistiche per gli autoveicoli e motoveicoli di particolare interesse storico e collezionistico. Ciò, in quanto tali normative sono ormai incompatibili con l'art. 1, comma 666, l. n. 190/'14, che ha soppresso i commi 2 e 3, art. 63, l. n. 342/'00, i quali esentavano dal suddetto pagamento i veicoli storici dal ventesimo anno dalla loro costruzione.

Così il Ministero dell'Economia e delle Finanze (risoluzione n. 4/DF dell'1.4.'15) che motiva, in punto, la sua posizione sulla base del fatto che la materia che ci occupa "non può essere annoverata tra i «tributi propri» della Regione - vale a dire tra i tributi che, come precisa l'art. 7, comma 1, lettera b), n. 3, della legge 5.5.'09, n. 42, sono «istituiti dalle Regioni con proprie leggi in relazione ai presupposti non già assoggettati ad imposizione erariale» -, ma tra i «tributi propri derivati», cioè quelli «istituiti e regolati da leggi statali, il cui gettito è attribuito alle Regioni» come li definisce la lettera b), n. 1, della stessa norma".

## IL VEZZO DEL NOSTRO TASSATORE

### PRIMO PIANO

*Sul tema è intervenuta anche l'Accademia della Crusca*

### **Padoàn è la pronuncia corretta ma l'interessato preferisce Pàdoan**

di Cesare Maffi

Allora: Padoàn o Pàdoan? La questione di come pronunciare il cognome del ministro dell'Economia risale al giorno stesso della nomina. Si attesta che quasi immediatamente, da parte di alcuni democratici (si fanno i nomi di Pippo Civati e dello stesso Matteo Renzi), si sia sostenuto che il cognome andrebbe pronunciato Padoan (con l'accento ritirato) trattandosi di persona piemontese (almeno, di origine). Adesso la questione è arrivata sul tavolo degli accademici della Crusca, teorici custodi della purezza linguistica.

In verità, ormai i cruscanti si limitano a prender atto dell'uso prevalente della lingua, specie ricorrendo ai motori di ricerca in rete, poco curandosi dell'eleganza, del buon gusto, della chiarezza, degli aspetti giudicabili positivi in una parola o in un costrutto. Rilevando quindi che la funzione normativa sembra pretermessa dai custodi della «lingua nostra», possiamo rilevare come la faccenda della pronuncia Padoan/Padoàn sia sviscerata sul sito internet della vecchia Accademia.

Si annota, giustamente, che molte parole mostrano oggi una tendenza (giudicabile scorretta) a spostare indietro l'accento. Così sentiamo sdruciole, invece di piane, parole che andrebbero pronunciate edile, salubre, utensile, valuto ecc. Anche voci straniere cambiano impropriamente l'accento (cognac invece di cognàc, Diktat in luogo di Diktàt), come pure nomi di luogo (Friuli invece di Friùli, Bèlice anziché Belice).

Si rammentano pure cognomi che impropriamente spostano l'accento: Salgàri (derivato da saligàri, a sua volta risalente a salice) diviene popolarmente Sàlgari. Nel Veneto si citano cognomi che spostano l'accento: Trevisàn, Benettòn, Fogàr si mutano in Trèvisan, Bènetton, Fògar. Potremmo aggiungere un altro politico: Rumòr pronunciato sovente Rùmor. Non c'è dubbio: Padoàn deriva da Padovàn, Padovàni o Padovàno. Però da mesi prevale la pronuncia Pàdoan, perché indicata come preferita dallo stesso interessato. Conclusione della Crusca: «Se la pronuncia sdruciolata, pur etimologicamente erronea, è stata legittimata dal diretto interessato, gli altri (giornalisti, politici ecc.) non hanno potuto far altro che adeguarsi».

Invece avrebbero potuto agire diversamente. Al ministro Padoan/Padoàn, insomma, sarebbe riuscito (non per niente ha la erre moscia, da radical chic) quel che non poté il poeta Salvatore Quasimodo (inatteso premio Nobel per la letteratura nel 1959), il quale dovette subire la diffusione della scorretta pronuncia del proprio cognome, Quasimodo, in luogo del corretto Quasimòdo. Del resto, anche Cossiga avrebbe dovuto pronunciarsi Còssiga (l'etimologia non dà problemi: Còrsica). Peccato che il vincente Quasimodo, come il diffuso Sàlgari, sia errato. Adesso finirà che a vincere sarà la pronuncia scorretta sì, però voluta dal titolare: Pàdoan, sbagliato ma caro a chi lo porta, in luogo di Padoàn, corretto ma sgradito a chi reca tale cognome. Ma il vezzo del nostro tassatore preferito (quello che predica di tassare gli immobili e non paga le tasse in Italia - cfr. *Cn* aprile) ci interessa poco. Per noi è Padoàn, beninteso.

## MONDO IMMOBILIARE

### Il Presidente dell'UIPI



Stratos Paradias, avvocato specializzato nel diritto di proprietà, patrocinante presso la Corte Suprema greca, è Presidente dal 2005 dell'Uiipi (Unione Internazionale Proprietà Immobiliare). In precedenza, vi ha rivestito l'incarico di Segretario generale del Consiglio.

Nel 1985, ha fondato la Federazione ellenica della Proprietà (Pomida), con sede ad Atene, di cui dal 1996 è Presidente.

Paradias ha fatto introdurre in Grecia la normativa per la liberalizzazione delle locazioni e l'abolizione della tassa sulla proprietà per gli anni '80, '92 e '07.

Dal 1984 al 1991 è stato membro del Comitato statale per la legislazione greca e, nel 1994, della Commissione istituita per la stesura della regolamentazione delle locazioni commerciali. Nel 1997 ha partecipato ai lavori della Commissione che si è occupata dell'imposizione tributaria del settore immobiliare e, nel 2008, è entrato a far parte del Consiglio nazionale per prevenire l'evasione fiscale.

Tra il 2002 ed il 2004, inoltre, è stato componente del Comitato della Città di Atene per la ristrutturazione degli edifici in occasione dei Giochi Olimpici.

Si è laureato presso la Facoltà di Giurisprudenza e la Scuola di Scienze Politiche dell'Università di Atene e parla, oltre al greco, l'inglese, il francese e l'italiano (è un particolare amico dell'Italia).

## Turisti nelle case, hotel vuoti per l'Expo

Tante le stanze ancora libere. L'allarme degli albergatori: «Sembra un anno qualsiasi». Boom di richieste ai privati

da il Giornale, 2.4.'15

### 2015: l'anno della casa



L'Italia avrà una vera ripresa solamente quando il mercato immobiliare troverà finalmente una via d'uscita allo stallo in cui si trova da almeno sette anni. E per mercato immobiliare intendiamo quello della casa che, da solo, costituisce oltre il 70 per cento di tutte le transazioni che si effettuano in Italia con un controvalore annuo pari a 70-80 miliardi di euro. È la più grande industria del Paese ma è chiaro che, se non riparte, tutto rimane fermo o arranca faticosamente. Noi de *il Quotidiano Immobiliare* abbiamo deciso di investire le nostre forze su questa opportunità per il Paese e le mettiamo in pratica coinvolgendo tutta la nostra struttura: dai giornali, alla televisione, alla convegnistica.

Guglielmo Pelliccioli  
n. 20/'15

## Sempre più affitti con la cedolare secca

Oltre un milione di proprietari ha scelto la tassa piatta nel 2013 - Incasso da 1,5 miliardi per lo Stato

Dal punto di vista dei proprietari, l'applicazione della cedolare (scrivono Dell'Oste e Lungarella su *24Ore*, 20.4.'15) si è ormai lasciata alle spalle le incertezze iniziali. «Sulla base di quello che sentiamo dalle nostre sedi territoriali, resta qualche difformità di interpretazione tra un ufficio e l'altro delle Entrate su piccoli aspetti, ma in linea generale il meccanismo ormai è collaudato», commenta Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia. I fronti nuovi riguardano invece la possibilità di applicare la cedolare anche alle foresterie, ammessa da un giudice tributario ma non ancora dalle Entrate: «Secondo noi la lettura del fisco è contraria alla legge, e sarebbe bene non costringere i cittadini a dover affrontare un contenzioso per far riconoscere le proprie ragioni». In prospettiva, poi, secondo Spaziani Testa «bisognerebbe cominciare a parlare di allargamento della cedolare anche a soggetti diversi dalle persone fisiche e, restando ai privati, dovrebbe essere estesa quanto meno alle locazioni commerciali, come quelle di negozi e uffici».

### DALLE RIVISTE...

#### Commissioni censuarie, composizione e funzionamento Acquisizione sanante - Rent to buy Amministratore condominiale, revoca tacita

Antonio Piccolo illustra compiutamente - su *Consulente immobiliare*, n. 972/'15 - la composizione e il funzionamento delle Commissioni censuarie. Sulla stessa rivista, stesso numero, la Tavola sinottica Confedilizia sul blocco degli sfratti (non più prorogato) e la possibile sospensione delle esecuzioni a richiesta dei conduttori. Andrea Fontana tratta sulla *Rivista amministrativa* (n. 3-4/'15) dell'acquisizione sanante e dei relativi profili operativi legati alle ultime novità legislative.

Su *i Contratti* (n. 2/'15) Luca Liberati svolge interessanti considerazioni sul nuovo "contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili". Dell'imposizione diretta sul "rent to buy" tratta invece Raffaele Rizzardi sul *Corriere tributario* (n. 12/'15). Sulla base della sentenza 18.4.'14, Aldo Carrato tratta su *il Corriere giuridico* (n. 2/'15) del rapporto tra condominio e amministratore e, in particolare, della revoca tacita dell'incarico di quest'ultimo.

Il "Catasto che verrà" è l'argomento che il Presidente del Centro studi confederale tratta sulla rivista *Libro aperto* (n. 80/'15).

Gaetano Silvestri sviluppa - su *aggiornamenti sociali* n. 3/'15 - interessanti riflessioni a proposito della Costituzione "in un'Italia multiculturale". Sulla stessa rivista, stesso numero, Marco Fasoli e Marco Gui approfondiscono gli effetti collaterali della sovrabbondanza comunicativa legata allo sviluppo della tecnologia.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

### 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.

### ECCEZIONI DI INCOSTITUZIONALITÀ

#### Normativa "salva inquilini"

Sulla Gazzetta Ufficiale, prima serie speciale, 8.4.'15, n. 14, è stata pubblicata al n. 47, l'ordinanza con la quale il Tribunale di Verona ha eccepito - portandola all'attenzione della Corte costituzionale - la questione di incostituzionalità dell'art. 5, comma 1-ter, d.l. 28.5.'14, n. 47, e cioè della norma che ha previsto la salvezza, fino al 31.12.'15, degli effetti prodottisi e dei rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti di locazione registrati ai sensi dei commi 8 e 9, art. 3, d.lgs. n. 25/'11, dichiarati incostituzionali con la sentenza n. 50 del 2014.

### ASSOCIAZIONI

#### Avis

L'Avis è un'associazione di volontariato costituita tra coloro che donano spontaneamente, volontariamente, gratuitamente, periodicamente e anonimamente il proprio sangue (ciò naturalmente, salvo quanto detto infra a proposito di altri collaboratori).

Fondata a Milano nel 1927 dal dott. Vittorio Formentano, costituitasi ufficialmente come Associazione Volontari Italiani del Sangue nel 1946, riconosciuta nel 1950, l'Avis è oggi un ente privato, con personalità giuridica e finalità pubblica, che concorre ai fini perseguiti dal Servizio sanitario nazionale in favore della collettività.

Gli scopi dell'associazione sono: venire incontro alla crescente domanda di sangue, avere donatori pronti e controllati nella tipologia del sangue e nello stato di salute, donare gratuitamente sangue a tutti, senza alcuna discriminazione. All'Avis possono aderire gratuitamente sia coloro che donano volontariamente e anonimamente il proprio sangue, sia coloro che, pur non potendo per motivi di idoneità operare la donazione, collaborano - sempre gratuitamente - a tutte le attività di promozione e organizzazione.

L'Avis è presente su tutto il territorio nazionale con una struttura articolata, suddivisa in 3.180 sedi comunali, 111 sedi provinciali, 22 sedi regionali.

L'associazione  
è presente su Internet:  
[www.avis.it](http://www.avis.it)

## CINGUETTII [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

Grande proclama. No all'aumento delle tasse. Che è come dire che quelle attuali sono giuste. Ma la ricetta Padoàn (tasse sull'immobiliare) non funziona

Italia, unico Paese della vecchia Europa che non aggancia la ripresa. La ricetta Padoàn, proprio non funziona

La local tax è solo un diversivo. Padoàn, così, pensa di farla franca, di poter continuare a tassare l'immobiliare ai livelli attuali. E' la sua ricetta, confermata dal Def, e si vede come funziona

A Bruxelles, pioggia di milioni a Comuni metropolitani per progetti sulla mobilità urbana. Nessun Comune italiano ha vinto, ma neanche concorso. I nostri vogliono solo tasse e soldi, pronto cassa

"Sta finalmente risalendo la fiducia delle famiglie, e i consumi aumentano" (E. Morando). Rissa di comunicati sulla "ripresa". Ma io faccio i conti solo con le mie tasche. E non mi sembra proprio così

Risolto dall'Agenzia del Demanio in 8 giorni un problema prima non risolto in 8 anni. E lo Stato incassa un canone che avrebbe potuto incassare ben prima. Qualcosa, cambia

Il buonismo finisce quando finiscono i soldi degli altri

Rapporto Ministero Tesoro sul Comune di Roma. 393 vigili assunti in un solo giorno (Corsera 4.1.'15)

Derivati, lo Stato paga. I titoli ad alto rischio comprati dal Tesoro stanno costando ai contribuenti italiani miliardi di euro ogni anno. E vengono ancora tenuti segreti (L'Espresso 19.3.'15)

A mettere su casa a Roma sono ora indiani e libanesi. Prima erano tedeschi, francesi e inglesi. Poi, americani e russi. Oggi, i ricchi sono della periferia del mondo (il Giornale 16.3.'15)

Campagna antigraffiti Confedilizia: ogni informazione su questo sito

1) Sprechi da bonificare. Tutti i carrozzoni che fanno solo acqua. Solo in Calabria ce ne sono undici. Sono tutti consorzi di bonifica, un pezzetto dei 137 sparsi per l'Italia (P. Bracalini, il Giornale 16.12.'14)

2) Consorzio bonifica di Sarno. La Guardia di finanza ha accertato un danno erariale (consulenze, costi maggiorati, sprechi vari) di oltre 9 milioni, 24 persone incolpate (P. Bracalini, il Giornale 16.12.'14)

Diamo l'invalidità agli immigrati anche senza carta di soggiorno. Sentenza choc della Consulta: lo Stato è obbligato a pagare la pensione a tutti gli extracomunitari (Libero 1.3.'15)

Quelli delle società immobiliari del grosso capitale, anche cooperativo, Bipartisan, quindi; ecco la spiegazione: agevolazioni a gogo, che tutti conoscono bene ma nessuno (5 stelle compresi) che alzi un dito

A Roma Tasi alle stelle, ma ai partiti supersconti. La giunta comunale: «Svolgono un servizio pubblico, hanno diritto a canoni ridotti». Così, c'è chi paga la sede 13 euro al mese... (Libero, 10.3.'15)

Coop rosse legate al ras di Mafia Capitale. La cooperativa di Buzzi progettava l'emissione di obbligazioni con l'aiuto di Le-gacoop. Tutti gli intrecci sull'asse Bologna-Reggio Emilia (il Giornale 26.3.'15)

Nel corteggiamento si dà il meglio di sé stessi. E compare «Ti amo e l'osai»

1-2) In Sicilia 65 assunti per 100 cavalli e una statua. In un allevamento, stipendiati 40 operai che però hanno in gran parte certificati medici che li sollevano dal lavoro a contatto con gli equini. Nel museo del Vallo (200 mq) 25 custodi (Libero 24.10.'14)

Aliquote sovietiche. Pagare allo Stato la metà di quel che si guadagna non è solo ingiusto, è controproducente. Perché si disincentiva il lavoro (A. Cazzullo, Sette 19.12.'14)

NON POSSIAMO PRETENDERE CHE LE COSE CAMBINO, SE CONTINUIAMO A FARE LE STESSA COSE.

LA CRISI E' LA PIU' GRANDE BENEDIZIONE PER LE PERSONE E LE NAZIONI, PERCHE'

LA CRISI PORTA PROGRESSI. LA CREATIVITA' INFATTI NASCE DALL'ANGOSCIA, COME IL GIORNO NASCE DALLA NOTTE OSCURA.

E' NELLA CRISI CHE SORGONO L'INVENTIVA, LE SCOPERTE E LE GRANDI STRATEGIE.

CHI SUPERA LA CRISI SUPERA SE' STESSO SENZA ESSERE SUPERATO (Albert Einstein)

1-2) Il Governo cerca 17 miliardi solo perché non scatti la clausola di salvaguardia (aumenti Iva e benzina). Conta di tagliare le agevolazioni fiscali. Ma state certi che non toccherà quelli delle cooperative, o quelli delle società immobiliari del grosso capitale, anche cooperativo. Presto, si saprà il perché

Gli 80 euro costano 10 miliardi. E non servono a niente. Con la metà, l'immobiliare si metterebbe in moto. Ma Padoàn non vuole (vedi DEF)

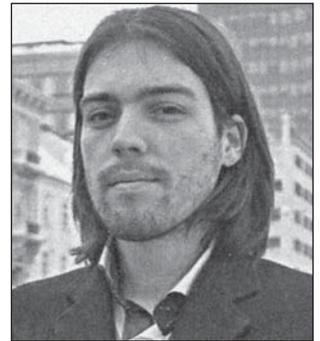
"Nei Comuni, deficit di trasparenza". Il Politecnico di Milano: solo il 41% dei sindaci mette in internet i dati su appalti, costi e fornitori (la Repubblica 5.4.'15)

La legge peggiore è migliore di una tirannia di burocrati. (Ludwig von Mises, Burocrazia, 1944)

Feste da sballo nel locale del palazzo okkupato. Affari d'oro degli abusivi nell'ex sede Inpdap della capitale, tra osteria romanesca, birre artigianali e concerti (IL TEMPO 28.12.'14)

Sentenza della Corte europea sulla scuola Diaz. Il Governo può impugnarla entro 3 mesi dal 7 aprile. In Italia, sul punto, non c'è neanche un minimo dibattito. L'opinione pubblica ne sa niente

## LEADER ANTISFRATTI



Da quando ha iniziato a opporsi agli sfratti, nel 2012 Ivan Sincic (nella foto) è stato arrestato sei volte per resistenza a pubblico ufficiale, l'ultima l'8 gennaio scorso. «È un reato minore, che corrisponde a una multa da 200 kune (circa 30 euro, ndr)» precisa il giovane, aggiungendo con ironia: «In Croazia, i politici prima vengono eletti e dopo qualche anno sono arrestati. Io almeno ho fatto il percorso inverso».

Sincic scalda i muscoli in attesa delle elezioni politiche di fine 2015. In un Paese in cui la recessione dura dal 2009, e la disoccupazione giovanile è al 50 per cento, il suo partito potrebbe anche ottenere un buon risultato. «Diventeremo un attore politico imprescindibile» assicura Sincic, più combattivo che mai (e si capisce perché...)

## La piaga della burocrazia

La piaga italiana sta principalmente nella burocratizzazione 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

**Confedilizia** In tre anni aumenti fino al 291% con il mix Imu-Tasi

## Triplicate le tasse sulla casa Con Renzi 1 miliardo in più

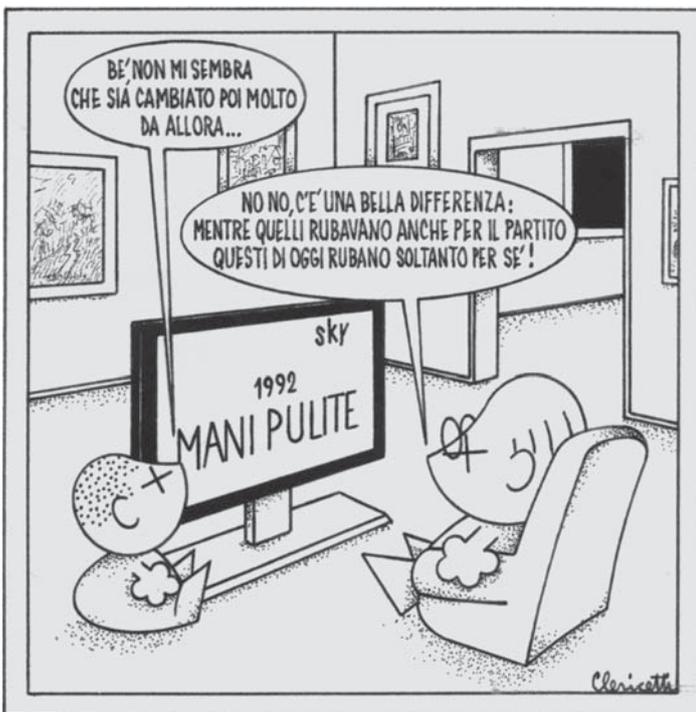
La corsa delle imposte: da 9 miliardi del 2011 ai 25 del 2014

da **IL TEMPO**, 10.4.'15

Il dossier sulla Confedilizia di cui al titolo ha riscosso un vivo successo di stampa. Ne hanno parlato i maggiori quotidiani nazionali



da **TEMPI**, 18.3.'15



da **TEMPI**, 22.4.'15

## CASISTICA DEGLI OBBLIGHI POS

ai sensi degli articoli 1587, n. 1), e 1

L'art. 1587, n. 1), c.c. e l'art. 1590, primo comma, c.c. sono norme che rivestono particolare importanza nell'ambito del rapporto di locazione. La prima, infatti, obbliga il conduttore ad "osservare la diligenza del buon padre di famiglia" nel servirsi della cosa per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze. La seconda impone, sempre al conduttore, di restituire la cosa al locatore nello stato in cui l'ha ricevuta, "salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto".

Sull'interpretazione di queste due disposizioni la giurisprudenza ha avuto modo di esprimersi in diverse occasioni, al punto che è possibile esemplificare - attraverso una casistica pratica - il contenuto degli obblighi da esse previsti.

Iniziamo dall'art. 1587, n. 1), c.c. Per quanto attiene il previsto obbligo di diligenza, si osserva che il contenuto di tale obbligazione comporta in linea generale - per la magistratura - il dovere, da parte del conduttore, di non eseguire innovazioni che mutino la natura e la destinazione del bene locato (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 1299 del 15.2.'85). Così, ad esempio, è stata considerata violazione di una antica controffittatura in legno (Cass. sent. n. 7412 del 5.7.'91); la realizzazione di un deposito di combustibile senza il rispetto delle misure antincendio e con modifiche strutturali parziali dell'immobile locato destinate a limitare il futuro godimento dei proprietari (Cass. sent. n. 390 del 26.1.'86); l'ampliamento di un vano cucina attraverso l'abbattimento di un muro perimetrale ed installazione, sull'attiguo balcone, di una veranda a vetri, con conseguente pregiudizio per l'estetica e la sicurezza del fabbricato (Cass. sent. n. 2275 del 4.5.'88); l'edificazione su un nudo terreno locato per l'esercizio di attività commerciali di un capannone e di un box in lamiera (Cass. sent. n. 2645 del 13.3.'91); la demolizione, irrimediabile, di alcuni elementi edilizi presenti nei locali locati (Cass. sent. n. 3586 del 23.3.'92); l'abbattimento di un muro divisorio tra l'immobile locato ed uno confinante appartenente ad un diverso proprietario (Cass. sent. n. 9622 del 10.9.'99).

Emerge dunque, dalla casistica che precede, che perché vi sia inadempimento al dovere di diligenza di cui al citato art. 1587 c.c. occorre un comporta-

mento del conduttore tale da alterare, in sostanza, lo stato del bene locato sotto il profilo strutturale o funzionale (cfr., ancora, la citata sent. n. 7412/'91). Questo, con la necessaria precisazione, comunque, che ciò che effettivamente rileva per apprezzare l'importanza di detto inadempimento (ai fini di giustificare la risoluzione del contratto) è la valutazione, nel caso concreto, dell'interesse del locatore alla conservazione dell'immobile allo stato originario (cfr., *ex multis*, la citata sent. n. 1299/'85).

Venendo invece all'obbligo sancito dall'art. 1590, primo comma, c.c. di restituzione della cosa al locatore, occorre anzitutto precisare che - secondo i giudici - il conduttore risponde del deterioramento per un uso della cosa difforme da quello pattuito, ma non del cattivo stato locativo conseguente ad un uso in conformità del contratto (Cass. sent. n. 6408 dell'8.11.'88). Sono, pertanto, stati considerati effetti dell'uso normale dell'immobile locato fori, macchie, scoloriture e scrostature di pareti o infissi (Cass. sent. n. 880 dell'8.2.'90). Parimenti è stata ricondotta alla normalità dell'uso la necessità di tinteggiatura dell'immobile lasciato dal conduttore, rientrando nel naturale degrado dovuto all'utilizzo il fatto che, dopo un certo periodo di tempo, i mobili e i quadri lascino impronte sulle pareti (Pret. Padova 24.6.'97).

Di particolare interesse per l'esatta interpretazione della norma in discorso è, poi, quanto affermato più volte dalla Casazione in ordine al diritto di rifiutare la riconsegna dell'immobile. Secondo la Suprema Corte, infatti, tale diritto - desumibile dall'art. 1590 c.c. - va coordinato con il principio di cui all'art. 1227, secondo comma, c.c. in base al quale "il creditore ha il dovere di non aggravare con il fatto proprio il pregiudizio subito, pur senza essere tenuto all'esplicazione di un'attività straordinaria e gravosa". Da tanto deriva che "il locatore non può rifiutare la riconsegna ma può soltanto pretendere il risarcimento del danno cagionato all'immobile, costituito dalle spese necessarie per la rimessione in pristino e dalla mancata percezione del reddito nel periodo di tempo occorrente, nel caso in cui il deterioramento dipenda da inadempimento dell'obbligo di provvedere alle riparazioni di piccola manutenzione ex art. 1576 c.c.; il locatore può invece rifiutare la riconsegna dell'immobile locato nel

## TI A CARICO DEL CONDUTTORE

590, primo comma, del codice civile

caso in cui il conduttore non abbia adempiuto all'obbligo, impostogli dal contratto, di provvedere alle riparazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione o per avere egli di propria iniziativa apportato trasformazioni o innovazioni" (cfr., *ex multis*, sent. n. 6856 del 13.7.'98).

Risulta, dunque, dal suddetto orientamento – per quanto qua di interesse – che l'individuazione del contenuto dell'obbligo di cui all'art. 1590 c.c. passa anche attraverso il disposto dell'art. 1576 c.c., il quale – letto unitamente all'art. 1609 c.c. che si occupa della stessa materia – stabilisce che le riparazioni di piccola manutenzione devono essere eseguite, nel corso del rapporto, a cura e spese del conduttore, salvo si tratti di riparazioni dovute a vetustà o caso fortuito.

Vale, allora, la pena evidenziare che giurisprudenza e dottrina hanno fatto rientrare nella nozione di "piccola manutenzione" la riparazione e la sostituzione dei vetri rotti; la riparazione degli infissi interni, del battiscopa; la sistemazione dei cardini delle porte; la sostituzione della cinghia e della molla dell'avvolgibile (cfr. F. Lazzaro e M. Di Marzio, *Le locazioni per uso abitativo*, Giuffrè Editore, 2007, 808, e, con riguardo alla cinghia, Pret. Milano 20.10.'90). Non invece la riparazione degli infissi esterni, dato che i danni da questi riportati sono stati ritenuti, di norma, essere dovuti a caso fortuito o a vetustà (Cass. sent. n. 6896 del 18.6.'91). Sono state, altresì, ricondotte fra i lavori di piccola manutenzione la sostituzione della tazza rotta e la riparazione della vaschetta per lo scarico. Mentre – sempre relativamente ai servizi igienici – è stata considerata gravare sul locatore la sostituzione della scatola sifonata (cfr., ancora, F. Lazzaro e M. Di Marzio, in *op. cit.*, 809), così come la riparazione della braga di scarico del gabinetto dell'immobile locato (Pret. Milano 20.4.'90). Analogamente si è ritenuto per la sostituzione dello scaldabagno,

sempreché tale sostituzione sia stata resa necessaria in esito ad un normale processo di deterioramento (Cass. sent. n. 772 del 9.2.'82).

Con riguardo agli impianti (elettrico, idrico e termico) – sul presupposto che, in via di principio, sono da considerarsi di spettanza del locatore i guasti afferenti alle parti che sono interne alla struttura del bene locato – sono state ritenute a carico dell'inquilino la riparazione di interruttori e prese di corrente; la sostituzione di guarnizioni e raccordi nonché la riparazione di rubinetti e la rimozione di otturazioni accidentali; l'eliminazione di un eccessivo accumulo di fuliggine della canna fumaria (cfr., ancora, F. Lazzaro e M. Di Marzio, in *op. cit.*, 810, e, con riguardo all'accumulo di fuliggine, Cass. sent. n. 2181 del 6.5.'78).

Concludendo dunque, con riferimento all'obbligo di restituzione di cui al più volte citato art. 1590 c.c., devono ritenersi, in sostanza, rientrare nel normale uso del bene, e quindi non di spettanza del conduttore, i lavori di ripulitura dell'immobile. Ove tuttavia il deterioramento del cespite risulti dipendere dall'inadempimento dell'inquilino all'obbligo di provvedere alle riparazioni di "piccola manutenzione" (nozione, questa, che si è cercato di chiarire con gli esempi che precedono), allora, ciò – secondo la giurisprudenza – legittima il locatore non a rifiutare la riconsegna del bene (come nel caso cui il conduttore non abbia adempiuto all'obbligo, impostogli dal contratto, di provvedere alle riparazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione oppure allorché lo stesso conduttore, di propria iniziativa, abbia apportato trasformazioni o innovazioni) bensì ad agire per il risarcimento del danno, quantificabile nelle spese necessarie per gli interventi di rimessione in pristino nonché nella mancata percezione del reddito nel periodo di tempo occorrente per la realizzazione di detti interventi.

### LETTO PER VOI

## L'Esposizione dell'anticapitalismo

Dalla Carta di Milano alla politica, la kermesse rischia di essere un'occasione per rispolverare il socialismo

Carlo Lottieri, *il Giornale*, 29.4.'15

### Carta

### di Milano o della Sinistra?

Il prof. Carlo Lottieri, dell'Università di Siena, ha pubblicato su *il Giornale* (29.4.'15) un lucido articolo dal titolo "L'Esposizione dell'anticapitalismo – Dalla Carta di Milano alla politica, la kermesse rischia di essere un'occasione per rispolverare il socialismo" (magari senza accorgersene, quel che è peggio).

Lottieri sostiene che la grande kermesse dell'Expo milanese dedicata a cibo e agricoltura sta diventando giorno dopo giorno una formidabile occasione propagandistica per quanti sono schierati contro la società liberale, il capitalismo, la proprietà privata. E così la Carta di Milano è un concentrato dei luoghi comuni del sinistrismo dominante, a partire dalla tesi – per usare le parole del ministro Martina – che «il diritto al cibo deve essere considerato un diritto umano». Immaginare – scrive Lottieri – una sorta di «diritto sociale» all'alimentazione implica una redistribuzione su base planetaria che è incompatibile con una società aperta e con la cooperazione di mercato. Non sorprende – prosegue Lottieri – che la presidente della Camera Laura Boldrini si sia subito schierata dalla parte del documento, riconoscendogli il merito di sottolineare l'esigenza di «ridefinire il modello di sviluppo in termini socialmente ed ambientalmente sostenibili». Quello che il presidente della Camera chiede è chiaro: il rifiuto del mercato in nome della pianificazione, il rigetto della proprietà in nome dello Stato. Denunciando le «contraddizioni che rendono così precaria la convivenza sul pianeta», l'onorevole Boldrini non intende contestare la pervasività della legislazione, né quello statalismo che consegna a pochi politici di professione un potere immenso sulla società. Non è affatto un'autodenuncia, poiché al contrario è chiaro come il presidente della Camera voglia criticare, invece, l'ineguale distribuzione del cibo nel mondo, opponendo l'opulenza della tavola di alcuni e la miseria della tavola di altri. La tesi di fondo è – scrive sempre Lottieri – che cibo e risorse siano uno stock: che possiamo distribuire in un modo o in un altro. Non sembra proprio chiaro che qualcuno è più ricco perché produce di più e che quel cibo non è stato sottratto ad altri, ma invece è nato già «appropriato». In particolare, la Boldrini non coglie che è esattamente la pretesa socialista di garantire la stessa vita a tutti che nel XX secolo ha generato le carestie, la povertà. Mentre la redistribuzione e il collettivismo causano sottosviluppo, l'ordine di mercato è davvero in grado di aiutare le popolazioni povere. La stessa attenzione – assai forte nel mondo di oggi – per la qualità del cibo (con chi lo vuole «bio», chi lo vuole a chilometro zero e via dicendo) è una conseguenza diretta della ricchezza capitalista: di quella formidabile e spontanea interazione tra produttori che ha permesso agli uomini, nel corso degli ultimi tre secoli, di lasciarsi alle spalle una lunga vicenda fatta di privazioni e che oggi sta liberando dalla miseria anche il Terzo Mondo. La retorica ecopauperista – conclude il prof. Lottieri – che esalta la decrescita e l'interventismo, allora, non promette – al di là degli slogan – un mondo in cui ogni uomo potrà nutrirsi, ma l'esatto opposto. Quando il potere politico assorbe in sé quello economico, come avviene nei sistemi socialisti, l'economia nel suo insieme entra in una fase di regressione. Senza proprietà (spiegava Ludwig von Mises quasi un secolo fa) non ci possono essere prezzi di mercato, e senza prezzi non è possibile un agire economicamente razionale.

**PASSA QUESTO NOTIZIARIO AD UN AMICO**

**FALLO ISCRIVERE ALL'ASSOCIAZIONE**

**IN PIÙ CI SI DIFENDE MEGLIO!**



**L'UNIONE FA LA FORZA**

**Tribunale di Genova**

sez. III, 25 ottobre 2014, n. 5350

Est. Cannata – Ric. D.A. ed altro (avv. B.R.) c. Condominio V. (avv. V.S.)

In tema di avviso di convocazione dell'assemblea, se prima della riforma dell'istituto condominiale intervenuta con la L. n. 220 del 2012 vigeva il principio di libertà delle forme (per cui l'unico criterio concretamente applicabile doveva ritenersi quello che garantisse il raggiungimento dello scopo), ai sensi del nuovo disposto dell'art. 66, comma 3, att. c.c. l'amministratore del condominio deve utilizzare le forme scritte imposte dalla norma. Conseguentemente, in caso di comunicazione effettuata dall'amministratore mediante posta elettronica certificata, la stessa può ritenersi validamente effettuata ai sensi di legge solamente se entrambi gli utenti (mittente e destinatario) siano titolari di PEC. (Fattispecie nella quale il Tribunale ha annullato la delibera condominiale per vizio di omessa convocazione di alcuni condomini, sul rilievo che solo l'amministratore era titolare di PEC, mentre i condomini destinatari dell'avviso di convocazione risultavano titolari di semplice casella di posta elettronica) (Att.c.c., art. 66) (1)

(1) Sulla circostanza che, prima della riforma, la disciplina codicistica non imponesse particolari modalità di notifica dell'avviso di convocazione, v. Cass. civ., 1 aprile 2008, n. 8449, in *Archivio delle locazioni e del condominio* 2008, 361; Cass. civ. 5 febbraio 1999, n. 875, in *Giur. it. Mass.* 1999, 254 e Cass. 15 marzo 1994, n. 2450, in *Giur. it.* 1995, I, 1, 1110. Nel merito, v. App. Lecce, sez. dist. Taranto, 27 agosto 2004, n. 288, in *Archivio delle locazioni e del condominio* 2005, 438. In tema di onere della prova, cfr. Cass. civ., 22 ottobre 2015, n. 25920, in *Archivio delle locazioni e del condominio* 2014, 180 e Cass. civ., 15 novembre 2009, n. 24132, ivi 2010, 394. Nel merito è da rilevarsi che l'interpretazione che la decisione dà di quanto stabilito dal D.P.R. n. 68/05 appare – letteralmente, almeno – apodittica e, comunque, soggetta a diverse interpretazioni, anche sulla base di specifici argomenti di natura tecnica.

**Tribunale di Catanzaro**

sez. I, ord. 14 luglio 2014

Est. De Lorenzo – Ric. B. c. D.

Il coniuge assegnatario della casa coniugale subentra in tutti i diritti e doveri correlati al godimento che gli è stato riconosciuto dal giudice e ha diritto ad effettuare la voltura a suo nome delle utenze relative all'immobile che – salvo diversa determinazione giudiziale – saranno quindi a suo carico. Conseguentemente, qualora il coniuge estromesso sia l'esclusivo proprietario della casa, la ripartizione delle relative spese con il coniuge assegnatario sarà effettuata distinguendo fra spese inerenti la proprietà e spese inerenti il godimento, rientrando tra quelle anche le riparazioni urgenti che si rendessero necessarie, fra cui (come nella fattispecie) il ripristino dei cavi recisi dell'energia elettrica. Per fare questo, l'assegnatario non necessita di autorizzazione giudiziale, ma può rivolgersi direttamente al gestore del servizio elettrico, in quanto – come il conduttore – egli è nella completa disponibilità dell'immobile e può fare eseguire direttamente le riparazioni urgenti per preservare la destinazione d'uso della casa coniugale. Sicché va respinto il ricorso promosso dall'assegnatario ex art. 700 c.p.c. e diretto ad ottenere siffatta autorizzazione. (c.c., art. 1577; c.p.c., art. 700) (1)

(1) Si rimanda alla citata Pret. civ. Milano, 18 ottobre 1990 in *Archivio delle locazioni e del condominio* 1991, 829.

**Tribunale di Lecco**

15 giugno 2014, n. 701

Est. X – Ric. B.P. ed altri c. Condominio Y

La delibera dell'assemblea di condominio può essere annullata per eccesso di potere allorché la maggioranza dei condomini, esprimendo il voto in assemblea, non faccia un uso legittimo del potere discrezionale conferito dalla legge, perseguendo un interesse diverso da quello sociale ed esclusivo di un gruppo di soci, piuttosto che di tutti. (Fattispecie nella quale il Tribunale ha annullato per eccesso di potere la delibera impugnata, sul rilievo che la nomina ripetuta ad amministratore di condominio di un determinato soggetto o di persone a lui riconducibili avesse generato diversi contenziosi giudiziari, destinati a compromettere la gestione condivisa della cosa condominiale e comportanti il rischio per il condominio di esborsi economici legati alle spese legali e di lite). (c.c., art. 1109; c.c., art. 1125; c.c., art. 1136; c.c., art. 1157) (1)

(1) Nel senso che il potere d'impugnazione delle delibere condominiali, per effetto del rinvio ex art. 1159 c.c. alle norme sulla comunione ed in particolare all'art. 1109 c.c., si estende anche alla decisione approvata dalla maggioranza che rechi grave pregiudizio alla cosa comune ed ai servizi che ne costituiscono parte integrante, potendo solo entro questo limite essere valutato il merito, sotto il profilo dell'eccesso di potere, della decisione dell'assemblea condominiale, v. Cass. civ., sez. II, 14 ottobre 2008, n. 25128, in *Ius&Lex* dvd n. 1/2015, ed. La Tribuna. Prima ancora, Cass. civ., sez. II, 5 novembre 1990, n. 10611, *ibidem*.

Le decisioni sono in corso di pubblicazione per esteso sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*

**FINCHÉ IL FISCO È DA UNA PARTE E DALL'ALTRA IL CONTRIBUENTE...**

*Nel caso nostro, prescindendo pregiudizialmente da riforme rivoluzionarie, ossia restando nel quadro della ideologia liberal-democratica, non mancano tuttavia esempi flagranti di sprechi, di abusi, di ingerenze che sarebbero ridicoli se non si giustificassero con una finalità fiscale, con un residuo di mentalità poliziesca o con la necessità di far fare qualcosa a qualcuno. Ma la cura di questi mali non è facile: e, se è utile denunciarli e lodevole contenerli e possibilmente ridurli, non credo si potrà liberarsene completamente senza una rigorosa riaffermazione degli ideali della nostra res publica, ossia senza una vera e propria riforma morale che riaccenda in tutti i cittadini la coscienza della loro solidarietà con lo Stato. Finché c'è l'amministrazione da una parte e gli amministrati dall'altra, il fisco da un lato e dall'altro il contribuente, il governo e i governati, il tutore dell'ordine e della moralità e i minorenni da guidare e correggere, - le riforme dell'amministrazione resteranno benefici parziali o effimeri omaggi a questa o quella ideologia.*

RAFFAELE MATTIOLI  
«Concretezza», 28 aprile 1955

**Tutti i castelli abbattuti dall'Imu così si uccidono le bellezze d'Italia**

*Pallavicini (presidente Adsi): «Gli aumenti delle tasse restano esorbitanti e i vincoli non permettono di creare reddito». Poi i Beni culturali non versano 108 milioni. E gli immobili rischiano l'abbandono*

da *Libero*, 4.4.'15

**LINGUA, DOMANDE E RISPOSTE****Con o senza trattino**

*Quando usare il trattino fra due parole?*

Non v'è una prassi stabilita una volta per tutte, né una regola unificante i tantissimi casi che continuano a presentarsi. In genere si parte da due parole staccate nella grafia, che, ripetendosi nell'uso e in differenti contesti, acquisiscono un solo specifico significato (*conferenza stampa*). Da due parole con specifici significati distinti (*conferenza e stampa*), nasce una parola nuova, composta, con un nuovo significato differente dai singoli significati di ciascun componente.

Può succedere che il nome composto resti separato graficamente, oppure passi per una via di transizione, in cui si presenta il trattino (*fine-settimana*). Può succedere, infine, che le due parole si uniscano graficamente: *prontosoccorso*. Proprio quest'ultima parola ci rappresenta la fluidità del fenomeno: c'è chi continua a percepire come distinti i componenti e scrive *pronto soccorso*; c'è chi li sente distinti ma uniti da un legame nuovo e scrive *pronto-soccorso*; c'è chi della parola coglie novità e unicità e scrive *prontosoccorso*.

Il consiglio è: fidarsi di un buon dizionario e non scandalizzarsi se i dizionari optano per soluzioni differenti, perché chi scrive i dizionari, di fronte a fenomeni fluidi, deve fidarsi della propria sensibilità, oltre che di valutazioni statistiche (se esistono in merito) ed empiriche.

da Treccani.it

## RIDURRE IL FISCO SULLE CASE

# Mattone in ripresa: aiutare, non uccidere

### INCREMENTO DELLE COMPRAVENDITE

**N**egli ultimi sette anni il mercato delle compravendite delle case si è dimezzato. Tuttavia, dopo sette anni di cali, l'attività è tornata a crescere nel 2014, con un sprint incoraggiante nell'ultimo trimestre. Ma i numeri diffusi ieri dall'Istat (servizio a pagina 15) sono qualcosa di più di una buona notizia e di più di un dato economico. Raccontano un atto di coraggio. Nel 2014 un numero maggiore di persone, rispetto all'anno prima, ha deciso di scommettere sul futuro, e sulla casa in proprietà. E questo nonostante la casa continui a essere al centro di una fiscalità predatoria. Occorrerà aspettare per capire se la ripresa sarà confermata. Ma ci sono cose che si possono fare subito: evitare di uccidere in culla un mercato che si risveglia (peraltro solo in alcune aree del Paese); e cercare invece di incoraggiarlo. Come? Per esempio dimostrando agli italiani che la famosa invarianza di gettito legata alla riforma del catasto sarà realizzata. Per esempio estendendo e prorogando gli incentivi alle ristrutturazioni edilizie e all'efficienza energetica. Per esempio, cominciando a familiarizzare con il concetto che è veramente arrivato il momento di ridurre la pressione sulla fiscalità immobiliare.

Questo "fondino" di *24Ore* del 29 aprile scorso è commendevole. Ma:

- sui *dati*, occorre andarci piano (sono aumenti da prefisso telefonico, è troppo presto per dire che facciano tendenza e quindi per festeggiare, come fanno i megafonisti - anche giornalisticamente - di Padoà).
- sull'*invarianza del gettito* per il nuovo Catasto, la Confedilizia ne ha già ottenuto l'inserimento in legge delega (come *24Ore* ha già scritto), e nel D. Lgs. di prossima emanazione, ci sarà.
- sul fatto che è il momento di "familiarizzare" con il concetto che occorre *ridurre la fiscalità immobiliare*, il quotidiano confindustriale ci pare, al minimo, un po' timido. E va bene che si chiede, giustamente, di dare lavoro alle industrie con le ristrutturazioni e il lavoro energetico buroindotto, ma la riduzione della fiscalità è una priorità, anche per loro. Piuttosto, il problema è Padoà (non, Renzi): è lui che viene dall'Ocse, che persegue notoriamente - come ha scritto Francesco Forte - la finanziarizzazione della proprietà immobiliare (niente più persone fisiche proprietarie, solo società immobiliari, a cominciare dalle Siiq - bipartisan - del grosso capitale, anche cooperativo).

## Per evitare l'Imu, l'hotel l'ho regalato allo Stato

«ANCHE SE IL MIO "TRE STELLE" ERA CHIUSO, MI COSTAVA UNA FORTUNA. MA PERFINO PER DISFARMENE HO DOVUTO PAGARE 10 MILA EURO». RACCONTA **LUCIANO CARBOGNANI**. E NON È L'UNICO CASO DI ALBERGATORI E TITOLARI D'IMMOBILI VESSATI DALLE IMPOSTE

di Paola Brianti

da *OGGI*, 14.15

## Corruzione, Giolitti e Raineri

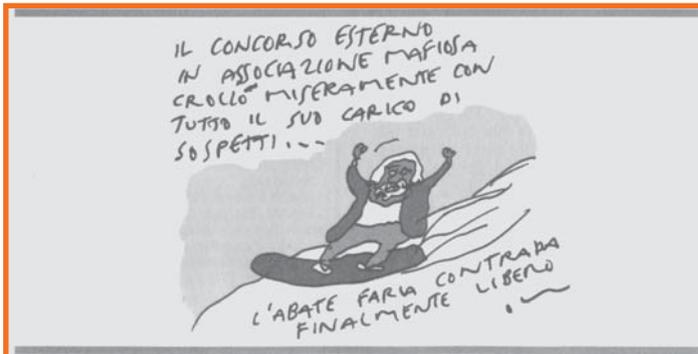
È assodato che la corruzione si batte esclusivamente togliendole l'erba sotto i piedi, rendendola in radice impossibile. Nel 1920 Giovanni Raineri, ministro delle Terre Liberate dall'Austria, ricostruì il Veneto meglio (e prima) della Francia dando contributi solo ai Consorzi fra danneggiati, direttamente. Si rivoltarono - è ovvio - Comuni, politici e corporazioni varie, per la perdita dei soliti benefici di intermediazione. Ma Giolitti fu solidale con Raineri. E si fece presto, bene e senza ombra di corruzione.

**Corrado Sforza Fogliani**

Presidente Centro Studi Confedilizia

da *24Ore*, 28.3.15

**CORRUZIONE, NELLA LETTERA LA VERA LOTTA (ma non fa comodo ai politici)**



da *IL FOGLIO QUOTIDIANO*, 15.4.15

## RINUNZIA ALLA PROPRIETÀ, ANCHE IN COMUNIONE

Diversi indici, normativi e non, depongono per la rinunziabilità del diritto di proprietà. Si tratta infatti di una facoltà in cui massimamente si esplica il potere di disposizione spettante al titolare del diritto soggettivo e che non può essere negato in mancanza di una diversa volontà ordinamentale. Con riferimento ai beni immobili, il legislatore prevede anche quale sia la conseguenza, indiretta e riflessa, di tale negozio, ovvero sia l'acquisto a titolo originario in capo allo Stato (art. 827 c.c.). In questo caso, poi, non è sufficiente un atto di mero abbandono, ma occorre un apposito negozio giuridico, unilaterale e non recettizio, soggetto a forma vincolata. Ne è anche prevista la trascrizione che, coerentemente con la sua natura puramente abdicativa, dovrebbe avvenire unicamente contro il rinunziante.

Le conclusioni non mutano se il diritto di proprietà spetta in comune a più soggetti. Anche in questo caso non può negarsi la rinunziabilità del diritto. La conseguenza indiretta di tale atto sarà tuttavia l'espansione inevitabile delle quote dei restanti contitolari, quale conseguenza della natura della comunione. Trattandosi di una incisione solo indiretta della loro sfera giuridica, operante *ipso iure*, non è possibile concepirne il rifiuto.

da *Studi e Materiali*, n. 2/14

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

## Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio – GIUGNO 2015

16 Giugno – Martedì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di maggio 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 maggio 2015 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2015 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di maggio 2015; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di maggio 2015, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

### Imu - Versamento in acconto o in unica soluzione

Ultimo giorno – salvo diversi termini stabiliti dal Comune – per il versamento della prima rata dell'imposta municipale propria per il 2015, pari al 50% dell'imposta calcolata sulla base della delibera 2014. È anche possibile scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, utilizzando le aliquote previste per l'anno 2015.

### Tasi - Versamento in acconto o in unica soluzione

Ultimo giorno – salvo diversi termini stabiliti dal Comune – per il versamento della prima rata del tributo sui servizi indivisibili per il 2015, pari al 50% dell'imposta calcolata sulla base della delibera 2014. È anche possibile scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, utilizzando le aliquote previste per l'anno 2015.

### Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Modello Unico 2015 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2014 e la prima rata in acconto per il 2015.

### Cedolare secca - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per il versamento a saldo della cedolare secca relativa all'anno 2014 nonché per il versamento della prima rata per la cedolare concernente l'anno 2015.

30 Giugno – Martedì

### Irpef - Presentazione Modello Unico cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea, da parte delle persone fisiche e delle società di persone non obbligate all'invio telematico, della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2015 (redditi 2014) tramite gli uffici postali.

### Presentazione Quadro AC cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea – da parte degli amministratori di condominio – del Quadro AC, relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2014 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

### Imu - Dichiarazione

Ultimo giorno per la presentazione della dichiarazione Imu concernente gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto nel corso del 2014.

### Tasi - Dichiarazione

Ultimo giorno per la presentazione della dichiarazione Tasi concernente gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto nel corso del 2014.

### Tari e 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](http://www.confedilizia.it)*

CONFEDILIZIA  
ON LINE

Il sito

[Confedilizia.eu](http://Confedilizia.eu)

ti tiene aggiornato  
sulle novità  
dall'Europa



6 set 2013

La pace è un bene che supera ogni barriera, perché è un bene di tutta l'umanità.

Papa Francesco

## SEGNALAZIONI

Giuseppe Rensi, *Principi di politica impopolare*, intr. di Paolo Beltramin, La Vita Felice ed., pp. 264

Una serie di articoli del filosofo scettico, scritti fra il 1919 e il '20, contro socialismo e bolscevismo, oltre che dichiaratamente reazionari e senza dubbio ostici al comune sentire.

Christopher Dawson, *Gli dei della rivoluzione*, a cura di Paolo Mazzeranghi, pref. di Luigi Negri, D'Ettoris ed., pp. 256

La genesi culturale della Rivoluzione francese e i suoi accadimenti: dalle guerre di religione all'affermarsi del liberalismo, alla penetrazione culturale dell'illuminismo, attraverso presenza e seguito popolare della Chiesa cattolica.

Piero Gobetti, *Manifesto*, a cura di Pina Impagliazzo e Pietro Polito, Aras ed., pp. 136

Si pubblica il lungo articolo gobettiano, spaziente su secoli di storia, posto in apertura a *La Rivoluzione liberale* (1922), con una serie di risposte che giunsero allora da politici e intellettuali.

Carlo Toffalori, *Algoritmi*, il Mulino ed., pp. 208

Un brillante percorso attraverso numeri, paradossi logici, problemi classici, raccontando in maniera semplice pur se scientifica alcuni aspetti della matematica, anche con cenni storici.

*La Grande Guerra e l'identità nazionale*, a cura di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 248

Attraverso saggi di diversi storici, è analizzato il primo conflitto mondiale nella politica e nelle istituzioni, rinvenendovi la costruzione definitiva dell'identità nazionale.

## Lo scadenziario del datore di lavoro domestico – GIUGNO 2015

Ferie

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

### Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale del lavoro domestico, contestualmente alla corresponsione periodica della retribuzione, deve essere predisposto, in duplice copia, il prospetto paga.

*Lo scadenziario annuale del datore di lavoro domestico è presente – continuamente aggiornato – sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)*

## “La casa museo che ci guadagna”

“Non costa nulla alle casse dello Stato che ne è il proprietario, si mantiene grazie alle sue attività e trova anche le risorse per investire. Tutto questo grazie a una ben calibrata strategia di marketing che ne assicura l'equilibrio economico”. Inizia, così, un articolo di *ItaliaOggi* del 15.5.15, nel quale si parla di Villa Carlotta, una splendida casa museo con opere d'arte di Canova, Hayez e Thorvaldsen, immersa in otto ettari di parco affacciato sul lato occidentale del lago di Como, in località Tremezzina.

Nell'articolo si precisa che per sostenere tutto questo complesso – per il quale lavorano a diverso titolo 25 persone, che si occupano, fra l'altro, anche di curare un giardino botanico composto da oltre 600 varietà di piante differenti – “bastano i biglietti degli ingressi”; ingressi, che nel 2014 sono arrivati a toccare quasi quota 200mila, superando abbondantemente la soglia sufficiente – 120mila l'anno – per l'autofinanziamento dell'intera struttura.

**PAZZESCO, IL DEF LE CONFERMA  
50 miliardi il peso complessivo  
delle imposte sul mattone**



di Gianni Zorzi\*

da *Panorama*, 8.4.'15

**Non punibilità "per particolare tenuità del fatto"**

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.lgs. 16.3.'15, n. 28, recante "disposizioni in materia di non punibilità per particolare tenuità del fatto".

Il provvedimento prevede, in particolare, che nei reati per i quali è prevista la pena detentiva non superiore nel massimo a cinque anni, ovvero la pena pecuniaria, sola o congiunta alla predetta pena, la punibilità sia esclusa quando, per le modalità della condotta e per l'esiguità del danno o del pericolo, "l'offesa è di particolare tenuità e il comportamento risulta non abituale". Se l'archiviazione è richiesta per particolare tenuità del fatto, il pubblico ministero deve darne avviso alla persona sottoposta alle indagini e alla persona offesa, precisando che, nel termine di dieci giorni, possono prendere visione degli atti e presentare opposizione in cui indicare, a pena di inammissibilità, le ragioni del dissenso rispetto alla richiesta.

Il decreto legislativo detta poi ulteriori disposizioni di natura procedurale.

**Disegno di legge  
sulla competitività**

Il Governo ha presentato un disegno di legge in materia di concorrenza, finalizzato - come recita l'art. 1 del testo - "a rimuovere ostacoli regolatori all'apertura dei mercati, a promuovere lo sviluppo della concorrenza e a garantire la tutela dei consumatori".

Si segnalano di seguito le disposizioni di maggiore interesse contenute nel disegno di legge stesso, precisando che il medesimo sarà esaminato dalle Camere per l'eventuale traduzione in legge.

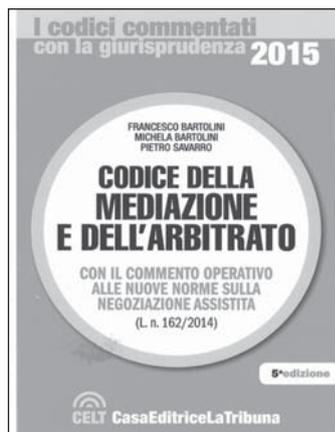
L'articolo 18 prevede l'apertura al mercato della comunicazione a mezzo posta delle notificazioni di atti giudiziari e di violazioni al Codice della strada.

Gli articoli 19 e 20 prevedono l'abrogazione della disciplina transitoria dei prezzi del gas per i clienti domestici e dell'energia elettrica.

Con l'articolo 25 viene potenziata la trasparenza nella vendita di polizze assicurative accessorie a contratti di finanziamento e mutui. La disposizione reca, in particolare, integrazioni all'articolo 28 del d.l. 24.1.'12, n. 1, come convertito, estendendo la precitata disciplina a tutte le polizze assicurative connesse e contestuali all'erogazione di mutui ovvero di credito al consumo.

Con l'articolo 28 si prevede una disciplina speciale per le compravendite immobiliari relative a beni immobili destinati ad uso non abitativo di valore catastale inferiore a 100.000 euro (nonché per la donazione, la costituzione o la modificazione di diritti su tali beni), per i quali l'atto scritto può vedere autenticate le relative sottoscrizioni anche da parte di avvocati abilitati al patrocinio purché muniti di copertura assicurativa almeno pari al valore del bene oggetto del contratto.

**SEGNALIAMO**



**Cambiare per migliorare**

Non sappiamo se cambiando si migliora, ma sappiamo che per migliorare bisogna cambiare

Winston Churchill



da *Italia Oggi*, 20.4.'15

## Evasore ed esattore

Non mi stancherò mai di ripetere che il nostro vero nemico non è l'evasore, ma l'esattore. Se la fiscalità è eccessiva, ciò non è certo dovuto al fatto che gli altri non pagano o pagano poco, ma al livello esorbitante raggiunto dalla spesa pubblica: la causa dell'iperfiscalità è lo statalismo, non l'evasione.

(Antonio Martino,  
STATO PADRONE,  
Sperling & Kupfer ed.)

## DELEGAZIONI CONFEDILIZIA ITALIANA ALL'ESTERO

### ARGENTINA

General las heras, 1381 - La Falda - 8000  
Bahia Blanca (Argentina)  
Asperio Clementi  
asperioclementi@hotmail.com

### BELGIO

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

### CINA

14/F, Hua Qi Building, n. 969 Wuding Road  
Shanghai, 200040 (China)  
Nicola Aporti  
naporti@htgip.com

### FRANCIA

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

### GERMANIA

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

### INGHILTERRA

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

### SPAGNA

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

### SVIZZERA

Via Clemente Maraini, 31 - 6900  
Lugano (Svizzera)  
Paolo Gasparini  
gasparini-chemicals@hotmail.it

### U.S.A.

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

## CONFEDILIZIA SAN MARINO

### CONFEDILIZIA SAMMARINESE

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

## Eternità

Non si è mai visto su questa terra qualcosa di più vicino alla vita eterna di un dipartimento governativo.

(R. Reagan 27.10.'64)

## l'intervista » Giorgio Spaziani Testa

# «Imposte senza limiti: affittare è impossibile» La local tax sarà peggio»

*L'allarme di Confedilizia: «Aumenti fino al 300% anche per i canoni concordati. Per negozi e capannoni se ne va in tasse l'80% della cifra»*

**Antonio Signorini**

**Roma** Aumenti delle tasse che sfiorano il 300% per chi ha deciso di concedere all'inquilino un ca-

**Hanno preso di mira i proprietari...**

«Hanno rotto un patto tra proprietari e inquilini. Perdono tutti. Fino a quando non scadono i contratti ci rimette solo il proprietario, poi va»

Intervista del Presidente confederale a *il Giornale* del 28.4.'15, il giorno stesso della pubblicazione trasmessa dalla sede Centrale a tutte le Associazioni territoriali

## Art. 1168 c.c.: un rimedio veloce contro le occupazioni abitative

Cosa si può fare quando qualcuno si impossessa in modo violento ed occulto di un nostro immobile, qual è il caso delle occupazioni abusive? Un rimedio veloce, previsto dal nostro ordinamento, è quello di instaurare (con apposito ricorso) avanti il giudice civile una azione possessoria ai sensi dell'art. 1168 c.c.

Infatti, la legge prevede che colui che è stato violentemente od occultamente spogliato del possesso di un proprio bene, può, entro l'anno dal "sofferto spoglio", chiedere contro l'autore di esso la reintegrazione del possesso.

L'azione è concessa a tutti coloro che hanno un potere di fatto sulla cosa (per questo si dice possessoria) e non solo a chi sia proprietario del bene, quindi anche a chi ha la detenzione della cosa (tipico esempio è quello del conduttore che - come evidenziato dalla Cassazione con sent. n. 6221 del 2002 - va considerato "detentore qualificato" per conto del locatore possessore), tranne il caso che l'abbia per ragioni di servizio o di ospitalità.

La violenza dello spoglio va intesa non solo come azione compiuta con atti fisici o minacce, ma anche solo come azione condotta senza (o contro) la volontà del possessore.

Se lo spoglio è stato clandestino, il termine di un anno per chiedere la reintegrazione decorre dal giorno della scoperta dello spoglio.

L'art. 1168 precisa, da ultimo, che la reintegrazione deve ordinarsi dal giudice sulla semplice notorietà del fatto, senza dilazione.

## CINGUETTI [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

1-2) Da un'indagine OCSE: le complicazioni burocratiche riducono la competitività di un Paese.

In Italia, da anni farraginose "procedure ministeriali" bloccano quasi 100 milioni di € dovuti (al 50% della spesa) a proprietari di beni storico artistici per lavori effettuati sotto il controllo delle Soprintendenze

## Ci piace la proposta Franceschini sul "Bonus per restauro facciate"

Una fortissima detrazione fiscale per coloro che restaureranno le facciate dei palazzi. È questa l'idea, che piace a Confedilizia, lanciata il 13 aprile scorso dal Ministro dei beni culturali e del turismo, Dario Franceschini, nel corso del convegno "Le Pmi e la sfida della qualità - un'economia a misura d'Italia", organizzato da Symbola e Cna.

Riportiamo, prendendole da un lancio Ansa, le dichiarazioni del Ministro: "Ora si apriranno le discussioni per la ripartizione del tesoretto: proporrò al Governo ed al Parlamento un bonus 'facciate'. Visto come hanno funzionato bene nel nostro Paese il bonus per l'edilizia e l'eco-bonus per gli interventi ambientali, sull'esempio di ciò che ha realizzato il ministro André Malraux che ha cambiato il volto di molte città della Francia, penso a un bonus fiscale molto più forte del 55-60% per tutti, privati, condomini e case singole, che vogliono rimettere a posto le facciate delle proprie case e palazzi. Un incentivo con un arco temporale limitato di due anni, che permetterebbe di prendere più piccioni con una fava: fare le nostre città e periferie più belle a spese dei privati ed a tutto vantaggio dell'economia e della piccola e media impresa".

## QUELLI CHE ASPETTANO CIÒ CHE È LORO

### Quando neanche la Forza pubblica è sufficiente

Questa è la storia di una signora che si è ritrovata, a causa della morte del padre, proprietaria di un immobile (un'ex fabbrica di circa 700 metri) a Firenze, locato fino tre anni fa. Da allora, l'immobile è rimasto libero ed inutilizzato e la signora, visti gli alti costi di manutenzione e gli oneri fiscali gravanti sullo stesso, aveva intenzione di venderlo.

A novembre del 2015, quando era in corso una trattativa per la vendita dell'ex fabbrica, la proprietaria veniva informata da un vicino che una trentina di persone si erano impossessate dell'immobile con sfondamento di diverse porte di ingresso e sostituzione delle serrature, installandovisi stabilmente, riorganizzando lo spazio con opere di ripulitura e di tramezzatura, arredandolo e ponendovi la loro stabile dimora come se fossero a casa propria.

La signora presentava immediatamente denuncia alla stazione dei Carabinieri e iniziava le pratiche per il recupero dell'immobile di sua proprietà con un'azione contro lo spoglio violento dello stesso (cfr. altro articolo su questo notiziario). Successivamente, il giudice civile riconosceva le sue ragioni, ma quando l'Ufficiale giudiziario - a marzo di quest'anno - si recava sul luogo dell'occupazione abusiva, veniva accompagnato soltanto da due Carabinieri, mentre il gruppo degli occupanti, costituito a questo punto da circa 40 persone, non rilasciava l'immobile ed anzi, con cori e urla, si faceva addirittura beffa degli intervenuti, con il risultato che la manifesta insufficienza della assistenza della Forza pubblica rendeva impossibile all'Ufficiale giudiziario l'esecuzione dell'ordinanza del Tribunale di Firenze.

E così la sfortunata proprietaria è ancora lì che aspetta di rientrare in possesso di quello che è suo.

## "Dedicati" all'imbarbarimento

La barbarizzazione dell'italiano è tragedia alla quale non c'è rimedio: fatevene, facciamocene una ragione. Metto nel novero delle anglo scelleratezze anche il "dedicati". Non participio passato del verbo dedicare, ma sciatto calco dell'inglese "to dedicate" nel significato di destinare, assegnare. Epperò "varchi destinati ai magistrati" sembrò troppo provinciale, così come accadde quando, irrompendo la "privacy", a "dati riservati" si preferì, al ritmo della canzonetta "tu vuo fa l'americano", "dati sensibili". A scimmiettatura dell'inglese "sensitive data", laddove "sensitive" nulla ha però a che vedere coi sensi o con la sensibilità. L'italiano dispone di 160 mila vocaboli.

Uno di questi è "diapositiva", coniato al finire dell'800. Ma Renzi no, per lui solo "slide". E manco, così dicono, sa l'inglese!

P. Granzotto  
il Giornale, 14.4.'15

## IL COSTO DELLA VANITÀ E la Lega propone una tassa sullo stemma di famiglia

Sugli stemmi di famiglia spunta la tassa. L'idea è di Paolo Grimoldi, deputato leghista primo (e unico) firmatario di una proposta di legge per regolare l'araldica privata. Se vuole registrare lo stemma del suo casato il singolo cittadino dovrebbe versare allo Stato un tributo, ottenendo in cambio l'uso esclusivo del simbolo. Non si sta parlando di poche decine di loghi legati all'albero genealogico: in Italia ci sono quasi

6.300 stemmi familiari che andrebbero registrati a ogni passaggio generazionale, con ulteriori vantaggi per il fisco. A gestire registrazione e protezione dovrebbe essere, secondo la proposta del Carroccio, l'Ufficio del cerimoniale di Stato e per le onorificenze presso la Presidenza del Consiglio che già si occupa dell'Araldica pubblica, come quella che riguarda i Comuni.

da il Giornale, 7.4.'15

## IN G.U.

### Prestito vitalizio ipotecario

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 21.4.'15, n. 92, la legge 2.4.'15, n. 44 contenente la modifica all'art. 11-*quaterdecies*, d.l. 30.9.'05, n. 205, convertito, con modificazioni, dalla l. 2.12.'05, n. 248, in materia di disciplina del prestito vitalizio ipotecario (cfr. *Cn apr.* '15).

### Regolamento pubblicità ingannevole

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 15.4.'15, n. 94, la delibera 1.4.'15 dell'Autorità garante della concorrenza e del mercato, con la quale è stato approvato il regolamento sulle procedure istruttorie in materia di pubblicità ingannevole e comparativa, pratiche commerciali scorrette, violazione dei diritti dei consumatori nei contratti, violazione del divieto di discriminazioni e clausole vessatorie.

### Controllo enti locali

Il Suppl. ord. n. 18 alla G.U. n. 87 del 15.4.'15 reca la delibera della Corte dei conti del 9.5.'15 con le "linee guida e relativi questionari per gli organi di revisione economico finanziaria degli enti locali".

## IL CASO

### Ora spunta anche la tassa sulle frane

In questi periodi di magra, che cosa non si inventano gli enti locali per risanare i conti? L'ultima tassa è l'imposta sulle frane. Una tassa talmente assurda da sfiorare la genialità, in un paese come il nostro avido di tasse ma anche caratterizzato dal dissesto idrogeologico e dagli innumerevoli fenomeni franosi. Il fatto è questo: a Nazzano un paese in provincia di Roma, una strada comunale posta all'interno del Parco naturale Tevere Farfa, viene sommersa nel settembre scorso da una frana di terriccio, massi e alberi. La strada resta dunque inagibile per alcuni mesi, anche per la grande quantità di detriti.

Il comune, evidentemente a corto di risorse, decide allora di multare l'Ente parco per il danno che ne è derivato; ma come?

L'idea viene agli uffici tecnici: all'amministrazione basterà applicare la Cosap, cioè l'imposta che colpisce l'occupazione di suolo pubblico.

Una tassa pensata però per i tavolini dei bar e tutt'al più per i mercati ambulanti o le impalcature edili. Infatti nel regolamento comunale



La delibera del comune sul sito [www.italiaoggi.it/documenti](http://www.italiaoggi.it/documenti)

dell'imposta non è prevista la voce «frane».

E qui la fantasia dei solerti ragionieri di Nazzano si supera: basta una «interpretazione autentica» del regolamento. Detto e fatto: «si dà atto», recita la delibera comunale approvata quasi all'unanimità il 30 marzo di quest'anno, «che la tariffa base «cantiere edile» sia utilizzata per tutte le occupazioni di aree pubbliche dovute all'accumulo di materiale detritico, vegetale o di altro tipo, a qualsiasi titolo occupanti l'area pubblica». Come dire, a qualsiasi titolo, una frana.

Segue il conto da pagare a carico del Parco, piuttosto salato, 160 mila euro

Ma che cosa accadrebbe se tutti i comuni decidessero di tassare le frane? Di smottamenti provvisori o perenni in Italia ce ne sono almeno 500.000; la base imponibile della tassa sarebbe enorme, anche decidendo solo un piccolo contributo, il nuovo balzello potrebbe rendere in un batter d'occhio decine di miliardi di euro. Gli amministratori spendaccioni si fregano le mani. A quando una tassa sulle alluvioni?

Antonio Giancane

da Italia Oggi, 24.4.'15

## DIRITTO &amp; ROVESCIO

*Il vino di Massimo D'Alema viene commercializzato sotto l'etichetta impegnativa e aggressiva di «Sfida». Sfida al mercato, suppongo. Sua moglie ha la titolarità dell'azienda vinicola (alla quale Massimo mette la faccia, cioè ne è, in pratica, il logo: vuoi mettere bere un D'Alema?). Sempre la moglie, forse minimizzando, non lo so, ha fatto sapere, in una intervista, che la sua produzione è, per il momento, di 3 mila bottiglie l'anno. Poca cosa, insomma. Grandi sfide quindi non ne può fare a nessuno. Se poi si apprende che, delle 3 mila bottiglie prodotte, ben mille (cioè un terzo) le colloca presso la sola cooperativa Concordia, operante in quel d'Ischia, si capisce che tutti sarebbero capaci di fare delle «sfide» di questo tipo. In questo caso infatti non ci sono rischi di mercato. Pertanto, se c'è una sfida, questa è una sfida facile. Troppo facile per chiamarsi tale.*

da Italia Oggi, 8.4.'15

## Vigile era malato ma andava allo stadio Il gip archivia: era stressato per il lavoro

Non andava al lavoro perché era malato. Ma non era abbastanza malato da non andare allo stadio a vedere le partite dell'Hellas. Ragion per cui il pubblico ministero ne ha chiesto il rinvio a giudizio. Lui, un agente della polizia municipale di Verona, deve rispondere di truffa e falso in danno dell'amministrazione comunale. Insieme al vigile inizialmente era indagato un collega a cui venivano contestate le stesse accuse, ma per quest'ultimo il gip ha archiviato il caso perché da una perizia sarebbe risultato «affetto da disturbo post traumatico da stress in seguito a prolungata esposizione alla situazione lavorativa stressante» e secondo gli psicoterapisti lui «trova sfogo all'ansia e alla tensione nervosa col ballo e nell'assistere alle partite di calcio».

da Libero, 26.4.'15

## Sale la spesa pubblica: in un trimestre +2,6%

La pressione fiscale cresce al 43,5% - Picco del 50,3 a fine anno

da 24Ore, 5.4.'15

## BELLITALIA

### Roma, Capitale del traffico

“Quattro giorni all'anno fermi nel traffico. Il record di Roma: tra le peggiori al mondo”.  
(La Repubblica 31.3.'15)

### Scuole insicure

Ostuni (Br), “crollo in una scuola appena ristrutturata”. L'edificio aveva riaperto lo scorso gennaio dopo quattro anni di lavori costati “2 milioni di euro”.  
(Il Sole 24Ore 14.4.'15)

### Gli sprechi della Regione Sicilia/1

Deputati siciliani in missione a Doha, capitale del Qatar: “trasferta da 700.000 euro”.  
(Il Messaggero 15.4.'15)

### Gli sprechi della Regione Sicilia/2

“50mila euro”. A tanto ammonta la somma spesa, ogni anno, per la derattizzazione di Palazzo dei Normanni, sede dell'Assemblea regionale siciliana, a Palermo.  
(Il Messaggero 15.4.'15)

### L'incapacità dei Comuni di farsi pagare/1

“Su 110 Comuni capoluogo, in base ai bilanci consuntivi del 2012 elaborati da Openpolis (www.openbilanci.it), appena 11 superano la soglia dell'85% quanto a capacità di riscossione, con Bolzano che sventa col 91,77%, Olbia e Trento che seguono rispettivamente col 90,19 e l'88,55%. Le grandi città presentano tutte performance mediocri: Roma è 66<sup>^</sup> col 71,4%, Napoli 88<sup>^</sup> col 65,15%, facendosi in pratica sfuggire un terzo delle potenziali entrate. Non vanno meglio Milano (92<sup>o</sup> posto col 65,95%) e Venezia (73<sup>o</sup> col 70,56%). Genova è 15<sup>^</sup> (82,89), Bologna 17<sup>^</sup> (82,56%), Firenze 45<sup>^</sup> (76,42%) e Torino 52<sup>^</sup> col 74,95%. In coda alla classifica 14 amministrazioni, in gran parte città meridionali, non incassano la metà di quello che hanno messo in bilancio con la sarda Tortolì che si ferma al 42,77%, Palermo al 43,69 e Reggio Calabria al 47,7%”.  
(La Stampa 10.4.'15)

### L'incapacità dei Comuni di farsi pagare/2

“3,2 miliardi. Questa la cifra che i Comuni italiani riescono a incassare come tasse sui rifiuti”. Dovrebbero essere “6,8 miliardi”.  
(La Stampa 10.4.'15)

### Lo scandalo delle case di proprietà del Comune di Roma

“Alloggi comunali nel centro di Roma affittati per 3 euro al mese e trasformati in B&B”.  
(Il Tempo 8.4.'15)

## Bozzetto

IN ITALIA TUTTO  
È PERMESSO



...E SE NON  
È PERMESSO  
SI FARÀ RICORSO



Gianni Beronzi

da Corriere della Sera, 20.4.'15

# LA CASA, LA PROPRIETÀ, IL FUTURO

Niente come la casa fa pensare al concetto di proprietà, di bene solido che si tramanda di generazione in generazione e quindi che esprime anche una prospettiva di futuro. Abbiamo assegnato la copertina del numero odierno de Il Settimanale a Corrado Sforza Fogliani, che in questi ultimi 25 anni è stato il più strenuo difensore del valore della casa. Abbiamo voluto cogliere e assimilare due elementi, la casa appunto e il presidente di Confedilizia, per realizzare i contenuti editoriali della nostra rivista, ma soprattutto per rappresentare due valori: la proprietà e la libertà. Se sulla prima siamo tutti d'accordo, forse qualche spiegazione è doverosa per la seconda. La libertà è la più grande lezione che l'avvocato Sforza Fogliani ci lascia, nel momento in cui ha deciso di non ripresentarsi alla carica di presidente di Confedilizia. Quale libertà? Quella di non arrendersi mai di fronte ai soprusi che una classe politica spesso ottusa, talvolta in malafede, perpetra contro la casa nelle varie forme che possono essere leggi, provvedimenti, norme, regolamenti e che riguardano aspetti amministrativi, legali, fiscali, contrattuali. La battaglia però, ci insegna Sforza Fogliani, si combatte sul piano della legalità e del diritto, usando tutti gli strumenti a disposizione del cittadino e delle associazioni, senza cedimenti ma anche senza travalicare mai il limite della correttezza dialettica. È una grande lezione di democrazia che forse molti non hanno capito, scambiandola per difesa degli interessi di pochi proprietari.



GUGLIELMO PELLIGLIOLI  
fondatore ed editorialista de  
il Quotidiano Immobiliare

uvwxYyZz

da Quotidiano Immobiliare, 21.3.'15

## Regime patrimoniale dei coniugi, con il "divorzio breve" si anticipa lo scioglimento

Il Parlamento ha approvato il provvedimento legislativo – in corso di promulgazione – volto ad introdurre disposizioni in materia di scioglimento del matrimonio (cosiddetto "divorzio breve").

Segnatamente, con l'articolo 2 del provvedimento si modifica l'articolo 191 del codice civile, con l'aggiunta di un nuovo comma che anticipa lo scioglimento del regime di comunione legale al momento della separazione.

Attualmente, nel caso di separazione personale, lo scioglimento della comunione dei beni tra marito e moglie si verifica *ex nunc* solo con il passaggio in giudicato della sentenza di separazione (*ex multis* Cass. n. 2844/01).

In particolare, le nuove disposizioni distinguono l'ipotesi di separazione giudiziale da quella consensuale. Nel primo caso, il momento dello scioglimento del regime patrimoniale coincide temporalmente con l'ordinanza in cui il Presidente del Tribunale, in sede di udienza di comparizione delle parti, autorizza i coniugi a vivere separati. Per converso, nella seconda ipotesi, cioè di separazione consensuale, tale anticipazione dello scioglimento del regime patrimoniale coincide con la data di sottoscrizione del relativo verbale di separazione (*ex art. 711 c.p.c.*), purché omologato.

La novella del citato articolo 191, da ultimo, introduce una disposizione di natura procedurale secondo la quale, in caso di comunione dei beni, l'ordinanza che autorizza i coniugi a vivere separati deve essere comunicata all'Ufficio di stato civile per l'annotazione sull'atto di matrimonio dello scioglimento della comunione.

## FARMACIE COMUNALI

Chiunque posseda una farmacia in un centro urbano è un esercente ricco. Solo i comuni riescono a perdere, svolgendo questa attività. Se si prevedesse per legge che se un comune ha l'azienda farmaceutica in deficit per due anni consecutivi è costretto ad alienarla entro sei mesi con asta europea, il comune chiuderebbe una fonte di perdite e acquisirebbe risorse per le sue attività. Sarebbe una riforma facile. La deciderebbe anche una badante. I soloni invece non ci arrivano.

da ItaliaOggi, 22.8.'14

## CURIOSITÀ

La bellezza è una raccomandazione molto più efficace di qualsiasi lettera di referenze

Aristotele  
(da Capital n. 420/15)

## Lo Stato azionista

Lo Stato è diventato il principale azionista di ogni famiglia, il socio occulto di ogni impresa, l'entità che dispone di una quota maggioritaria di ciò che un Paese produce in un anno. La spesa pubblica ormai è in un vortice di autogenerazione, serve essenzialmente a giustificare la propria stessa continua espansione, a creare illusioni di necessità, a costituire e intessere tele di rapporti necessari fra lo Stato e altre, ben appetibili cose

M. Bassani,  
il Giornale 11.9.'14

## CINGUETTIO

Risponde  
colpo su colpo  
a chi  
attacca  
il risparmio  
in edilizia

www.confedilizia.it  
(home page)



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!!!*

Confedilizia: Sforza Fogliani lascia l'incarico dopo 25 anni

## Spaziani Testa nuovo Presidente

Cambio al vertice della Confederazione Italiana Proprietà Edilizia, **Giorgio Spaziani Testa** è il nuovo Presidente; è stato eletto all'unanimità, il 19 marzo scorso, dal Consiglio direttivo di Confedilizia. Spaziani Testa, già Segretario Generale dell'Organizzazione, succede al Cavaliere del Lavoro **Corrado Sforza Fogliani** che, dopo 25 anni di presidenza, ha invitato il Consiglio confederale a non rinnovarlo nella carica e che assumerà la presidenza del Centro studi. La Federazione Nazionale della Proprietà Fondiaria, che



da sempre è molto vicina a Confedilizia nella comune tutela e valorizzazione della proprietà immobiliare, esprime le più vive congratulazioni al neo Presidente Giorgio Spaziani Testa, assicurandogli fin da ora la massima collaborazione. Un vivo ringraziamento al Presidente uscente Corrado Sforza Fogliani per la disponibilità dimostrata in questi anni e per il prezioso contributo, anche sotto l'aspetto giuridico, che ha fornito con i suoi articoli, puntuali e precisi, pubblicati sulle pagine di Nuova Proprietà Fondiaria.

da Nuova Proprietà Fondiaria, 4.4.'15

### Il problema delle occupazioni abusive approda al Parlamento europeo

La nota vicenda delle occupazioni abusive di immobili che da mesi affligge le nostre città ed agita le cronache della stampa italiana, ha varcato i confini nazionali ed è approdata al Parlamento europeo. La deputata Comi, del Gruppo parlamentare del Partito popolare europeo, ha investito della questione, con un'interrogazione, la Commissione europea. Tale fenomeno - si legge nell'atto di sindacato - lede sia il diritto di proprietà privata sia il diritto delle famiglie indigenti di ottenere l'assegnazione di un alloggio. L'occupazione di abitazioni private e pubbliche, inoltre, reca con sé disagio sociale, instabilità e disordini. La parlamentare italiana chiede, pertanto, alla Commissione di proporre soluzioni alle autorità italiane da adottare per risolvere tale problematica e di conoscere se sussista la possibilità di finanziare i Comuni italiani al fine di collocare agevolmente e celermente le famiglie da tempo in attesa di un alloggio.

### Abuso edilizio e conseguenze in caso di inottemperanza all'ordine di abbattimento

L'acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle opere abusive realizzate in totale difformità dal permesso di costruire è "una misura sanzionatoria che segue all'inottemperanza dell'ordine di demolizione e ripristino e che opera di diritto perché atto dovuto a carattere meramente dichiarativo". Ne consegue che "la scadenza del termine per ottemperare è il presupposto per l'applicazione automatica della sanzione amministrativa del trasferimento coattivo al Comune della proprietà sull'immobile quale effetto previsto dalla legge (ex art. 31, commi 3 e 4, D.P.R. n. 380 del 2001)".

Così il Consiglio di Stato (Sez. VI), con pronuncia n. 1064 del 4.3.'15.

» di Corrado Sforza Fogliani\*

## La lente sulla casa

### Tasi, le stranezze dei Comuni

A Ferrara, per conoscere la detrazione applicabile per la Tasi sull'abitazione principale, bisogna applicare una formula matematica. A Modena, sono previste undici detrazioni diverse, ad Asti nove. Il Comune di Parma, poi, prevede una detrazione maggiorata per le abitazioni principali con riferimento alla capacità contributiva della famiglia definita attraverso l'applicazione dell'indicatore Isee e declinata in ben 24 fattispecie diverse. In alcune città importanti (Bologna, Ancona, Treviso), le amministrazioni non si sono limitate a stabilire le aliquote relative al 2014, ma hanno fissato la misura dell'imposta anche per il 2015 e il 2016, sfruttando subito la possibilità di superare il limite massimo che la legge di stabilità dello scorso anno ha previsto solo per il 2014 (a Bologna, ad esempio, l'aliquota è stata fissata al 4,3 per mille sia per il 2015 che per il 2016).

Sul «valore» dei figli, poi, ogni Comune ha la sua idea, che traduce in una diversa misura della (eventuale) specifica detrazione stabilita (10, 20, 25, 30 euro ecc.). Sono queste alcune delle stranezze contenute in un dossier elaborato dalla Confedilizia sulle delibere Tasi approvate dai Comuni. La nuova imposta, una delle tre componenti della IUC che comprende anche IMU e TARI è confusionaria.

Un esempio per tutti: a Lignano Sabbiadoro (Udine), dove, nonostante il Comune abbia deliberato l'azzeramento della Tasi, il Sindaco ha riferito che dai cittadini sono arrivati decine e decine di versamenti del tributo.

\*presidente Centro studi  
Confedilizia

da il Giornale, 24.1.'15

CONFEDILIZIA  
ON LINE

[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)  
[www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)

## CORBEILLE

### Meritocrazia, Italia ultima tra i Paesi europei

“Meritocrazia, Italia maglia nera in Europa”. Questo il titolo di un articolo de *Il Sole 24Ore* del 2.2.'15, che dà conto di uno studio condotto dall'Università Cattolica di Milano nel quale i Paesi europei sono stati posti a confronto sulla base di sette parametri: “libertà, pari opportunità, qualità del sistema educativo, attrattività per i talenti, regole, trasparenza, mobilità sociale”. Secondo questa particolare classifica i migliori Paesi “sono quelli scandinavi, seguiti da Germania, Gran Bretagna e Francia. L'Italia è in ultima posizione, con un punteggio di 25,5 che è meno della metà della Finlandia (67,7), Paese europeo più virtuoso, ma anche inferiore di oltre dieci punti alla Polonia (38,8) e alla Spagna (34,9)”.

### “Nel libro delle leggi 14 milioni di caratteri l'anno”

“Ogni giorno in Italia vengono scritte 21 pagine di nuovi provvedimenti normativi. Se tutti insieme (leggi, decreti legge, decreti legislativi e leggi regionali approvati nel 2014) venissero raccolti in un unico libro, il testo complessivo sarebbe composto da oltre 14,2 milioni di caratteri battuti su carta, articolati in migliaia di commi e articoli”.

Così *Il Sole 24Ore* del 20.4.'15, sulla base dei dati forniti dall'ultimo Rapporto sull'attività legislativa pubblicato lo scorso marzo dalla Camera dei Deputati.

### Gli effetti dell'ora legale

“Abolite l'ora legale, sconvolge i nostri ritmi”. È l'appello – ripreso da *la Repubblica* del 29.3.'15 – di un gruppo di scienziati al Parlamento europeo. Secondo questi studiosi infatti, dal momento che il nostro organismo si regola coi ritmi naturali del giorno e della notte, una modifica artificiale di tale meccanismo è fonte di particolare stress. A conferma di ciò, gli stessi scienziati segnalano come, nelle settimane successive allo spostamento delle lancette, si registri un aumento di incidenti e di problemi cardiovascolari.

### 202 arrestati, 194 assolti

Si è concluso “con una valanga di assoluzioni” – 194, per l'esattezza – il processo contro 202 abitanti di Platì (Locride, provincia di Reggio Calabria), tutti catturati in una notte di novembre di 12 anni fa, con l'accusa di essere mafiosi. L'operazione “era stata eseguita da oltre mille carabinieri in assetto di guerra, che avevano circondato il paese e lo avevano messo a soqquadro, avevano trascinato via in manette uomini, donne, persone anziane, qualche ragazzo (anche un ragazzo handicappato) e avevano persino cercato di arrestare un assessore che era morto da un anno e mezzo... 202 arrestati su 4000 abitanti. Circa uno ogni cinque famiglie”.

Così *cronache del Garantista* del 14.4.'15.

## COME SI SCRIVE

### Senonché o sennonché?

UNA PERSONA CHE È IN DUBBIO SULLA CORRETTA GRAFIA DELLA CONGIUNZIONE “SENNONCHÉ” (UNA O DUE “N”) E CERCA CHIARIMENTI CONSULTANDO IL SITO DELLA “TRECCANI” RESTA INTERDETTA: LA GRAMMATICA DA UNA VERSIONE, IL VOCABOLARIO UN'ALTRA.

Vero. Il vocabolario è più tradizionalista. Come si sa, in fonosintassi dopo il monosillabo se si pronuncia intensa la consonante seguente. Ciò, in casi di univernazione grafica, dovrebbe essere segnalato con l'adozione della consonante doppia: *sennonché*, dunque, dall'originaria polirematica *se non che* (forma ammassata). La *Grammatica* tiene conto senz'altro più dell'uso, da sempre molto sbilanciato verso l'infrazione della norma tradizionale.

Basti controllare nell'archivio telematico del “*Corriere della Sera*” (verifica del 27 gennaio 2015): dal 1992 a oggi, nelle pagine del quotidiano si reperiscono 882 occorrenze di *senonché*, 771 di *se non che* e soltanto 215 di *sennonché*. Chi scrive questa nota, continuerà a scrivere *sennonché*, per sua consuetudine e fedeltà alla resa del raddoppiamento fonosintattico in grafie unite, ma non si scandalizzerà di fronte alla grafia *senonché*.

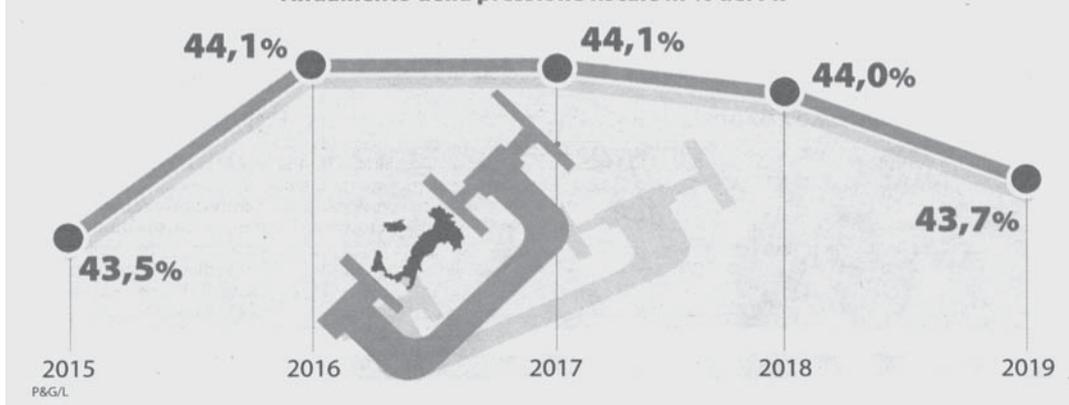
### Granché o gran che?

LA VOCE ‘GRANCHÉ’ È L'COMPOSTA DA ‘GRAN’ (TRONCAMENTO DI ‘GRANDE’) E ‘CHE’: SI PUÒ USARE SEPARATA E NON UNITA? PER ESEMPIO: “QUEL FILM NON È UN GRAN CHE”.

No, si deve scrivere unita (la forma è *univernata*, se vogliamo dirla con un tecnicismo linguistico), sia per *granché* pronomine indefinito, usato nell'accettazione di ‘cosa, evento di notevole importanza’ (in frasi negative: *il film non era un granché*), sia per *granché* in modalità avverbiale, col significato di ‘molto, assai’ (sempre in frasi negative: *non ho granché voglia di parlare*). La grafia disgiunta è antiquata e letteraria.

## IL PESO DEL FISCO

### Andamento della pressione fiscale in % del Pil



da *Liberio*, 12.4.'15

Pressione fiscale del Governo Renzi/Padoàn, come prevista nel DEF. Subito, si alzano le tasse, incredibilmente... Il ribasso? Lontano, e chi vivrà vedrà (anche perché, sia pure lontano lontano, rimarrebbero sempre più alte di quelle di adesso!).

E poi, vorrebbero che la crisi passasse e che dall'estero venissero a investire in Italia.

## Guida dell'Enea sull'ecobonus

Sempre più contribuenti scelgono di avvalersi delle detrazioni fiscali (attualmente fissate al 65% dell'Irpef/Ires) riservate a coloro che effettuano interventi di efficienza energetica sugli immobili.

Visto che anche quest'anno sono state introdotte alcune novità relative all'ecobonus, l'Enea le ha tutte raccolte in un apposito “*vademecum*” in cui vengono sottolineate le principali innovazioni per il 2015. Dal 2015 gli incentivi valgono anche per l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari, per le spese sostenute nel 2015 fino a un valore massimo di 60.000 euro; sono detraibili le spese per tende esterne, chiusure oscuranti, dispositivi di protezione solare in combinazione con vetrate, e in generale le schermature. Inoltre, l'ecobonus del 65% è stato ampliato alle spese per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili. Anche queste spese devono essere sostenute nel 2015 e fino a un valore massimo della detrazione di 50mila euro.

La guida dell'Enea è scaricabile dal sito confederale, all'indirizzo, sezione Fisco.

## BREVI

**Quanto costa la politica nei Comuni piacentini**

“La politica dei quarantotto Comuni piacentini nel 2014 è costata in totale circa 2,7 milioni di euro. Per la precisione: 2.686.052,66”. Così *La Cronaca-Nuovo quotidiano* del 27.1.15, che precisa, altresì, che la cifra in questione è data dalla sommatoria delle indennità pagate a sindaci e assessori nonché dai rimborsi (“poco più di 61mila euro”) ricevuti dagli amministratori locali per le spese da loro sostenute.

**Casa popolare, il trucco per averla**

L'edizione telematica de *La Gazzetta del Mezzogiorno* ([www.lagazzettadelmezzogiorno.it](http://www.lagazzettadelmezzogiorno.it)) segnala, in un articolo datato 9.5.15, che a Bari più di una famiglia “avrebbe deciso di non pagare l'affitto di casa, in modo da essere dichiarata morosa, subire lo sfratto ed essere così inserita nella graduatoria degli aventi diritto ad un alloggio pubblico”.

**Il trentesimo Giubileo**

*La Repubblica* scrive, in un articolo datato 14.3.15, dell'“anno santo di «misericordia»” promulgato da Papa Francesco. Dopo aver evidenziato che si tratta del trentesimo Giubileo, nell'articolo si precisa, in particolare, che le celebrazioni ordinarie di questo evento, nel tempo, sono diventate sempre più frequenti: “prima ogni secolo, poi ogni 50 anni e infine ogni 25”. L'ultima – prima della celebrazione straordinaria che avrà inizio il prossimo 8 dicembre – è avvenuta nel 2000, sotto il pontificato di Giovanni Paolo II, mentre la prima, nel 1500, quando era Pontefice Bonifacio VIII.

**A Lione si diventa avvocati dei disabili**

*Sette*, l'allegato settimanale del *Corriere della Sera* (16.1.15), dà notizia del fatto che all'inizio di quest'anno ha preso il via un corso di 116 ore, presso l'Università cattolica di Lione, in Francia, per diventare “avvocati dei disabili”. Il corso mira a “formare professionisti del diritto capaci di comunicare con persone con disabilità sensoriali (sordità e cecità) e di trasmettere informazioni alle persone con disabilità intellettive”.

**“Cento giardini per Expo 2015”**

Il *Corriere della Sera* del 5.2.15 dà conto dell'iniziativa “Cento giardini per Expo 2015” grazie alla quale i 20 milioni di visitatori previsti per l'Esposizione Universale potranno conoscere da vicino una serie di proprietà private (“parchi, tenute, orti e frutteti”) sia italiane sia del Canton Ticino, normalmente inaccessibili al grande pubblico. Tra queste ci sarà anche il “labirinto di Borges”, nel Parmense, in particolare a Fontanellato, un giardino di sette ettari ricoperto di piante di bambù poste in modo tale da formare un dedalo di sentieri e biforcazioni.

**Il Comune di Roma e i vigilantes pagati per non lavorare**

“1,4 milioni di euro”. Tanto ha speso, nell'arco di sette mesi, la società “Risorse per Roma”, partecipata al 100% dal Comune capitolino, per gli stipendi di 78 vigilantes, i quali, nel periodo interessato, sono stati, però, tenuti forzatamente a casa. E' quanto segnala il *Corriere della Sera*, in un articolo del 26.1.15, intitolato, non a caso, “I vigilantes di «Risorse» pagati per stare a casa”.

**MI SFRATTI?  
E IO  
TI RICATTO!**

Quando si affitta il proprio immobile, non si sa mai quello che accadrà in caso di eventuali patologie del rapporto (nel caso in cui, cioè, il conduttore non adempia alle proprie obbligazioni contrattuali). Quello che è certo, è che nessuno si aspetta di essere ricattato per poter riavere indietro il proprio bene. È quello che invece è – purtroppo – accaduto ad un proprietario di casa cuneese. L'inquilino, un marocchino pregiudicato di 25 anni, abitante nel Roero (in Piemonte), da tempo non gli pagava più l'affitto. Pertanto, il proprietario aveva avviato la procedura di sfratto. A seguito della quale, però, egli ha cominciato ad essere “ricattato” dal giovane con la richiesta di 500 euro come condizione per la restituzione delle chiavi dell'appartamento. Ma le cose non sono andate come l'inquilino sperava, in quanto il locatore non si è perso d'animo, ha denunciato il tutto ai Carabinieri e, quando il marocchino gli ha rinnovato la richiesta di denaro, ad attenderlo all'appuntamento, anziché il proprietario di casa, ha trovato i Carabinieri, che lo hanno arrestato con l'accusa di tentata estorsione.

**La spesa pubblica continua a salire**

In un anno aumento del 2,6% con incidenza del 57,6% sul Pil - Uscite correnti su del 2,3%

da *24Ore*, 3.4.15

**Costituiti presso le Associazioni gli sportelli per il distacco dagli impianti di riscaldamento centralizzato**

L'art. 1118, 4° comma, del codice civile, con una norma nuova recentemente introdotta dalla riforma della disciplina del condominio, attribuisce ad ogni condomino la facoltà di operare il distacco della propria unità immobiliare dall'impianto centralizzato di riscaldamento a condizione che da ciò non derivino “notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini”.

Il tema presenta grande importanza e delicatezza poiché spesso nei condominii si hanno divergenze e contrasti che insorgono tra i condòmini che intendono staccare il proprio appartamento dall'impianto centralizzato di riscaldamento e gli altri condòmini: si tratta di questioni che implicano problemi sia di carattere giuridico (la nuova norma presenta infatti molti problemi interpretativi) sia anche di carattere tecnico.

La Confedilizia ha ritenuto di assumere a questo riguardo una serie di iniziative dirette a soddisfare le esigenze di chiarezza e di serenità nell'ambito dei condominii con riferimento a tale tema tanto delicato.

A questo fine si è cercato, per dare un contributo di chiarezza alla materia ed anche per conferire serenità ai rapporti all'interno dei condominii in relazione all'eventualità anzidetta e - soprattutto - per fare quanto possibile perché ogni cosa sia condotta nel rispetto dei diritti di tutti i soggetti coinvolti, di individuare un percorso che possa essere seguito nel caso in cui un condomino intenda staccare la propria unità dall'impianto centralizzato di riscaldamento.

Presso le Associazioni sono stati costituiti “Sportelli per il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento” diretti a fornire consulenza ed assistenza in relazione a tutti i problemi collegati al tema del distacco anzidetto. Gli sportelli sono aperti a tutti (sia ai soci dell'Associazione sia anche ai non soci, ed anche agli amministratori di condominio) e si giovano dell'intervento di legali e di esperti termotecnici.

Tutti gli interessati sono invitati a fare ricorso a tali Sportelli.

**ABUSIVI  
E BISOGNOSI**

Nel capoluogo partenopeo l'occupazione abusiva di alloggi è un fenomeno vastissimo: sono circa 4.500 le domande di condono giunte al Comune per altrettanti alloggi. Per ogni famiglia che vedrà legalizzato un abuso, una famiglia che avrebbe invece diritto all'abitazione secondo le regole e le graduatorie perderà la casa. Non c'è modo migliore di sanare la legge del più forte, del più illegale; e di invitare altri futuri abusivi a spaccare serrature e scippare alloggi destinati ai bisognosi

A. Polito, *Corsera* 13.9.15



17 set 2013

Ci sono tanti bisognosi nel mondo d'oggi. Sono chiuso nelle mie cose, o mi accorgo di chi ha bisogno di aiuto?

Papa Francesco

## TUTTOCONDOMINIO

### Il compenso dell'amministratore condominiale

Prima di scendere nel dettaglio dell'analisi delle disposizioni codicistiche in tema di compenso dell'amministratore di condominio, anche al fine di intenderne la *ratio*, occorre, seppur brevemente, soffermarsi sulla natura dell'incarico che svolge l'amministratore condominiale.

Esaminando la natura fiduciaria che, anche prima della l. n. 220/12, ha da sempre connotato il rapporto contrattuale instaurato tra l'assemblea di condominio ed il suo amministratore, la giurisprudenza unanimemente ha individuato nel mandato il tipo di contratto cui far riferimento per la regolamentazione dei rapporti assemblea/amministratore, in aggiunta alle previsioni specifiche contenute nel libro III, titolo VII, capo II del codice civile.

Con la legge di riforma del condominio tale orientamento è stato esplicitato nell'art. 1129, quindicesimo comma, c.c., ai sensi del quale "per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV" e cioè le disposizioni di cui agli artt. 1705 e ss, in tema di contratto di mandato.

Partendo da tale assunto, e tornando al tema trattato, è necessario ricordare che, secondo la previsione dell'art. 1709 c.c., vige la presunzione di onerosità del mandato secondo cui, al pari di qualsiasi altro mandatario, all'amministratore di condominio spetta un compenso per l'attività svolta; trattandosi peraltro di presunzione *iuris tantum*, è ben possibile superarla con la prova contraria derivante da un differente accordo (possibilmente scritto o, comunque, verbalizzato in contraddittorio) o da una consuetudine contraria.

Circa la onerosità dell'incarico di amministratore di condominio, il nuovo disposto dell'art. 1135 n.1, in tema di attribuzioni dell'assemblea di condominio, prevede che quest'ultima deliberi, oltre che sulla nomina dell'amministratore, anche sul suo eventuale compenso. Circa le maggioranze necessarie per divenire ad una valida delibera su tale argomento, occorre chiarire che necessiterà un *quorum* deliberativo costituito da un numero di voti che rappresenti, in prima convocazione, la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio; in seconda convocazione, la maggioranza degli intervenuti ed almeno un terzo del valore dell'edificio (fermi i *quorum* costitutivi di cui al primo e terzo comma dell'art. 1136

c.c.). Nel caso in cui una unità immobiliare sia gravata dal diritto di usufrutto, sarà l'usufruttuario che dovrà deliberare sul compenso dell'amministratore e non il nudo proprietario. Per usi locali diversi, si procederà di conseguenza.

Orbene, se è incontrovertibile che l'assemblea debba deliberare sul compenso dell'amministratore, vediamo, nello specifico, l'oggetto di tale delibera, analizzando il disposto del nuovo art. 1129, quattordicesimo comma, c.c. ai sensi del quale: "l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta".

Antecedentemente alla legge di riforma del condominio, in sede di assemblea che deliberava sulla nomina dell'amministratore, questi poteva presentare due tipi di preventivi per il suo compenso: a *forfait* o dettagliati. È di tutta evidenza che la prima tipologia, prevedendo una voce unica, doveva considerarsi onnicomprensiva di qualsiasi attività svolta dall'amministratore nell'esercizio del suo mandato, non risultando legittima la richiesta di voci aggiuntive, magari presentate (*rectius*: inserite surrettiziamente) in sede di approvazione di bilancio consuntivo. Per la seconda tipologia, qualora l'amministratore si trovasse a richiedere compensi specifici ed aggiuntivi rispetto a quelli deliberati dall'assemblea, si era da sempre posto il problema della liceità di tale richiesta, in assenza di delibere assembleari autorizzative.

La giurisprudenza consolidata in materia, antecedentemente alla riforma del condominio, ha unanimemente confermato che "in tema di condominio, l'attività dell'amministratore, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali deve ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale e non deve, pertanto, essere retribuita a parte", (Cass. sent. n. 22313/13, e, in senso conforme, Cass. sent. n. 12204/10, e Cass. sent. n. 5596/05). Ed, ancora, che non opera, ai fini del riconoscimento di un compenso suppletivo, in mancanza di una specifica delibera condominiale, la presunta onerosità del mandato allorché "è stabilito un compenso forfettario a favore

dell'amministratore, spettando comunque all'assemblea condominiale il compito generale di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore che, quindi, non può esigere neppure il rimborso di spese da lui anticipate non potendo il relativo credito considerarsi liquido ed esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea" (Cass. sent. n. 14197/11).

Dopo la l. n. 220/12, il nuovo art. 1129, quattordicesimo comma, cod. civ. reca, al fine di fare definitivamente chiarezza nei rapporti tra condòmini ed amministratore, una norma assolutamente sanzionatoria secondo cui, qualora l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina o della conferma, non dia indicazione specifica ed analitica del compenso relativo alla sua attività, si ha nullità della nomina stessa.

Tale disposizione riveste una importanza assoluta proprio in relazione alle conseguenze radicali della sua previsione "sanzionatoria" ed è opportuno sottolineare come, per garantire sia la analiticità e specificità del compenso, sia, di conseguenza, la validità della nomina e della conferma dell'amministratore, la Confedilizia e Gesticond (Libera associazione di amministratori immobiliari aderente a Confedilizia) abbiano redatto lo "Schema tipo per la determinazione del compenso dell'amministratore di condominio" che, unitamente al "Mansionario dell'amministratore di condominio" (testo in cui sono specificate le singole voci rientranti nell'amministrazione ordinaria e straordinaria del condominio), risultano uno strumento di enorme utilità, ma (soprattutto) imprescindibile nella gestione corretta dei rapporti tra assemblea di condominio e suo amministratore.

Correlando l'analisi di cui sopra con la previsione del nuovo art. 1129, decimo comma, cod. civ., secondo cui l'incarico di amministratore ha la durata di un anno e si intende rinnovato per un ugual periodo, (in mancanza di diniego di remunerazione da parte dell'assemblea) se ne ricava che il compenso analitico deliberato dall'assemblea di condominio in sede di nomina dell'amministratore, valga anche per il successivo anno (di rinnovo), salvo che sia assunta una nuova deliberazione su tale argomento specifico.

Sempre in tema di compenso all'amministratore, sgombrando

Barbara Gambini

### REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI

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

### NON FIDATEVI

di [presunte] statistiche, indagini varie, comunicati sui ribassi dei canoni

CONTROLLATE IN ASSOCIAZIONE

### CONDOMINIO IN PILLOLE

#### Seconda convocazione dell'assemblea

L'art. 1136 cod. civ., terzo comma, prevede che l'assemblea condominiale in seconda convocazione deliberi "in un giorno successivo a quello della prima". Similmente l'art. 66 disp. attuaz. cod. civ., quarto comma, stabilisce che l'assemblea in seconda convocazione "non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima". Non è quindi previsto che vi sia un intervallo di 24 ore, ma semplicemente che la seconda convocazione abbia luogo in un giorno solare successivo, anche quello immediatamente seguente.

### LOCAZIONI IN PILLOLE

#### Locazioni turistiche

La legge 431/98 aveva escluso dall'applicabilità di svariati articoli gli "alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche" (art. 1, comma 2, lett. c). Successivamente il codice del turismo (d. lgs. 79/11) ha previsto che "gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in materia di locazioni" (art. 53). La dizione letterale di quest'ultima disposizione fa ritenere che tali locazioni siano regolate dalle norme civilistiche in via esclusiva.

## TUTTOCONDOMINIO

Convocazione dell'assemblea a mezzo  
posta elettronica certificata (pec)

L'art. 66 Disp. att. cod. civ., così come modificato dalla legge di riforma (l. n. 220/12), prevede, al terzo comma, che l'avviso di convocazione possa essere comunicato, oltre che a mezzo di posta raccomandata, fax o consegna a mano, anche per "posta elettronica certificata", la cosiddetta pec.

Chiariamo preliminarmente che si tratta di uno strumento, questo della pec, che, attraverso una serie di operazioni informatiche, consente di avere certezza dell'invio e della ricezione di un messaggio di posta elettronica. In particolare, secondo la definizione che ne dà l'art. 1, d.lgs. n. 82 del 7.3.05 ("Codice dell'amministrazione digitale") è "un sistema di comunicazione in grado di attestare l'invio e l'avvenuta consegna di un messaggio di posta elettronica e di fornire ricevute opponibili". E sostanzialmente nello stesso senso si esprime anche il d.p.r. n. 68 dell'11.2.05 ("Regolamento recante disposizioni per l'utilizzo della posta elettronica certificata"), che, all'art. 1, definisce la pec "ogni sistema di posta elettronica nel quale è fornita al mittente documentazione elettronica attestante l'invio e la consegna di documenti informatici".

Il meccanismo di funzionamento delineato dal suddetto regolamento è il seguente: quando il mittente, possessore di una casella pec, invia un messaggio ad un altro utente certificato, il messaggio viene raccolto dal gestore del servizio certificato che, dopo averne accusato ricevuta con apposita comunicazione al mittente, lo racchiude in una busta di trasporto e vi applica una firma elettronica in modo da garantirne provenienza e inalterabilità. Successivamente il messaggio viene indirizzato al gestore del servizio pec del destinatario, che verificata la firma, provvede alla consegna al ricevente. A questo punto il gestore pec del destinatario invia una ricevuta di avvenuta consegna al mittente, che può quindi essere certo che il suo messaggio sia giunto a destinazione. Inutile dire che, ove il destinatario non abbia la pec, non vi sarà alcun gestore che curerà quest'ultimo aspetto e, quindi, non vi potrà essere certezza della ricezione: il mittente potrà disporre solo della comunicazione di avvenuto invio trasmessagli dal proprio gestore.

Ciò posto, venendo al tema che qua interessa della convocazione dell'assemblea di condominio, se nessun dubbio circa

la legittimità di tale convocazione suscita, ovviamente, l'ipotesi in cui tanto l'amministratore quanto il condomino destinatario dell'avviso siano dotati di pec, posto che in tal caso si rispetta in pieno la struttura del sistema così come delineata dal legislatore, interrogativi solleva, invece, la diversa ipotesi in cui l'amministratore sia dotato di pec, mentre il condomino destinatario dell'avviso abbia un indirizzo di posta elettronica ordinaria.

L'unica pronuncia – che risulti – che si sia occupata di questa specifica questione è del Tribunale di Genova che, in una recente sentenza (la n. 3350 del 25.10.14), ha chiarito che, in un caso siffatto, l'avviso di convocazione deve ritenersi non soddisfare "i requisiti di forma richiesti dall'art. 66 Disp. att. cod. civ." (con conseguente annullabilità delle decisioni assunte nella relativa assemblea), in ragione del fatto che, non essendo entrambi i soggetti in questione titolari di una casella di posta elettronica certificata, non è possibile avere attestazione dell'avvenuta ricezione della comunicazione; attestazione, quest'ultima, che, unitamente a quella di avvenuto invio, costituisce il presupposto su cui si basa la stessa definizione – come abbiamo visto – di pec.

È evidente come il giudice genovese fondi il suo assunto su un'interpretazione strettamente letterale dell'espressione "posta elettronica certificata" citata nell'art. 66 Disp. att. cod. civ.; interpretazione che è certamente rispettosa della definizione data, in particolare, dal regolamento di cui al d.p.r. n. 68/05.

Non si può escludere, però, che il legislatore della riforma abbia voluto, più semplicemente, riferirsi al caso in cui solo il mittente della convocazione sia munito di pec. In tal senso depone, in particolare, il richiamo alla "posta raccomandata" con-

tenuto sempre nel predetto art. 66 disp. att. c.c., per il quale tale modalità di comunicazione è valida indipendentemente dal fatto che sia accompagnata o meno dall'avviso di ricevimento (elemento, quest'ultimo, che rileva solo dal punto di vista probatorio). E siccome in caso di pec trasmessa ad un utente non dotato di casella di posta elettronica certificata si ha comunque dal proprio gestore – come abbiamo visto – la comunicazione di avvenuto invio, la situazione che si verrebbe a creare sarebbe la stessa alla quale porterebbe l'invio di una raccomandata semplice (senza, cioè, l'avviso di ricevimento): a mancare sarebbe la comunicazione di avvenuto recapito. Un parallelismo di cui si deve necessariamente tener conto prima di concludere che l'invio di una convocazione d'assemblea da parte di un amministratore dotato di pec ad un condomino che ne sia privo sia di per sé sufficiente a superare quanto previsto dal più volte citato art. 66 Disp. att. cod. civ.

Naturalmente, è appena il caso di precisare che, ove si accedesse all'interpretazione di cui si è appena detto, sorgerebbe il problema (che è poi lo stesso che reca con sé l'invio di una raccomandata semplice) di dimostrare l'avvenuto recapito; dimostrazione che graverebbe sul mittente, e quindi sull'amministratore (e per esso sul condominio), non potendosi addossare – così come chiarito dalla giurisprudenza – al condomino che deduca l'invalidità dell'assemblea la prova negativa dell'inosservanza dell'obbligo di tempestiva convocazione (Cass. sent. n. 24132 del 15.11.09).

Per una trattazione più generale del tema relativo alla convocazione dell'assemblea dopo le novità introdotte dalla legge di riforma si rinvia a quanto riportato su *Cn* di maggio 2014 e di febbraio 2015.

## CONTINUA DALLA PAGINA PRECEDENTE

il campo da qualsiasi *querelle*, giova ricordare che la nuova previsione dell'art. 1129, ottavo comma, cod. civ. prevede espressamente la gratuità delle attività urgenti necessarie per evitare pregiudizi al condominio, svolte dall'amministratore *ad interim*, cioè successivamente alla cessazione dell'incarico e prima della formalizzazione del passaggio di consegne al successore.

In caso di revoca dell'amministratore, fatta salva l'ipotesi di risarcimento dei danni, si ritiene che il compenso pattuito non sia dovuto nella sua interezza, ma commisurato proporzionalmente allo svolgimento temporale dell'incarico svolto.

Per completezza espositiva, occorre fare un breve cenno anche alla determinazione del compenso dell'amministratore nominato dall'autorità giudiziaria: la particolarità della nomina suggerisce la necessità che il Tribunale, unitamente alla nomina stessa, provveda anche sulla determinazione del compenso spettante all'amministratore.

Da ultimo, circa la prescrizione del diritto al compenso dell'amministratore, nonostante si tratti di compenso stabilito annualmente, non sembra corretto riferirsi all'art. 2948 n. 4 cod. civ. che prevede il termine di prescrizione quinquennale, ritenendo più corretto il riferimento alla prescrizione decennale sul presupposto, adesso esplicitato dalla legge di riforma del condominio, del richiamo al contratto di mandato.

Barbara Gambini



25 lug 2013

La misura della grandezza di una società è data dal modo in cui essa tratta chi è più bisognoso, chi non ha altro che la sua povertà.

Papa Francesco

Diritto di partecipare all'assemblea condominiale  
in caso di comproprietà

Nel caso in cui un'unità immobiliare sita in un condominio appartenga in proprietà indivisa a più soggetti, chi, tra questi, ha diritto di partecipare all'assemblea condominiale?

La risposta è nell'art. 67, secondo comma, Disp. att. cod. civ. secondo cui, in un caso siffatto, i comproprietari hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea, che dovrà essere designato a norma dell'art. 1106 cod. civ. (riguardante la nomina dell'amministratore della comunione), e cioè dalla maggioranza degli stessi comproprietari calcolata secondo il valore delle loro quote (e, evidentemente, espressi al proposito, o in riunione apposita verbalizzata o in altra forma scritta e, comunque, con documentazione idonea, che sarà a portare al presidente dell'assemblea condominiale per l'accreditamento).

Va, tuttavia, precisato che, essendo i soggetti in questione tutti qualificabili come condòmini, a ciascuno di essi deve comunque essere comunicata la convocazione dell'assemblea.

## TUTTOCONDominio

### IL PUNTO SU ...

#### Il dissenso dalla lite nelle cause condominiali

Una recente pronuncia della Cassazione prende posizione sul problema del dissenso dalla lite, problema che è relativamente poco trattato in materia condominiale.

Con la sentenza n. 13885 del 18.6.'14 la Corte ha preso appunto in considerazione il problema del dissenso dalle liti nel caso di controversia tra condòmini. La sentenza ha richiamato una pronuncia risalente (Cass. sent. n. 801 del 25.3.'70) ed ha affermato che "nella specie di lite tra condominio e condomino non trova applicazione, nemmeno in via analogica, la disposizione dell'art. 1152 c.c., che disciplina la materia delle spese processuali del condomino che abbia ritualmente dissentito dalle deliberazioni di promuovere una lite o di resistere ad una domanda rispetto ad un terzo estraneo e neppure l'art. 1101 c.c., richiamato dall'art. 1139 c.c.".

È stato poi ricordato che la sentenza risalente citata aveva affermato che "nell'ipotesi di controversia tra condòmini, l'unità condominiale viene a scindersi di fronte al particolare oggetto della lite, per dare vita a due gruppi di partecipanti al condominio in contrasto tra loro, con la conseguenza che il giudice nel dirimere la controversia provvede anche definitivamente sulle spese del giudizio, determinando, secondo i principi di diritto processuale, quale delle due parti in contrasto debba sopportare, nulla significando che nel giudizio il gruppo dei condòmini, costituenti la maggioranza, sia stato rappresentato dall'amministratore". Ne consegue - ha sottolineato la sentenza - che "in altri termini, la ripartizione delle spese legali, affrontate per una causa che si è persa, o per la quale il giudice ha deciso di compensare le spese affrontate, ha criteri propri rispetto al motivo della causa stessa".

Da segnalare che in precedenza - con la sentenza n. 12459 del 19.7.'12 - la stessa Cassazione aveva affermato che in tema di dissenso dei condòmini dalle liti, il terzo che abbia ottenuto un titolo esecutivo nei confronti del condominio non può pretendere di utilizzare di sua iniziativa il titolo contro i condòmini non dissenzienti e di addebitare la quota del condomino dissenziente a ciascuno dei condòmini non dissenzienti pro quota, perché il diritto di fare valere la posizione di dissenso è attribuito al condomino dissenziente solo in via di rivalsa.

Paolo Scalettaris



di Corrado Sforza Fogliani\*

## La lente sulla casa

### Il giudice delle controversie condominiali

Ogni azione condominiale deve proporsi dinanzi al Tribunale, salvo il caso si tratti delle controversie menzionate nell'articolo 7, terzo comma, numero 2, Codice di procedura civile - a mente del quale il giudice di pace è competente, «qualunque ne sia il valore», per le cause relative «alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case» - nonché di quelle - sempre demandate sulla base del citato articolo 7 al giudice di pace - non superiori a 5 mila euro. In quest'ultimo caso tuttavia - è stato precisato - a condizione che il diritto di proprietà non sia stato oggetto di una esplicita richiesta di accertamento da parte di una delle parti (Cassazione Sezioni Unite ordinanza numero 21582 del 19.10.11).

Giudici ed interpreti hanno anche avuto modo di chiarire che rientrano nell'ambito della «misura» d'uso dei servizi condominiali le cause riguardanti le riduzioni o le limitazio-

ni quantitative del diritto dei singoli condòmini, mentre sono riconducibili alle «modalità» d'uso quelle concernenti i limiti qualitativi di esercizio delle facoltà contenute nel diritto di comunione. Esulano, invece, da queste due ipotesi le controversie aventi ad oggetto il diritto stesso del condomino ad un determinato uso della cosa comune (Cassazione sentenza numero 17660 del 2.9.04 e sentenza n. 7547 del 31.3.11).

Sulla base dei suddetti principi sono state, così, ritenute rientrare nella competenza del giudice di pace le liti relative, ad esempio, alla misura del godimento del servizio comune di riscaldamento (Cassazione sent. n. 17660/04) oppure al diritto di installare su parti comuni cavi elettrici od antenne tv (Cassazione sent. n. 14527 del 19.11.01) o, ancora, in tema di adozione dell'uso della chiave per l'utilizzo dell'ascensore (Cassazione sent. n. 4256 del 24.2.06).

\*Presidente  
Centro studi Confedilizia

da il Giornale, 4.4.'15



## La responsabilità civile di chi imbratta con graffiti i muri dei condomini

Imbrattare muri costituisce reato; eseguire un "graffito" è punito dal codice penale (art. 639) il quale prevede che deturpare o imbrattare cose mobili altrui sia punito, a querela della persona offesa, con la multa fino a 103 euro.

E eseguire un graffito su immobili o su mezzi di trasporto (pubblici o privati), rappresenta un reato ancor più grave, perseguibile d'ufficio (senza necessità, cioè, di una querela della parte offesa) e punito con la reclusione da

uno a sei mesi o con la multa da 300 a 1.000 euro.

Se poi il fatto è commesso su beni di interesse storico o artistico, si applica la reclusione da tre mesi a un anno e la multa da 1.000 a 3.000 euro; se vi è recidiva (cioè reiterazione nella condotta criminosa), la reclusione può arrivare fino a due anni e la multa fino a 10.000 euro.

Se il bene (mobile o immobile) viene danneggiato in modo permanente, sarà ravvisabile il reato di danneggiamento di cui all'art. 635 del

codice penale che prevede, a querela della persona offesa, la reclusione fino a un anno o la multa fino a 309 euro.

La pena è della reclusione da sei mesi a tre anni e si procede d'ufficio, se il fatto è commesso su edifici pubblici o destinati a uso pubblico o all'esercizio di un culto, o su cose di interesse storico o artistico ovunque siano ubicate o su immobili "compresi nel perimetro dei centri storici" o su immobili i cui lavori di costruzione, di ristrutturazione, di recupero o di risanamento sono in

corso o risultano ultimati.

Per i reati anzidetti, inoltre, la sospensione condizionale della pena è subordinata all'eliminazione delle conseguenze dannose o pericolose del reato, ovvero, se il condannato non si oppone, alla prestazione di attività non retribuita a favore della collettività per un tempo determinato, comunque non superiore alla durata della pena sospesa, secondo le modalità indicate dal giudice nella sentenza di condanna.

Il graffito non è un'opera d'arte, ma rappresenta una lesione all'estetica delle nostre città ed obbliga l'incolpevole proprietario dei muri (l'amministratore se in condominio) ad un esborso di centinaia o migliaia di euro.

PIER PAOLO BOSSO  
CONFEDILIZIA

SEGNALAZIONI

Carlo Gambalunga, *Casa Ansa*, pref. di Giulio Anselmi, Centro di documentazione giornalistica ed., pp. 238 con ill.

Settant'anni di vita della maggiore agenzia di stampa italiana, narrati dall'interno, rievocando tanti eventi di politica, cronaca, costume: una specie di "diario del Paese".

James Hannam, *La genesi della scienza*, a cura di Maurizio Brunetti, D'Ettoris ed., pp. 494, 16 tavv. f. t. a c.

Contro la vulgata dei "secoli bui", viene illustrato - con abbondanza di riferimenti a storia, filosofia, tecnica, scienza - come il Medioevo cristiano abbia posto le basi della scienza moderna.

Andrea Sinotti Gaudenzi, *Procedimento arbitrale e rapporti con il processo civile dopo la Legge 162/2014*, Maggioli ed., pp. 424

Il testo è concepito per fornire un valido aiuto a tutti gli operatori che debbono muoversi nelle varie forme di arbitrato, con risposte pratiche per le molte questioni che concretamente possono presentarsi.

Gian Franco Svidercoschi, *Un Papa solo al comando*, Tau ed., pp. 152

Analisi dei primi due anni di pontificato di Bergoglio: progetti, novità, impegni e gesti, visti anche in collegamento con le reazioni della Chiesa e dei fedeli.

Giovanni Maria Flick, *Elogio della dignità*, Libreria Editrice Vaticana, pp. 154

Significato, ruolo e valore della dignità: il presidente emerito della Corte costituzionale reagisce alle dimenticanze odierne del mondo, che provocano carenze e danni sociali.

Alan Pauls, *Storia del denaro*, postfz. di Giorgio Vasta, Sur ed., pp. 256

Lo scrittore anarchico argentino, già autore di una *Storia del pianto* e di una *Storia dei capelli*, denuncia l'ossessione del denaro, elemento dominante della vita.

Giuliano Ferrara, *Il royal baby*, Rizzoli ed., pp. XII + 122

Una *summa* della visione entusiasta che l'autore, come direttore del *Foglio*, ha sempre avuto di Matteo Renzi, considerato come il vero erede di Silvio Berlusconi.

Antonino Zarcone, *Domenico Maiocco*, pref. e intr. di Aldo A. Mola e Luigi Pruneti, Annales ed., pp. 360 con ill.

Pur essendo stato ai vertici della massoneria italiana e al centro di episodi che ne rivelavano un ruolo internazionale, quasi nulla si sapeva del biografato prima di questa documentata ricostruzione storica.

DAL PARLAMENTO

Proposte che ci riguardano

Il deputato Capezzone (FI) ha presentato una proposta di legge volta alla soppressione dei Consorzi di bonifica.

La previsione del trasferimento ai Comuni delle opere di bonifica realizzate a spese dello Stato è contenuta in una proposta di legge del deputato Pisciocchio (Misto).

Una delega al Governo per l'istituzione del catasto del suolo è il tema di una proposta di legge della quale il deputato Ribaudò (Pd) è il primo firmatario.

Il deputato Merlo (Misto) ha depositato una proposta di legge con la quale intende modificare le disposizioni in materia di applicazione dell'Imu all'unità immobiliare posseduta in Italia dai cittadini italiani in età pensionabile residenti all'estero.

A agevolazioni fiscali per la realizzazione di interventi volti alla riduzione del rischio idrogeologico e sismico sono contenute in una proposta di legge di cui primo firmatario è il deputato Segoni (Misto).

Modifiche all'art. 9 del d.lgs. 4.7.'14, n. 102, per favorire l'adozione di sistemi di tele-lettura mediante la rete elettrica per la misurazione dei consumi energetici e, in prospettiva, dei consumi idrici, sono il tema di una proposta di legge della quale primo firmatario è il deputato Fragomeli (Pd).

Il deputato Turco (Misto) ha depositato due distinte proposte di legge con le quali intende elevare il limite del valore delle cause civili attribuite alla competenza del giudice di pace e attribuire agli avvocati il potere di autenticazione delle scritture private e di attestazione della conformità di copie all'originale.

Il senatore Crosio (LNA) è primo firmatario di un disegno di legge in materia di esenzione dal pagamento dell'Imu.

Disposizioni in tema di impignorabilità della prima casa di abitazione sono l'oggetto di un disegno di legge presentato dalla senatrice Ginetti (Pd).

La senatrice Saggese (Pd) è la prima firmataria di un disegno di legge recante disposizioni per la costituzione di un fondo immobiliare etico.

Ricordare quel che è vivo in noi del passato giova a conoscere il presente ed a preparare l'avvenire.

Luigi Einaudi,  
*La condotta economica e gli effetti sociali della guerra italiana*  
Bari 1935

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione ottobre	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 gennaio	2014 - gennaio	2015	-0,7 % -0,525 %
Variazione febbraio	2014 - febbraio	2015	-0,4 % -0,300 %
Variazione marzo	2014 - marzo	2015	-0,2 % -0,15 %

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.

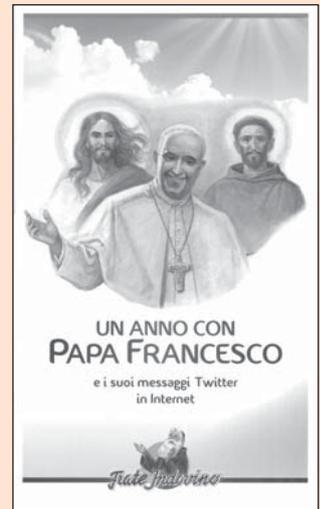
**AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qua pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali**

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	
Variazione ottobre	2013 - ottobre	2014
Variazione novembre	2013 - novembre	2014
Variazione dicembre	2013 - dicembre	2014
Variazione gennaio	2014 - gennaio	2015
Variazione febbraio	2014 - febbraio	2015
Variazione marzo	2014 - marzo	2015

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 volumetto *Un anno con Papa Francesco e i suoi messaggi Twitter*, edizioni *Frate Indovino*

 **2 ago 2013**  
La sicurezza della fede non ci rende immobili e chiusi, ma ci mette in cammino per rendere testimonianza a tutti e dialogare con tutti.  
*Papa Francesco*

  
Notiziario mensile fuori commercio diffuso esclusivamente tramite le Associazioni territoriali della Confedilizia  
**Anno 25 Numero 5**  
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 5 maggio 2015  
Il numero di aprile 2015 è stato postalizzato il 15.4.2015