

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

- VOLUME SUI
CONDÒMINI-AMMINISTRATORI (pag. 3)
- Patti agrari,
importante sentenza (4)
- Prezzi case nel mondo (5)
- In Italia l'economia
dipende dal Tar (9)
- Casa, cara casa (9)
- Come ridurre
le spese comunali (9)
- TASSAZIONE IMMOBILI
E LORO REDDITO (10)
- Aumenterà la richiesta
di immobili in affitto (10)
- Quei mesi e mesi
solo per la notifica... (11)
- Vitalizi Monti,
20mila al mese (11)
- Gli abusivi
sloggiano i proprietari (12)
- IMU-TASI 2015,
quanto si paga (13)
- Ricchi a nostra insaputa (13)
- Decalogo antigraffiti (14)
- Le favole
che aiutano il fisco (pagg. 16-17)
- Dietro Ustica, gli affari (16)
- Correzione di verbale
ad assemblea chiusa (19)
- Lava la pipì del cane,
la Cassazione lo scagiona (20)
- Un giorno al Senato,
e 578mila euro (21)

TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 27-31)

Formazione periodica, scadenza termine - Condizionatore in condominio - Avviso di giacenza convocazione assemblea - Intestazione veicolo - Compravendita e registro anagrafe - Spese ascensore - Auto in cortile - Mancata formazione, sanzioni

NEANCHE QUEST'ANNO C'È RISPETTO PER I CONTRIBUENTI

Dichiarazione del Presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa

Le polemiche di queste ore sulle modalità di pagamento della TASI rivelano che la lezione degli ultimi anni non è proprio servita. Anche quest'anno, oltre a dover sopportare un carico fiscale senza precedenti e quasi triplicato rispetto al 2011, i contribuenti - a un mese dalla scadenza del termine per il versamento dell'imposta - sono alle prese con incertezze applicative indegne di un Paese civile. Non solo l'originario obbligo per i Comuni di invio dei bollettini di versamento precompilati è stato poi trasformato in mera facoltà, condizionata alla richiesta dei singoli contribuenti. Ma si ha notizia, per giunta, che solo pochi Comuni si stiano organizzando per far fronte a tale incombenza. Il tutto, mentre l'associazione dei Comuni, attraverso la sua Fondazione Ifel, nega addirittura la sussistenza dell'obbligo anche in caso di richiesta del contribuente. Desta stupore, poi, il fatto che l'Anci-Ifel affermi che ad oggi non sia stato ancora emanato il decreto attuativo che consente l'invio del bollettino precompilato, quando tale provvedimento è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale esattamente un anno fa. Per i contribuenti, come accade ormai dal 2012, si prepara insomma un altro anno in cui saranno calpestat i più elementari principi di civiltà giuridica, oltre che di rispetto della legge sullo Statuto dei diritti del contribuente.

GLI AUMENTI PRINCIPALI

IMU
Immobili in affitto
Tutte le aliquote sono per mille

■ 2014 ■ 2015

ALIQUOTA CONTRATTI "LIBERI"

Arezzo	10,2	10,6
Pordenone	7,6	8,85
Urbino	9,5	10,5

ALIQUOTA CONTRATTI "CONCORDATI"

Bologna	7,6	10,6
Modena	5,2	5,6
Pordenone	7,6	8,85
Rimini	7	8,9

TASI
Abitazione principale

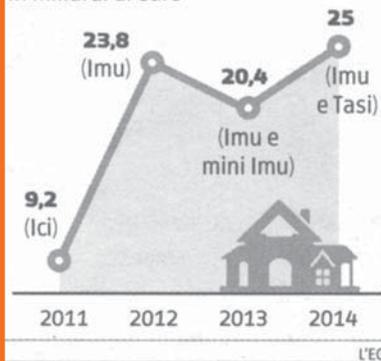
ALIQUOTA

■ 2014 ■ 2015

Modena	3,1*	3,3*
Sondrio	2	2,5*
	2	(cat. A1, A8, A9)

*(escl.cat. A1, A8, A9)

Il gettito di Imu e Tasi fino al 2014



da il Giornale, 25.5.15

EDITORIALE

Almeno un po' di rispetto

Giugno è il mese delle tasse sulla casa. Entro il 16, infatti, deve essere versata la prima rata sia dell'Imu sia della Tasi. È quindi l'occasione per fare il punto sull'imposizione immobiliare in genere e su quella locale in particolare.

Il 2015 è il quarto anno di applicazione del nuovo regime introdotto dal Governo Monti e confermato dai Governi Letta e Renzi. Un regime che sta portando la proprietà immobiliare a versare circa 16 miliardi di euro in più all'anno di imposte di natura patrimoniale, basate su un (supposto, convenzionale) valore degli immobili e, quindi, del tutto slegate da qualsiasi redditività degli stessi. Alla fine dell'anno, il totale dei versamenti aggiuntivi del quadriennio 2012-2015 rispetto agli anni 2011 e precedenti supererà ampiamente i 60 miliardi di euro.

La constatazione che l'aumento di tassazione sugli immobili sia stato eccessivo ed ingiustificato comincia a diffondersi anche in ambienti (studiosi, giornalisti, esponenti politici) che fino a poco tempo fa ripetevano acriticamente le tesi su cui è stata fondata l'operazione in atto dal 2012. Dal Governo, però, continuano a mancare segnali di attenzione.

La nuova "local tax" - che dal 2016 dovrebbe sostituire Imu e Tasi - continua ad essere evocata da Ministri e Sottosegretari come lo strumento con il quale verrà semplificata la tassazione locale, senza alcun riferimento da parte loro alle ben più urgenti esigenze di attenuazione del carico fiscale. Intanto, però, gli stessi esponenti di Governo, così attenti alla semplificazione, lasciano che i proprietari, oltre ad impegnarsi per cercare le risorse economiche con cui pagare le due patrimoniali, subiscano ancora una volta un trattamento indegno di un Paese civile. Una normativa farraginosa, confusa e contraddittoria, infatti, non consente loro ancora di conoscere le regole esatte inerenti il versamento di Imu e Tasi e la presentazione, quando dovuta, della relativa dichiarazione.

I Comuni sono obbligati ad inviare ai contribuenti i bollettini e i modelli di versamento precompilati? Non è chiaro. E' tuttora in vigore una norma che lo prescrive in via generale a proposito della Iuc (Imu-Tasi-Tari). Poi se ne è aggiunta un'altra, relativa alla Tasi, che impone ai Comuni di "rendere disponibili" i modelli di pagamento "preventivamente compilati" su richiesta dei contribuenti. Per la tassa o tariffa rifiuti (Tari, secondo l'ultima denominazione), l'invio dei bollettini precompilati è da tempo in atto. Ma per l'Imu? Mistero.

Quanto alla dichiarazione, la situazione è ancora più oscura. La legge prevede la presentazione entro il 30 giugno, in determinati casi, della "dichiarazione relativa alla Iuc". Ad un mese dalla scadenza, non si sa né se esisterà mai, come prevederebbe la legge, un modello di dichiarazione riguardante tutti e tre i tributi che compongono la Iuc, né chi lo debba predisporre: se lo Stato o i Comuni. Disinteressandosi del primo problema, sia il primo sia i secondi si sono però espressi su chi debba predisporre il modello relativo alla Tasi: lo Stato, secondo il Ministero dell'economia e delle finanze; i Comuni, secondo l'associazione che li riunisce. Ma lo Stato non lo ha ancora predisposto, mentre qualche Comune ha preso singolarmente l'iniziativa di inventarne uno.

I proprietari ringraziano per la chiarezza. E attendono la prossima semplificazione.

g.s.t.

GRUPPO GIOVANI

La casa riqualificata, dalle innovazioni al risparmio energetico

Riuscito convegno organizzato, a Genova, dal Gruppo giovani della locale Associazione Confedilizia. I professionisti (avvocati, architetti, dottori commercialisti, geometri ecc.) che, tra gli altri, aderiscono alla compagine giovanile della nostra Organizzazione del capoluogo ligure, hanno affrontato il tema della riqualificazione energetica degli immobili. L'argomento, che affonda le radici nelle iniziative proposte per il comparto immobiliare dall'Unione europea, è di estrema attualità, con ripercussioni sia per i proprietari immobiliari di oggi sia per quelli di domani.

Il dott. Lorenzo Russo, Segretario generale della Confedilizia di Genova, ha portato il saluto dell'Organizzazione ed ha illustrato ai presenti le finalità e modalità di adesione al Gruppo giovani.

il graffio

Panico in Cina

All'Inps è stato attribuito il ruolo di leader del Progetto Europeo mirato a fornire a Pechino supporto per realizzare la riforma del welfare. Ecco l'idea giusta per affossare il Dragone.

da *Libero*, 5.5.15

PER NON PERDERE TEMPO

Ogni cosa al suo posto, un posto per ogni cosa

Istituzioni

Le istituzioni sono non un fine, ma un mezzo.

Lord Acton

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

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



Facciaro

Il "facciaro", nel gergo delle Camere, è il libro che raccoglie le foto dei parlamentari e di cui si servono i commessi per riconoscere deputati e senatori.

Abbonamento rolling

Con l'espressione "abbonamento rolling" si intende un abbonamento decorrente non dall'inizio dell'anno solare, ma dalla data di richiesta di partenza del servizio.

Economia politica

L'economia politica non può essere l'arbitro supremo della politica. Altrimenti si potrebbe difendere la schiavitù, qualora questa fosse economicamente vantaggiosa, e respingerla qualora ragioni economiche la scongiurassero.

Lord Acton

CATASTO

Firmato il decreto per le nomine ANCI

È attesa per la prima metà di giugno la presentazione alle Camere del Decreto legislativo sul Catasto: il più importante, quello che regolerà la rinascita del Catasto stesso. Intanto è stato firmato il provvedimento ministeriale che regolerà le nomine dell'Ance nelle Commissioni censuarie, un tassello decisivo per l'insediamento delle stesse.

INEQUIVOCITÀ

Tortura, cos'è secondo l'Onu

Lo volete, un testo chiaro per una legge italiana sulla tortura? Eccolo: «È tortura qualsiasi atto mediante il quale un pubblico ufficiale o un incaricato di pubblico servizio infligge a una persona dolore o sofferenza forti, fisiche o mentali, al fine di: a) ottenere informazioni o confessioni; b) punirla per un atto che ha commesso o è sospettata di aver commesso; c) intimidirla o fare pressione su di lei, o per ogni altro motivo fondato su qualsiasi forma di discriminazione. Il termine non si estende al dolore o alle sofferenze risultanti unicamente da sanzioni legittime». Banale? Per nulla: perché questo testo è quello dell'articolo numero 1 della Convenzione contro la tortura, come fu approvato dall'assemblea generale delle Nazioni Unite il 10 dicembre 1984. Proprio quello che l'Italia nel 1988 ratificò.

DISORDINE

Maschio che partorisce

Il transgender americano Thomas Beatie, noto impropriamente come il "primo uomo incinto", è nato femmina nel 1974. Nel 2002, dopo aver deciso di cambiare sesso, si fa asportare il seno e comincia una cura di testosterone, ma conserva gli organi riproduttivi, che rimangono quelli di una donna. Diventato maschio per lo stato civile e sposato con una donna (alla quale, dopo due figli avuti con un primo marito, erano stati asportati utero e ovaie), Beatie decide nel 2008 di interrompere il testosterone e da allora ha avuto tre figli concepiti con l'inseminazione artificiale. Ormai maschio all'anagrafe, risulta aver partorito tre volte.

(da: N. Tiliacos, *Nascite creative. Piccolo catalogo del mondo nuovo*, IL FOGLIO 26.2.15)

PERSONALITÀ

Vieri Ceriani, consigliere per il fisco a via Venti Settembre



Indubbiamente in Vieri Ceriani l'aspetto che più colpisce in prima battuta è il nome proprio, che si rischia di scambiare per un cognome. Come spiegato su *Cn sett.* '15, il grande dizionario *I nomi di persona in Italia* (Utet), basato su una banca dati del dicastero delle Finanze, indica per *Vieri*, maschile, 547 attestazioni nella Penisola, segnalando che (come pure l'altro maschile *Viero*, il femminile *Viera* e i rarissimi alterati *Vierino* e *Vierina*) deriva da *Olivieri* (attestato già nel Trecento). Il nome è concentrato in Toscana.

Vieri Ceriani (Roma, 6 marzo 1950), economista, laureato alla scuola di Federico Caffè, in Banca d'Italia dal '76, salito dall'ufficio studi fino a divenire il massimo responsabile del servizio Rapporti fiscali, vanta una lunghissima esperienza come consigliere di ministri delle Finanze, sia fra il '93 e il 2001, sia dal '13 a oggi. In tale funzione è stato considerato un *alter ego* strategico ed estensore dei provvedimenti di Vincenzo Visco. Ha coordinato il comitato voluto da Giulio Tremonti per mappare erosione e agevolazioni tributarie. Vanta all'attivo pubblicazioni su temi di finanza pubblica, in particolare su politica tributaria, federalismo fiscale, politica di bilancio. Nel governo Monti fu sottosegretario all'Economia, collaborando con i ministri Monti e Grilli. Fra i più ascoltati collaboratori del titolare dell'Economia, Fabrizio Saccomanni, nel gabinetto Letta, è oggi consigliere di Pier Carlo Padoan. È giudicato fra i massimi esperti di fisco.

CONFEDILIZIA
ON LINE

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

PREFAZIONE AL VOLUME SUI CONDÒMINI-AMMINISTRATORI

La legge di riforma dell'istituto condominiale (in vigore dal 18 giugno 2015) ha espressamente previsto – per intervento della Confedilizia – la (collaudata) figura dell'amministratore del proprio condominio (condòmino-amministratore). Una categoria di amministratori che si aggiunge a quelle degli amministratori professionali e degli amministratori a professione non esclusiva (questi ultimi svolgono, quindi, anche altre attività oltre quella di amministratore).

La figura dell'amministratore-condòmino (dell'amministratore nominato "tra i condòmini dello stabile", come dice testualmente la norma di legge, e che può quindi anche non abitare nello stabile pur essendone – e dovendone essere, a questo scopo – condòmino) è prevista dal secondo comma del nuovo articolo 71 bis delle Disposizioni di attuazione del Codice civile. Si tratta di una norma grandemente rispettosa della proprietà e dell'autonomia dei proprietari, riconosciuti – all'evidenza – capaci di operare scelte oculate specie tra condòmini, che vertano dunque all'individuazione – nel loro stesso interesse – di amministratori preparati.

Proprio per questo, gli amministratori-condòmini (soggetti, per il resto, a tutte le disposizioni che regolano il condominio) sono esonerati dal requisito del possesso di un adeguato titolo di studio, così come sono esonerati dall'obbligo di frequentare corsi di qualsiasi tipo di formazione, sia iniziale che periodica. Ma ciò rafforza il dovere morale degli stessi (in funzione della fiducia ottenuta) di essere pienamente preparati al compito al quale sono chiamati e di tenersi aggiornati con la normativa (tutt'altro che semplice) di settore.

A questi amministratori – diretta espressione della compagine condominiale – la Confedilizia riserva da sempre una particolare attenzione, nell'ottica che la caratterizza da più di 130 anni, di difendere cioè la proprietà (ed i valori – di libertà e di indipendenza, anzitutto – che la stessa presidia) e di difenderla sotto tutti i punti di vista. I condòmini-amministratori hanno così nelle Associazioni territoriali di questa nostra storica organizzazione dei proprietari (presenti in ogni capoluogo di provincia ed anche nei maggiori centri) un'assistenza piena e speciale, che li può accompagnare nello svolgimento di qualsiasi adempimento. In questa pubblicazione (così come nel corso on line che ad essa si abbina, entrambi caratterizzati da un linguaggio semplice e pratico, nell'ottica di servizio che li ispira) i condòmini-amministratori trovano invece un essenziale strumento per svolgere la loro attività con animo tranquillo, sicuri di conoscere la normativa di interesse e quindi di poter osservare e applicare – con i dovuti aggiornamenti, che seguiranno – le leggi che regolano la materia (direttamente o indirettamente) condominiale. L'iscrizione, poi, al *Registro nazionale amministratori* della Confedilizia (da ottenersi tramite le organizzazioni locali della stessa) assicurerà loro, tempestivamente, ogni informativa di aggiornamento.

Naturalmente, come gli amministratori, anche i condòmini hanno interesse ad essere preparati, per vivere di "bene informata vita condominiale". Questa pubblicazione è stata da noi curata anche per loro, sempre nell'ottica di una piena difesa della proprietà e dei relativi diritti, frutto spesse volte di sacrifici – non sempre – specie in questo periodo riconosciuti e rispettati.

A tutti i condòmini-amministratori e condòmini in genere, i migliori auguri di ottimo esercizio, per gli uni, di un'attività importante per la coesione nel nostro Paese e auguri, agli altri, condòmini in genere, di una piena presa di coscienza del loro ruolo, nella costante disponibilità – anche ad ascoltare suggerimenti e segnalazioni di iniziative – che la Confedilizia ancora una volta pienamente conferma.

Roma, 2 maggio 2015

Corrado Sforza Fogliani
presidente Centro studi Confedilizia

25° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

Piacenza, 19 settembre 2015

Requisiti e responsabilità dell'amministratore

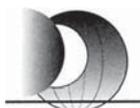
Le locazioni "diverse" estranee alla disciplina delle leggi n. 392/'78 e n. 431/'98

Informazioni presso tutte le Associazioni territoriali

Incontri istituzionali ed altre attività

Il Presidente confederale ha avuto incontri, nelle ultime settimane, con: i senatori Giacomo Caliando (Fd), Giuseppe Cucca (Pd), Carlo Giovanardi (AP) e Lucio Malan (Fd), membri della Commissione Giustizia del Senato; l'on. Silvia Fregolent, membro della Commissione Finanze della Camera; i deputati Raffaello Vignali e Maurizio Bernardo, del Gruppo Area popolare della Camera; l'on. Enrico Costa, Viceministro della Giustizia; l'on. Pier Paolo Baretta, Sottosegretario al Ministero dell'economia e delle finanze; l'avv. Antonella Manzoni, Capo del Dipartimento affari giuridici e legislativi della Presidenza del Consiglio; il cons. Paolo Carpentieri, Capo dell'Ufficio legislativo del Ministero per i beni e le attività culturali; il dott. Vieri Ceriani, consigliere del Ministro dell'economia e delle finanze.

Il Presidente ha inoltre svolto una relazione al convegno "Investire sulla casa. Politiche e strumenti per l'affitto in Europa. Proposte per l'Italia", organizzato a Roma da Sidief, la società immobiliare controllata dalla Banca d'Italia che aderisce alla Confedilizia. A Genova, ha svolto una relazione al convegno "Riforma del Catasto: una opportunità storica", organizzato dall'Appc. Ha poi partecipato, a Roma, al convegno organizzato dall'Adsi dal titolo "Beni culturali: oneri o risorse?"



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Importante sentenza

La *Proprietà fondiaria* di Piacenza (che ha sede presso la locale Confedilizia) ha segnalato un'importante sentenza della Corte d'appello di Bologna che – nel dichiarare infondato il ricorso di impugnativa proposto da un affittuario contro la sentenza, già a lui sfavorevole, del Tribunale di Piacenza – ha affermato importanti principi in materia di assistenza ai patti in deroga agrari.

“La prevalente giurisprudenza – dice testualmente la decisione bolognese – afferma che, perché si abbia assistenza dell'associazione professionale di categoria è necessario che essa si estrinsechi in un'attività effettiva di consulenza e di indirizzo che chiarisca alle parti il contenuto e lo scopo di ogni singolo patto, in modo che esse ne acquisiscano piena consapevolezza, non essendo sufficienti la pura e semplice presenza dei rappresentanti, né tantomeno la sottoscrizione contestuale o successiva del contratto (*Cass. Civ. Sez. 3, n. 5983 del 15 marzo 2007*).

L'insufficiente assistenza può, inoltre, essere fatta valere solo dalla parte interessata, che lamenti di non essere stata adeguatamente assistita, con onere della prova suo carico (*sempre Sez. 3, n. 14759 del 4 giugno 2008*).

La portata di simili decisioni è la seguente: non rilevano tanto le irregolarità formali, ma unicamente la sostanziale carenza di assistenza e tale situazione deve essere oggetto di prova precisa e concordante da parte di chi la invoca”.

HOMELINK INTERNATIONAL
Scambio Casa Internazionale



HOMELINK ITALIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Chi sono gli italiani che scambiano casa?

La Homelink Italia ha redatto un profilo degli italiani che utilizzano lo scambio di casa. Dall'analisi emerge che il 73% è costituito da persone tra i 35 ed i 55 anni. Tra questi, il 39% è dato da imprenditori, il 16% si dedica all'insegnamento, mentre il 14% svolge un'attività autonoma ed il 10% un lavoro dipendente. Il risparmio è la motivazione che spinge il 37% dei nostri connazionali ad usufruire dello scambio casa, mentre il 42% dichiara di utilizzare questo strumento per arricchirsi culturalmente. Oltre l'85% è coniugato o convive, e tra questi il 76% ha 2 o 3 figli.

Dall'analisi emerge, inoltre, che tra le destinazioni richieste dagli italiani vi sono, al primo posto, gli Stati Uniti d'America, seguiti da località italiane, sia città d'arte sia località turistiche, e – poi – la Gran Bretagna.

Per maggiori informazioni, si può consultare il sito internet dell'organizzazione: www.homelink.it.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Al via i seminari di aggiornamento

Grande successo, a Mantova e Padova, per i primi due appuntamenti di aggiornamento rivolti agli amministratori immobiliari iscritti al Registro nazionale Confedilizia. Il saluto introduttivo è stato portato, rispettivamente, dal dott. Ugo Bassani e dall'avv. Paolo Mercuri e, successivamente, si sono alternati gli interventi dei professionisti, consulenti delle Associazioni territoriali ospitanti, sulle ultime novità che riguardano la sfera condominiale.

L'avv. Vincenzo Nasini, responsabile del Coordinamento condominiale della Confedilizia, ha svolto, fra l'altro, un intervento sugli obblighi che ricadono in capo all'amministratore.

Gli altri appuntamenti – tempestivamente comunicati agli iscritti nonché annunciati sul sito Internet della Confedilizia – sono previsti ad Ascoli-Piceno il 5 giugno e a Lecce il 12 giugno.

DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Plauso all'Antitrust che sanziona Telecom e Vodafone

L'Autorità garante della concorrenza e del mercato ha irrogato, rispettivamente, una sanzione di 400mila euro a Telecom e una di 500mila euro a Vodafone, per avere le due compagnie telefoniche adottato pratiche commerciali scorrette in occasione della trasformazione dei cosiddetti “servizi di reperibilità” (“Lo sai” e “Chiamaoora” nel primo caso e “Chiamami” e “Recall” nel secondo) da servizi gratuiti a servizi a pagamento.

La scorrettezza della condotta, secondo l'Antitrust, consiste nell'aver mantenuto attivi questi servizi sulle sim vendute prima del 14 giugno 2014, anche dopo la loro trasformazione in onerosi, imponendo ai clienti l'acquisizione implicita del consenso a fruirne se non avevano provveduto di propria iniziativa a disattivarli. Ai sensi del Codice del consumo, queste condotte sono state ritenute pratiche commerciali di per sé aggressive, consistenti in forniture non richieste.

In merito a tale vicenda, Domusconsumatori – che si era prontamente attivata, inviando all'Agcm due distinti esposti sulla vicenda in questione e successivamente era intervenuta nei relativi procedimenti avanti all'Autorità – coglie l'occasione per esprimere il proprio apprezzamento per l'operato dell'Autorità garante della concorrenza e del mercato, presieduta da Giovanni Pitruzzella.

Reclami Trenitalia

I clienti di Trenitalia possono mandare i propri reclami in due modi: tramite il sito www.trenitalia.com, andando nella sezione Informazioni/Assistenza, accedendo all'area Assistenza/Contatti e inoltrando on-line il reclamo (tale procedura è attivabile anche in lingua inglese); tramite gli Uffici Assistenza e le biglietterie di Trenitalia, presenti nelle principali stazioni, utilizzando gli specifici moduli disponibili in italiano e in inglese. Dal canto suo, Trenitalia si impegna a rispondere entro 30 giorni.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Estate in sicurezza (solo in Italia, però...)

Tutti i casalinghi e le casalinghe iscritti all'assicurazione contro gli infortuni domestici, gestita dall'Inail, godono di una copertura che peraltro non è operante all'estero, che interessa invece gli infortuni occorsi nella casa vacanze in Italia, rientrando tra i luoghi tutelati anche le residenze temporanee scelte per le stesse.



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

Sito non attivo per attacco hacker

Il sito dell'Anbba (www.anbba.it) sarà per qualche tempo non attivo (essendo in rifacimento per colpa di un attacco hacker). Chi avesse necessità di avere informazioni sulla materia degli affittacamere e sul mondo dei bed and breakfast può telefonare al numero 089.765115 oppure inviare una mail all'indirizzo segreteria@anbba.it.

L'Associazione si scusa per il disagio.

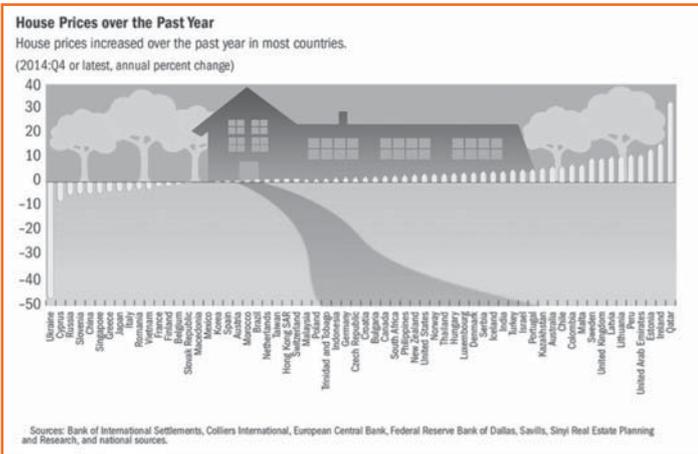
SISTEMA CONFEDILIZIA

**UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE
(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)**
I prezzi delle case nel mondo

Il Fondo monetario internazionale ha appena pubblicato l'aggiornamento trimestrale del *Global Housing Watch Index*, che indica la media dei prezzi reali delle case in quasi 60 Paesi. L'indice in questione si è mosso lievemente verso l'alto nel corso degli ultimi due anni, dopo un forte calo registrato in precedenza.

I mercati immobiliari hanno seguito un modello a due velocità: in un primo gruppo, i mercati hanno avuto una rapida impennata dopo modesti cali registrati durante la recessione; in un altro gruppo, nel quale si pone l'Italia, i mercati devono ancora recuperare da cali molto significativi.

Maggiori dettagli sul sito del Fondo monetario internazionale.


**COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)**
**Competenza in caso di locazione
di patrimonio disponibile comunale**

Il godimento, da parte di privati, di "beni costituenti il patrimonio immobiliare disponibile" di un Comune è regolato dalle norme di diritto privato. Ne deriva che l'assegnazione, dietro corrispettivo, di un immobile abitativo appartenente a questa tipologia "non è soggetta alla disciplina statutaria per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica", rientrando invece, tale assegnazione nello schema civilistico della locazione, con la conseguenza che le relative controversie sono riservate alla giurisdizione del giudice ordinario.

Così il Tar della Campania (Napoli, Sez. VII) con pronuncia n. 1965 del 4.4.'14.


**ASSOCIAZIONE NAZIONALE
SOCIETÀ IMMOBILIARI**
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)
Convegno a Milano

Si è tenuto a Milano il convegno organizzato da Expo Real sul tema "L'andamento degli investimenti internazionali in Italia, lo status del mercato e le prospettive di sviluppo". Il Presidente nazionale Federico Filippo Oriana ha partecipato in qualità di relatore con un intervento intitolato "Gli sviluppatori: il mercato immobiliare italiano tra crisi interna e attenzione internazionale"


Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)
Rischio crolli, ma porterebbe risorse

Vivo successo, a Roma, della XXXIII Assemblea annuale, con annesso importante Convegno (di cui saranno stampati e messi a disposizione gli Atti), svoltasi il 13 maggio, nella superba cornice di Palazzo Colonna.

"Il patrimonio privato di beni culturali rischia di sgretolarsi e crollare come sta succedendo a quello pubblico", ma con una politica fiscale più favorevole, potrebbe portare alle casse dello Stato risorse aggiuntive fino a 120 milioni di euro. Lo ha affermato il presidente Moroello Diaz della Vittoria Pallavicini.

Una riduzione del 30% dell'imposta unica comunale (IUC) per le 50 mila dimore storiche, condizionata a investimenti per la loro valorizzazione, potrebbe portare alle casse dello Stato l'anzidetta somma, dovuta alle attività di manutenzione e alle attività culturali che ruotano intorno alle dimore, secondo uno studio dell'economista dell'università Luiss Luciano Monti.

Le dimore rivendicano, inoltre, un ruolo di "volano per l'economia dei territori" con ricadute positive su occupazione, turismo, investimenti e attività sociali. Nella sola provincia di Firenze sono legati alle dimore storiche 3 occupati su mille (circa mille persone), il 4,5% del gettito Imu e il 6% della ricettività turistica, secondo una ricerca di Deloitte Financial Advisory.


**ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**
Dal 1° maggio è in vigore la Naspi

A decorrere dal 1° maggio scorso, il lavoratore, anche domestico, che ha perso il lavoro a seguito di licenziamento o di dimissioni per giusta causa o di risoluzione consensuale ai sensi della procedura conciliativa ex art. 7, l. n. 604/'66, può fare richiesta della Naspi, la "Nuova assicurazione sociale per l'impiego".

I requisiti per accedere a tale prestazione sono: avere almeno 15 settimane di contribuzione contro la disoccupazione nei 4 anni precedenti l'inizio del periodo di disoccupazione nonché aver effettuato 30 giornate di lavoro effettivo nei 12 mesi che precedono l'inizio del periodo di disoccupazione.

La Naspi sostituisce le precedenti indennità di disoccupazione (cd. Aspi e mini Aspi).

TASSA SULLO
SFITTO INVOLONTARIO

Stiamo preparando le opportune azioni contro questa barbarie. I soci interessati sono invitati a segnalarsi alla Sede centrale.


FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)
Piattaforma web per gli iscritti

MLSOpen è la nuova piattaforma della Fiaip, utilizzabile "a consumo", che consente agli agenti immobiliari di collaborare online nella compravendita condividendo un portafoglio di migliaia di immobili con l'obiettivo di accrescere i loro fatturati e di velocizzare il loro business, in sicurezza e con regole semplici, chiare e precise. MLSOpen insieme a Gestifiaip e a cercacasa.it completa l'offerta della piattaforma informatica Fiaip che viene proposta a tutti gli associati.

Maggiori informazioni sul sito Internet della Fiaip (www.fiaip.it).

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO

ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA

Jobs Act, lavoro accessorio. Primo passo positivo

La Commissione Lavoro della Camera dei Deputati, nel suo parere del 14.5.'15 sullo schema di decreto legislativo n. 158 recante il testo organico delle tipologie contrattuali e la revisione della disciplina delle mansioni, ha accolto una delle richieste avanzate dalla Fidaldo. La Federazione, infatti, aveva manifestato la necessità di estendere anche alla categoria dei datori di lavoro domestico il massimale di 2.000 euro per committente, quale compenso per attività di lavoro accessorio. Il limite in questione, infatti, nell'atto del Governo sottoposto a parere (art. 51, comma 1), è previsto per i soli imprenditori o professionisti.

Fidaldo auspica ora che il Governo accolga la suddetta osservazione, poiché il limite di 7.000 euro per committente, attualmente previsto nell'atto citato, esporrebbe le famiglie ad un alto rischio di contenzioso per rivendicazioni da parte del prestatore di lavoro accessorio di ferie, tredicesima mensilità, trattamento di fine rapporto e di ogni altro istituto contrattuale non applicato. Il 70-90% dei rapporti di lavoro domestico non a tempo pieno, anche se costanti, rientrerebbe nel massimale di 7.000 euro, mentre un valore ridotto a 2.000 ribadirebbe il concetto di "lavoro occasionale di tipo accessorio" previsto all'origine della norma (d.lgs. n. 276/'05), ed allineerebbe la disposizione alla realtà lavorativa del settore (cfr. Cn magg. '15).



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Mostra con il contratto della "Vergine delle rocce"

Nelle sale della ex Sovrintendenza Archivistica per la Lombardia, direttore Daniela Ferrari, mostra dedicata a Leonardo, con al centro il contratto della "Vergine delle rocce" (stipulato con atto notarile del 25.4.1485).

Nel contratto in questione - in cui testualmente si legge «Io, Leonardo da Vinci, in qualità di testimone, come sopra sotto scrivo...», l'unico documento al mondo in cui compare la firma di Leonardo da Vinci con la "i" - vengono stabilite tutte le condizioni, i termini, le modalità dell'opera, poste a Leonardo dai committenti, i fratelli Evangelista e Giovanni Ambrogio De Predis, per la realizzazione del suo celebre dipinto "La Vergine delle rocce". Il compenso fu di 800 lire (circa 136mila euro di oggi).

In occasione della mostra (uno dei momenti culturali realizzati in occasione dell'Expo), nelle sale di cui si è detto, si potranno ammirare quattro capolavori di Leonardo tra cui la "La Vergine delle rocce" e la sua commessa, i documenti e le note di ingegneri e architetti ducali tra cui Bramante e Leonardo stesso, la lettera di Ludovico il Moro al marchese Stanga con un "Memoriale delle cose che si hanno da fare".

Tra i patrocinatori di tale importante evento - assieme ad Assoedilizia, all'associazione Amici di Milano, all'Istituto Europa-Asia con Achille Colombo Clerici, alla Società Storica Lombarda con Stefano Alberti de Mazzeri, alle Dimore Storiche Lombardia con Camillo Paveri Fontana e ad un comitato di famiglie milanesi - anche l'Asages, rappresentata per l'occasione dal Presidente Manfredi Landi di Chiavenna.

Banca di Piacenza: "Assalto al castello"

Il Vicepresidente dell'Asages, Carlo Emanuele Manfredi, ha presentato assieme all'autore, Maurizio Ferrante Gonzaga, il romanzo storico "Assalto al castello". L'evento, patrocinato dalla Banca di Piacenza, si è svolto, alla presenza di molteplici amici e studiosi, nella bella Sala Panini di Palazzo Galli. Nell'occasione, Giuseppe Varano ha recitato brani tratti dall'interessante volume e Robert Gianelli ha coordinato il tutto. Al termine, intervento di Corrado Sforza Fogliani.

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE

Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

Retribuzione conglobata in vigore dall'1/1/2014 al 31/12/2014 valori mensili in euro	
PORTIERI LETT. A1	1.049,45
PORTIERI LETT. A2	1.049,45
PORTIERI LETT. A3	1.150,04
PORTIERI LETT. A4	1.150,04
PORTIERI LETT. A5	1.049,45
PORTIERI LETT. A6	1.099,67
PORTIERI LETT. A7	1.099,67
PORTIERI LETT. A8	1.151,87
PORTIERI LETT. A9	1.151,87
MANUTENT. SPECIAL. LETT. B1	1.285,22
MANUTENT. QUALIF. LETT. B2	1.221,88
ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3	1.219,77
MANUTENT. SPAZI ESTERNI LETT. B4	1.135,66
LAVASCALE LETT. B5	1.069,82
Per il calcolo della retribuzione di cui ai profili professionali B) gli importi di cui sopra saranno riportati al valore orario utilizzando il coefficiente 173 e moltiplicati per le ore da retribuire	
LAVORATORI LETT. D1	1.218,21
LAVORATORI LETT. D2, D3, D4	1.217,09
Agli importi della retribuzione conglobata sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari di cui alle Tabelle A, A bis, A ter, A quater e D allegate al C.C.N.L.	
Retribuzione conglobata in vigore dall'1/1/2014 al 31/12/2014 valori mensili in euro	
IMPIEGATI QUADRI LETT. C1	1.891,81
IMPIEGATI LETT. C2	1.734,84
IMPIEGATI CONCETTO LETT. C3	1.519,43
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4	1.279,72
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 - (AL PRIMO IMPIEGO - PRIMI 12 MESI)	1.091,82

Tabella dei giorni festivi 2° semestre 2015

Domeniche

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

LUGLIO	5	12	19	26	
AGOSTO	2	9	16	23	30
SETTEMBRE	6	13	20	27	
OTTOBRE	4	11	18	25	
NOVEMBRE	1	8	15	22	29
DICEMBRE	6	13	20	27	

Festività nazionali ed infrasettimanali

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

LUGLIO	
AGOSTO	15
SETTEMBRE	
OTTOBRE	
NOVEMBRE	1
DICEMBRE	8 25 26

Versamenti contributivi dall'1/1/2014

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

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

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

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

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

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

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

Minimali giornalieri dall'1/1/2015

PORTIERI	47,68
LAVASCALE	47,68

Minimale orario

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

Il flop delle unioni di Comuni

Gli accorpamenti degli enti territoriali hanno provocato un aggravio di costi anziché un risparmio, denuncia la Corte dei conti. Mentre Stato e Regioni continuano a finanziarle.

Nate con il decreto legge 78 del 2010 per aggregare, obbligatoriamente, gli enti con meno di 5 mila abitanti e modificate dalla legge 56 del 2014, le unioni si sono dimostrate un mezzo flop. Al 31 dicembre scorso erano 309 con 1.440 Comuni a fronte di una platea di 5.639 piccoli enti interessati, per lo più lasciati autonomi da una serie di proroghe. Eppure, questa esperienza poco felice viene finanziata anche dalle Regioni.

Qualche esempio? Per avviare le unioni, nel 2015 l'Emilia Romagna ha stanziato circa 5 milioni, ai quali ne ha aggiunti 1,85 a novembre 2014. A marzo la Liguria ha erogato 350 mila euro per la sua unica unione e il Friuli Venezia Giulia 350 mila euro per le sue quattro aggregazioni.

(P. Romano, *Panorama*, 6.5.'15)

BIBLIOGRAFIA

Salvatore Mazzamuto
Il contratto di diritto europeo
(seconda edizione)
pagg. 554, 8°, euro 52
G. Giappichelli ed.



L'esaurirsi della prima ristampa ed il trascorso biennio dalla stessa, hanno indotto il prof. Salvatore Mazzamuto a varare una vera e propria seconda edizione della ben nota (e fortunata) pubblicazione sul contratto di cui al titolo: un'edizione – come spiega lo stesso Autore – che tiene conto delle novità legislative, tra cui la novellazione del Codice del consumo e la normativa sul sovraindebitamento, e di quelle giurisprudenziali e dottrinarie, “ma anche degli approfondimenti – scrive sempre il prof. Mazzamuto – che nel frattempo io stesso ho compiuto”.

A dire la grandezza (e a spiegare il successo) dell'opera, basta l'indice dei capitoli che la compongono: Introduzione al diritto privato europeo; Diritto privato europeo e diritti nazionali; Le dottrine italiane dell'autonomia privata e l'Europa; Autonomia privata e principi europei di rango costituzionale; Il contratto di diritto europeo: lineamenti; Il tempo della crisi; La vendita di beni di consumo; Il contratto di credito ai consumatori; Il contratto di pacchetto turistico; La multiproprietà.

sf.

Coscienza e uguaglianza

L'uguaglianza discende dalla coscienza: in essa siamo tutti uguali.

Etica

I precetti morali sono costanti attraverso le epoche e non obbediscono alle circostanze.

Lord Acton

IL VIAGGIO DI PIOVENE (17)

Varese

Il Varesotto è legato a Milano come zona di villeggiatura nobile e borghese; la villa, sette e ottocentesca, vi è perciò più frequente di quelle case di campagna prive di età, assomiglianti alle case coloniche da cui sovente prendono origine, che invece spesseggiano nella pianura. Le colline boschive lasciano scorgere tra i varchi le Prealpi lombarde, così meste e meditative, e la catena della Alpi lontane, se lo spazio si allarga; ma il panorama è sfumato anche se è vasto, e l'arte della velatura qui eccelle. Sette piccoli laghi interni, due grandi laghi, il Verbano e il Ceresio, che bagnano la provincia, il Lario a pochi passi, con il loro riverbero mantengono nell'aria una lucentezza molle. Il clima temperato e le molte piogge fanno crescere alberi d'una bellezza poco consueta in Italia.

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



Appartiene a voi
LA PUBBLICAZIONE
DEL PROPRIETARIO DI CASA

QUI ESPERANTO

La imposto, kiun ĉiu individuo devas pagi, devus esti certa kaj ne arbitra. La pagtempo, la pagmaniero, la pagenda sumo, ĉio devus esti klara kaj preciza por la impostopaganto kaj por ĉiu alia persono.

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase pronunciata da Adam Smith: “L'imposta che ogni individuo è tenuto a pagare dovrebbe essere certa e non arbitraria. Il tempo di pagamento, il modo di pagamento, l'ammontare da pagare, tutto dovrebbe essere chiaro e preciso per il contribuente e per ogni altra persona”.

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


DICHIARAZIONI DEL PRESIDENTE CONFEDERALE
Apprezzamento per Governatore Visco

Accogliamo con soddisfazione l'esortazione del Governatore Visco, contenuta nelle Considerazioni finali, a sostenere il settore immobiliare, anche attraverso interventi in favore dell'ammodernamento urbanistico e della valorizzazione del patrimonio culturale. Così come apprezziamo particolarmente la sottolineatura dei riflessi che tale sostegno produrrebbe, in termini di crescita e di nuova occupazione, al di fuori del comparto dell'edilizia. Come segnala la stessa Relazione annuale della Banca d'Italia, il mercato immobiliare si trova tuttora in una gravissima fase recessiva. Confidiamo allora che Parlamento e Governo vogliano scongiurare l'ulteriore aggravamento di tale situazione, che ha riflessi sull'intera economia, operando finalmente una decisa inversione di tendenza rispetto a quella tassazione punitiva del settore immobiliare in atto da ormai quattro anni.

Imprecisione

Non ci sono scuse per l'imprecisione.

Lord Acton

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)

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



GIURISPRUDENZA CASA

Pagamento oneri condominiali e possesso

“Il pagamento degli oneri condominiali da parte del proprietario dell’immobile, quale indice univoco e sicuro di comportamento dominicale, se noto al detentore, ne esclude l’«animus rem sibi habendi», necessario ai fini dell’usucapione”. Importante principio stabilito dalla Cassazione (sentenza n. 9530/14, inedita).

Revoca tacita dell’amministratore

“In tema di condominio negli edifici – ha detto la Cassazione nella sentenza n. 9082/14, inedita – l’assemblea può nominare un nuovo amministratore senza avere preventivamente revocato l’amministratore uscente, applicandosi la norma sulla revoca tacita del mandato, di cui all’art. 1724 cod. civ.”.

Scheda catastale e prova

“La scheda catastale, avendo solo valore indiziario, non è idonea, di per sé, a vincere la presunzione di condominialità sancita dall’art. 1117 cod. civ.”. È quanto ha stabilito la Cassazione (sentenza n. 9525/14, inedita).

Amministratore e sostituto

“L’amministratore è mandatario del condominio nell’erogazione della spesa per i servizi comuni, sicché egli, qualora sostituisca altri a sé stesso nell’esecuzione di tale attività, senza esservi autorizzato dall’assemblea e senza che sia necessario per la natura dell’incarico, risponde dell’operato del sostituto, a norma dell’art. 1717, primo comma, cod. civ., non rilevando che la sostituzione sia conforme a una prassi nota ai condòmini, fatto che, di per sé, non esprime la volontà del condominio”.

Lo ha stabilito la Cassazione con sentenza n. 8339/14, inedita.

Assunzione portiere

“In materia di rapporto di portierato, in favore di un condominio, l’assemblea dei condòmini ha il potere di prestare direttamente il proprio consenso, anche per fatti concludenti, alla conclusione di un contratto. Ne consegue – ha stabilito la Suprema Corte nella sua sentenza n. 5297/14, inedita – che l’instaurazione del rapporto di lavoro subordinato può essere desunta, oltre che da delibere assembleari, anche dalla esplicitazione dell’attività lavorativa, dall’occupazione, da parte del lavoratore, dell’appartamento condominiale assegnato, e dall’accettazione della prestazione di lavoro da parte del condominio”.

a cura dell’UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Pagine Facebook aperte

ASSOCIAZIONI

- 1 Agrigento
- 2 Arezzo
- 3 Ascoli Piceno
- 4 Asti
- 5 Belluno
- 6 Bergamo
- 7 Bologna
- 8 Cagliari
- 9 Catanzaro
- 10 Chieti
- 11 Como
- 12 Cortona
- 13 Crotone
- 14 Este
- 15 Firenze
- 16 Forlì
- 17 Genova
- 18 Grosseto
- 19 Imperia
- 20 Isernia
- 21 L’Aquila
- 22 Lanciano
- 23 Lecce
- 24 Livorno
- 25 Lodi
- 26 Macerata
- 27 Mantova
- 28 Messina
- 29 Novara
- 30 Parma
- 31 Piacenza
- 32 Pisa
- 33 Reggio Calabria
- 34 Reggio Emilia
- 35 Rovigo
- 36 Torino
- 37 Treviso
- 38 Varese
- 39 Venezia
- 40 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

"Anche a Piacenza obbligatorio pulire la pipì dei cani", il plauso di Confedilizia

da *ilPIACENZA*, 29.4.15

CASI CLINICI DI LOCAZIONE

a cura di Flavio Saltarelli

È valida una clausola contrattuale che vieti all’inquilino di ospitare terzi?

È nulla la clausola di un contratto di locazione nella quale sia contenuto il divieto dell’inquilino di ospitare non temporaneamente persone estranee al suo nucleo familiare anagrafico. Una tale clausola risulta infatti confliggente con interessi ritenuti dalla giurisprudenza prioritari quali la solidarietà sociale, la tutela dei rapporti connessi alla famiglia fondata sul matrimonio o sulla convivenza di fatto, i consolidati rapporti di amicizia. Così ha anche stabilito la suprema Corte di Cassazione con sentenza n. 9931 in data 18 giugno 2012.

Il locatore è costretto ad accettare il pagamento del canone con assegno bancario?

In assenza di diversa previsione contrattuale, la consegna di un assegno di conto corrente per effettuare il pagamento del canone di locazione non ha efficacia liberatoria per l’inquilino se tale forma di corresponsione non viene accettata dal proprietario-locatore ai sensi dell’art. 1197 Cod. civ.

L’efficacia liberatoria della dazione dell’assegno può però ravvisarsi qualora la pregressa e prolungata accettazione del saldo dei canoni in tale forma manifesti tacitamente il consenso del locatore alla suddetta modalità di pagamento.

Locazione ad uso diverso e recesso ingiustificato: che fare?

Se il conduttore di un immobile locato ad uso diverso dall’abitativo recede anticipatamente e ingiustificatamente dal contratto, il locatore – per pretendere il risarcimento rappresentato dalla mancata percezione del canone fino alla scadenza naturale del contratto – deve in giudizio prima domandare la risoluzione del contratto medesimo per inadempimento dell’inquilino, poi richiedere il ristoro per i pregiudizi patiti.

Forfezzazione oneri accessori: l’ammontare va provato in ogni caso?

Se in un contratto di locazione ad uso abitativo si pattuisce una clausola di forfeiture degli oneri accessori a carico del conduttore, l’ammontare concordato resta immutabile ed è indifferente all’effettiva esistenza ed entità degli oneri medesimi; non vi è dunque alcun onere probatorio a carico del locatore di dimostrare che tali costi sono stati effettivamente affrontati, né possibilità dell’inquilino di dare prova che le spese sono state inferiori al forfait o addirittura inesistenti (in questo senso anche Tribunale di Firenze, 8 marzo 2007).

Divieto di ospitalità per contratto

Pagamento canone con assegno bancario

Locazione commerciale e recesso ingiustificato

Forfezzazione oneri accessori e prova degli stessi

Coscienza

La coscienza mi suggerisce l’immagine di una forza inespugnabile, al cui interno un uomo realizza la formazione del carattere e sviluppa il potere di resistere all’influenza dell’esempio e alla legge delle masse.

Lord Acton

In Italia l'economia dipende dal Tar

Un caso inquietante emerge dal Tar di Roma. A fronte della legittima richiesta di una ricorrente di vedersi liquidato un indennizzo dovuto dal ministero della Salute a partire dal 2009, i togati capitolini hanno stabilito che in effetti il diritto al risarcimento non si poteva negare, ma senza gli interessi di mora. Invero, il codice del processo amministrativo (c. p. a.) stabilisce che il resistente (la Pa) non deve pagare somme di denaro quando «ciò sia manifestamente iniquo» o «non sussistono altre ragioni ostative». Ebbene tali ragioni sono state individuate nelle oggettive condizioni economiche («debitamente documentate») in cui versa il ministero, nonché «la notoria situazione di congiuntura che ha imposto severi tagli alla spesa pubblica onde evitare la paventata insolvenza degli enti pubblici». A leggere questo passo si rimane sbalorditi. Dimentichiamoci un momento la valutazione bizzarra che il Tar compie sui «severi tagli alla spesa» (ma che ne sa? Negli anni la spesa corrente non è mai diminuita), in ogni caso il principio è strabiliante: i pubblici amministratori non sanno tenere i conti in ordine e quindi è giusto che non paghino i debiti? Lo sgomento aumenta quando si capisce che questa linea di pensiero non è nuova poiché già altre decisioni del Tribunale amministrativo avevano sancito il principio nel 2014 e nel 2012.

Alessandro De Nicola

Ciclista che guida in stato di ebbrezza

“Il reato di guida in stato di ebbrezza ben può essere commesso attraverso la conduzione di una bicicletta, a tal fine rivestendo un ruolo decisivo la concreta idoneità del mezzo usato a interferire sulle generali condizioni di regolarità e di sicurezza della circolazione stradale”, e ciò nonostante l'inapplicabilità, in tale circostanza, delle sanzioni amministrative accessorie previste per il reato suddetto.

È quanto ha stabilito la Cassazione penale con sent. n. 4895 del 2.2.'15.

Casa, cara casa

L'imposizione fiscale record sugli immobili, il caso Cameron e quello di un austero sindaco romagnolo

Roma. Pure nel Regno Unito, dove i Tory si sono appena aggiudicati le elezioni con una vittoria schiacciante e in parte inattesa, la questione “casa” ha avuto un peso eccone. Il primo ministro uscente e poi confermato dal voto, David Cameron, negli ultimi giorni aveva rispolverato in campagna elettorale un cavallo di battaglia del Thatcherismo, il “right to buy” che permette agli inquilini delle case popolari di acquistare le abitazioni a prezzi agevolati. L'architetto del right to buy, Michael Heseltine, definì l'Housing Act degli anni 80, che trasformò milioni di inquilini in proprietari, “il più grande trasferimento di ricchezza dallo stato ai cittadini”. Anche la riforma proposta da Cameron dovrebbe andare nella stessa direzione, visto che ne beneficranno 1 milione e 300 mila britannici.

In Italia, dopo le ultime campagne elettorali in gran parte concentrate sulla restituzione, l'abolizione o la rimodulazione dell'Imu, di casa non se ne parla quasi più. Eppure i dati sulla tassazione immobiliare sono ulteriormente peggiorati rispetto a quando la casa era il centro del confronto e dello scontro politico. Secondo il dossier sulla tassazione degli immobili di Confedilizia, le imposte sulla casa sono quasi triplicate: si è passati dai 9,2 miliardi di gettito ai tempi della vecchia Ici nel 2011, ai 23,8 miliardi dell'Imu del governo Monti nel 2012, fino agli attuali 25 miliardi di Imu e Tasi del governo Renzi. Ciò vuol dire che dal 2012 i contribuenti versano circa 15 miliardi in più di imposte sugli immobili, un bonus da 120 euro che in questo caso va dalle tasche delle famiglie italiane alle casse dello stato.

Questo trasferimento di ricchezza dai cittadini allo stato ha avuto conseguenze negative sull'economia che si sono manifestate nel crollo delle compravendite e del valore degli immobili, in una riduzione di spese per la casa e di investimenti nella costruzione di nuovi edifici, con conseguenti chiusure di imprese e perdite di posti di lavoro. Tra l'altro, in un paese in cui la percentuale di proprietari di casa è tra le più elevate al mondo, l'aumento dell'imposizione patrimoniale non ha neppure avuto effetti redistributivi, anzi ha colpito piuttosto indistintamente e

Confedilizia: dal 2012 gli italiani versano circa 15 miliardi in più di imposte sugli immobili

quindi in maniera più rilevante i redditi bassi. Non è neppure molto veritiera la giustificazione più volte adoperata in questi anni di un “allineamento” alla tassazione degli altri paesi sviluppati. Già nel 2011, con la vecchia Ici, le tasse sulla proprietà erano il 2,2 per cento del pil rispetto a una media Ocse dell'1,7 per cento. Nel 2012 la pressione è salita al 2,7 per cento, contro una media Ocse dell'1,8 per cento e negli anni successivi le tasse sono ulteriormente aumentate.

Ma l'inversione di tendenza non dipende esclusivamente dallo stato centrale. Se per ridurre le tasse sulla casa e ridare fiato alle famiglie e al mercato immobiliare il governo dovrebbe dare un'occhiata oltremarica alle politiche di George Osborne e David Cameron, gli enti locali potrebbero prendere ispirazione da Quintino Sabattini, sindaco di Sogliano al Rubicone che è stato eletto nel 2011 battendo il Pd. Il paesino in provincia di Forlì-Cesena è stato premiato da Confedilizia - associazione che rappresenta proprietari d'immobili e investitori che dallo scorso mese è presieduta da Giorgio Spaziani Testa - come “Comune più virtuoso verso la proprietà edilizia”. A Sogliano non si paga la Tasi e non si paga l'Imu sulle prime case (per le altre ci sono le aliquote più basse d'Italia), senza rinunciare ai servizi sociali e al sostegno a famiglie e studenti. “Per non pesare sui bilanci delle famiglie già gravate dalla crisi - dice al Foglio il sindaco Sabattini - abbiamo cercato di far fronte all'aumento delle imposte e al taglio dei trasferimenti con riduzioni della spesa e l'utilizzo di entrate extratributarie provenienti da un polo di gestione dei rifiuti, riciclaggio e produzione di compost e biogas che gestiamo in maniera efficiente”. Non tutti i comuni possono contare su entrate extratributarie e poli di gestione dei rifiuti (anche se tra loro ce ne sono molti che li hanno rifiutati in preda alla sindrome Nimby, Not In My Back Yard), ma una larga parte delle amministrazioni locali può reperire risorse per tagliare le tasse sul fronte delle uscite. Di municipalizzate e partecipate che producono attivi ce ne sono poche: basterebbe tagliare, liquidare e privatizzare. Non è neppure detto che non ci siano elettori da conquistare in questo modo. (Lcap.)

Mirabile (e completo) articolo di Luciano Capone comparso su IL FOGLIO del 16 maggio scorso

Ecco la ricetta per ridurre le spese comunali

Il comune di Porretta Terme (Bo), nonostante la crisi e nonostante i tanti lamentati tagli da parte dello Stato, ha presentato una manovra per il 2015 che non aggraverà ulteriormente i bilanci delle famiglie, ma - anzi - li aiuterà, permettendo alle famiglie di risparmiare qualcosa quest'anno (è prevista una riduzione del 3% per le rette dell'asilo, per le spese per il trasporto scolastico e per la mensa nonché per l'assistenza familiare).

La ricetta individuata dal Sindaco Nesti la leggiamo dalle pagine de *il Resto del Carlino*: il Comune ha risparmiato sull'affitto dei locali dedicati al Giudice di pace (il cui ufficio si è trasferito nel palazzo municipale) e ha risparmiato sulle spese telefoniche e sull'utilizzo del riscaldamento in quanto - come sottolinea il primo cittadino di Porretta - “non deve più accadere che, anche a primavera inoltrata, quando la temperatura esterna è da maglietta, ci siano ancora uffici o strutture pubbliche dove funzionano i caloriferi. Oltre ad essere un disagio per chi si trova al loro interno, è un inutile spreco di risorse”. Inoltre, specifica Nesti, è stato “migliorato anche il servizio di recupero delle imposte non pagate con un fisco che deve essere ‘amico’ dei contribuenti ‘parlando’ con chiarezza”.

La tassazione degli immobili e dei loro redditi

A determinare l'attuale grave stato del settore immobiliare in genere concorrono, oltre alle condizioni generali dell'economia, il sistema fiscale che grava sul settore e, in forma significativa, il timore che le modifiche previste dalla legge delega 11 marzo 2014 n. 23 anziché alleviare l'attuale situazione l'aggravino ulteriormente.

Ricordo che l'art. 2 della predetta legge delega prevede l'attribuzione alla generalità dei fabbricati di un nuovo valore patrimoniale e di una nuova rendita.

Il primo timore è che il riferimento ai valori normali, ai quali fa cenno la lett f) del primo comma, non tenga conto dell'attuale situazione (che – purtroppo – si sta manifestando come duratura) e consideri come "normali" i valori di anni precedenti.

Ma un secondo e non meno grave ordine di preoccupazione è dato dalla bozza di decreto legislativo circolato, in particolare per quanto riguarda le detrazioni da attribuire, sia pure in misura forfetaria, agli importi lordi dei canoni locatizi.

Sarà bene, in proposito, partire dall'esperienza storica, rappresentata in questo caso dal Regolamento 1142 del 1949.

In esso è chiaramente indicato che "il reddito lordo annuo va depurato di tutte le spese e perdite eventuali, escluse soltanto quelle relative ad imposta e sovraimposte ed ai contributi di ogni specie, nonché a decime, canoni, livelli, debiti e pesi ipotecari e censuari" (art. 19).

Negli articoli che seguono viene indicato che le spese e perdite eventuali sono quelle che si riferiscono all'amministrazione, alla manutenzione ed alla conservazione del capitale fondiario, agli affitti ed alla morosità (art. 20). Vanno poi detratte le spese di manutenzione e cioè quelle ordinariamente sostenute dal proprietario per conservare l'unità immobiliare nello stato nel quale normalmente si trovano quelle della categoria e classe corrispondente (art. 22).

Devono inoltre essere prese in considerazione le cosiddette spese di conservazione, distinte in spese di assicurazione (da tenere in conto anche quando l'assicurazione non risulti stipulata per la generalità delle unità immobiliari).

Devono anche essere calcolate le quote di perpetuità e cioè, in linguaggio moderno, le quote di ammortamento (art. 23).

Gli articoli che seguono (24 e 25) trattano delle perdite per affitti e delle perdite per fitti non corrisposti (morosità).

Ora e sia pure in mancanza di una bozza attendibile del decreto legislativo in materia, si ventila l'ipotesi, che sembra adombrata

dalle dichiarazioni di alti funzionari del Ministero dell'Economia e delle Finanze, che sarà compito dell'amministrazione e delle nuove commissioni censuarie determinare soltanto il valore e la rendita lorda (corrispondente ai canoni locatizi ipotizzabili), senza determinare l'incidenza delle spese e degli oneri normalmente gravanti sugli immobili, e ciò con la giustificazione che si tratterebbe di scelte politiche e non tecniche.

Siffatta linea di pensiero, se non infondata, andrebbe fermamente contrastata.

Innanzitutto per ragioni costituzionali. La capacità contributiva alla quale l'art. 53 Cost. condiziona il prelievo fiscale non può che basarsi sul reddito e non certamente sulle entrate lorde. Definire politico e quindi da condizionare a scelte legislative l'ammontare delle detrazioni per giungere alla quantificazione del reddito è assurdo.

Tutto questo anche per ragioni logiche. Se si intende creare una connessione logica fra le rendite ed i valori delle singole unità immobiliari non si potrà prescindere dalla determinazione del reddito. È infatti di comune esperienza che il valore capitale di un bene è rappresentato dalla capitalizzazione (e cioè l'applicazione di un determinato multiplo) al reddito atteso. Pensare di determinare il valore capitale partendo soltanto dall'ammontare lordo dei ricavi attesi è semplicemente stupido.

Ma vi è di peggio. Parlando di scelte politiche (e quindi legislative) sembra venga presa come riferimento la detrazione attualmente prevista dal comma 4-bis dell'art. 37 TUIR.

Sarebbe una scelta mostruosa, dal momento che la misura del 5% attualmente prevista (era del 15% fino al 2011) è assolutamente sproporzionata alla realtà.

Giancarlo Tomasin



Sistema modulare pensato per ricoprire i cassonetti della raccolta differenziata, adatto al riordino delle aree rifiuti di condominii e immobili, dotato di diffusore di essenze profumate.

Settore immobiliare, aumenterà la richiesta di immobili in affitto

Il *Giornale* del 25.5.'15 pubblica due interessanti articoli, uno di Nicola Porro, l'altro di Antonio Signorini, sull'attuale situazione del settore immobiliare.

Nell'articolo di Porro viene evidenziato, anzitutto, come in Italia ci sia "una percentuale altissima di proprietari di casa", dovuta al fatto che da noi sono sempre mancate "forme di risparmio credibile, del tipo fondi pensione", invece presenti nei Paesi anglosassoni. Una circostanza, quest'ultima, che – osserva il noto giornalista – ha fatto sì che, "per almeno due generazioni", l'investimento immobiliare venisse visto come l'unico modo per garantirsi una vecchiaia serena. Partendo da questa premessa, Porro sottolinea, quindi, come solo una politica "miope" abbia potuto ritenere corretto colpire, con una tassazione eccessiva, il settore dell'immobiliare, così distruggendo "anche questa forma di risparmio". Operazione, tra l'altro, che, combinata con il contemporaneo aumento delle imposte sui fondi pensione, non potrà che avere – rileva ancora Porro – "un effetto dirompente sulla tenuta della nostra ricchezza".

Nell'articolo firmato da Signorini si parla, invece, dell'ultimo rapporto di Bankitalia sullo stato del mattone nel nostro Paese. Al riguardo si sottolinea come da tale rapporto emerga che il mercato immobiliare "non tornerà più come quello di prima" e che la crisi e i problemi di accesso al credito porteranno, in un prossimo futuro, ad un'evoluzione del settore "dall'offerta di nuove abitazioni all'offerta di servizi abitativi": aumenterà quindi la richiesta di immobili in affitto mentre calerà, ancor di più, l'interesse ad acquistare immobili di nuova costruzione.

CINGUETTI www.confedilizia.it

Lo Stato azionista operava in proprio. Oggi gli aiuti di Stato sono proibiti. Oggi c'è la Cassa Depositi e Prestiti che – lo ha sancito l'Eurostat – non appartiene alla P. A. (IL FOGGIO 8.4.'15)

Processo telematico fai da te. Ogni tribunale va per conto suo. C'è chi non vuole carta e chi solo quella. Chi vuole il pdf testo e chi il pdf immagine. E gli atti online non valgono in appello (ItaliaOggi 8.4.'15)

Revirement delle Entrate sulla perdita delle agevolazioni fiscali prima casa

L'Agenzia delle entrate, con la risoluzione n. 49/E dell'11.5.'15, ritorna sui suoi passi e – in conformità con alcune recenti pronunce della Corte di Cassazione, e specificatamente con le sentenze n. 10677 del 26.6.'15 e n. 26766 del 29.11.'15 nonché con l'ordinanza n. 17151 del 29.7.'14 – precisa che in caso di rivendita dell'immobile acquistato con i benefici prima casa, il riacquisto a titolo gratuito di altro immobile (tipica, la donazione) – e ciò entro un anno dall'alienazione effettuata prima del decorso del quinquennio previsto dal Testo unico dell'imposta di registro – evita la decadenza dal beneficio anzidetto.

È da considerarsi, così, superato il precedente orientamento di prassi (cfr. circolare n. 4/01, risoluzione n. 125/08 e circolare n. 18/15) per il quale la decadenza dal beneficio era impedita solo dall'acquisto "a titolo oneroso" di un'altra casa entro un anno dalla cessione dell'immobile acquistato con le agevolazioni fiscali di cui trattasi. L'Agenzia, perciò, ha invitato le proprie strutture territoriali a riesaminare le controversie pendenti concernenti la materia in questione e, ove l'attività accertativa dell'Ufficio sia stata effettuata secondo criteri non conformi a quelli espressi dai giudici di legittimità, ad abbandonare – con le modalità di rito, tenendo conto dello stato e del grado di giudizio – la pretesa tributaria, sempre che non siano sostenibili altre posizioni di favore per il Fisco.

di SANDRO SCOPPA

«La frode fiscale non potrà essere davvero considerata alla stregua degli altri reati finché le leggi tributarie rimarranno vessatorie e pesantissime e finché le sottili arti della frode rimarranno l'unica arma di difesa del contribuente contro le esorbitanze del fisco».

(Luigi Einaudi)

TAXES

LE TASSE SULLA CASA, UN ESPROPRIO DI FATTO

Dossier tassazione immobili di Confedilizia: i dati che arrivano dal settore immobiliare prospettano una situazione ai limiti dell'esproprio e un triste primato italiano

quella sorta di copertura assicurativa che da sempre ha rappresentato, per ciascuno di loro, la consapevolezza di poter contare su un bene che mai prima si era svalutato. In sostanza, grazie ai reiterati interventi legislativi, nel giro di poco tempo, è stata minata una certezza granitica degli italiani, risparmiatori in edilizia per tradizione: la certezza che il frutto del proprio lavoro, investito in un immobile, rappresentasse una garanzia sia per la percezione di un reddito, sia pure modesto, in caso di affitto, sia come tesoretto sul quale contare in caso di esigenze impreviste.

Com'è evidente, la situazione appena descritta non può essere ulteriormente mantenuta, ed è necessaria una radicale inversione di tendenza, e non solo per esigenze di equità. A iniziare da una modifica sostanziale della base impositiva della tassazione immobiliare, che non può essere ancorata al valore o presunto tale e su base catastale/patrimoniale ma alla eventuale rendita degli immobili stessi e ai servizi - certi, verificabili, quantificabili - che ricevono, a beneficio sia dei loro proprietari sia dei loro utilizzatori.

Tassare un valore invece che un reddito significa, infatti, procedere di fatto a un esproprio progressivo, a cui è chiaramente sotteso l'intento di trasformare la ricchezza immobiliare del Paese in una risorsa a disposizione del ceto politico, che può decidere di incamerare la quota che esso giudica necessaria al mantenimento dell'attuale *status quo*.

Gli effetti sarebbero immediatamente positivi e porterebbero all'attivazione di un circolo virtuoso, capace di diffondere un ottimismo "contagioso", che si rifletterebbe sui grandi numeri dell'economia italiana.

sandro.scoppa@fondazione.scoppa.it

Gli effetti di tale penalizzante imposizione sugli immobili vanno dal crollo delle compravendite alla diminuzione degli interventi sulle singole unità immobiliari per ristrutturazione e arredamento, dal fallimento di innumerevoli piccole imprese del settore alla perdita di centinaia di migliaia di posti di lavoro in edilizia, alla crisi delle locazioni e progressiva riduzione della relativa offerta. Altro effetto negativo è la caduta dei consumi, generata dalla perdita di valore degli immobili (stimata in circa 2.000 miliardi) e dall'effetto che tale riduzione ha prodotto su milioni di proprietari ai quali è venuta improvvisamente a mancare

MONDO IMMOBILIARE

France Bauvin
Segretario generale dell'Uipi



France Bauvin è stata eletta Segretario generale dell'Uipi-Unione internazionale della proprietà immobiliare, in seno alla quale la Confedilizia rappresenta l'Italia. Prima, era stata uno dei Vicepresidenti dell'Unione. La Bauvin fa parte anche del Consiglio di amministrazione dell'Unpi (Unione nazionale della proprietà immobiliare, nostra consorella francese).

Nella sua carriera professionale il nuovo Segretario generale ha svolto funzioni di gestione finanziaria in molteplici società ed è stato per trent'anni nel gruppo industriale Schneider Electric. La Bauvin è nata in Brasile, vive in Francia, di cui ha la nazionalità, e parla correttamente l'inglese, il portoghese, l'italiano e lo spagnolo.

QUELLI CHE ASPETTANO

Quei mesi e mesi solo per la notifica...

A gennaio dello scorso anno, due fratelli affittano un loro immobile - situato a Roma - ad un uomo, solo e senza alcun familiare. Fin da subito, l'inquilino interrompe il pagamento dei canoni e così, a giugno, i proprietari si vedono costretti a rivolgersi al Giudice per lo sfratto.

Ottenuto il titolo, i locatori notificano immediatamente al conduttore l'ordinanza di sfratto ed il precetto di rilascio presso il domicilio eletto (nei locali locati) e qui inizia il "dramma" giudiziario: l'inquilino risulta temporaneamente irreperibile e così l'Ufficiale Giudiziario esegue la notifica ai sensi dell'art. 140 c.p.c. ("irreperibilità del destinatario"), a mezzo di rituale affissione di avviso e contestuale invio di raccomandata con ricevuta di ritorno. Intanto, il moroso si premura di eliminare dal domicilio ogni riferimento alla sua presenza presso l'immobile, etichette del citofono e della cassetta della posta comprese. Al momento della consegna della raccomandata, necessaria al fine del perfezionamento della notifica, il portalettere non rinviene così alcuna traccia del conduttore presso l'immobile e, pertanto, restituisce la raccomandata al mittente dichiarando il destinatario "sconosciuto all'indirizzo". A causa della contraddittorietà delle dichiarazioni, "irreperibile" (ma conosciuto all'indirizzo) da parte dell'Ufficiale Giudiziario e "sconosciuto" da parte del portalettere, la notifica risulta viziosa e, quindi, l'iter è tutto da ricominciare.

A seguito di indagine anagrafica, si apprende che l'inquilino risulta "irreperibile" all'anagrafe del Comune e, pertanto, come per legge, si procede alla notifica degli atti, questa volta, *ex art. 145 c.p.c.* ("destinatario sconosciuto"), sia presso l'ultimo domicilio conosciuto sia presso l'ultima residenza nota del conduttore.

Insomma, dopo un dispendio notevole di tempo e denaro, la notifica del precetto è finalmente positiva, ma il giorno prima della notifica dell'ultimo atto precedente lo sfratto (il c.d. preavviso di rilascio) - effettuata, come le precedenti, ai sensi del richiamato art. 145 c.p.c. - dall'ennesima indagine anagrafica si scopre che l'inquilino, nel frattempo, ha indicato una nuova residenza e, pertanto, si procede alla notifica, positiva, dell'ultimo atto presso il nuovo indirizzo abitativo. Il tutto, e qui la beffa, per ottenere il rilascio di un appartamento abbandonato dal conduttore da diversi mesi per cui - comunque - è necessario procedere allo sfratto a mezzo del solito accesso dell'Ufficiale Giudiziario (che avverrà - salvo contrordine - il prossimo mese), alla presenza di un fabbro, con sostituzione della serratura ed evidente ulteriore aggravio di costi per i malcapitati proprietari.

Coerenza

Si è coerenti quando si rinuncia agli espedienti sacrificandoli ai propri principi.

Lord Acton

Gli assegni Ue e Bocconi si aggiungono allo stipendio da senatore a vita



E Monti colleziona due vitalizi: 20mila euro al mese

Roma Chi ha eliminato la rivalutazione delle pensioni oltre tre volte l'ammontare minimo, in realtà riceve un assegno pari a 40 volte il minimo (oltre all'emolumento da senatore a vita di 211.502 euro lordi l'anno). Mario Monti (nella foto), infatti, incassa due pensioni. Per

un assegno prossimo ai 20mila euro (lordi) mensili. Per metterlo insieme servono 40 vecchietti con la pensione sociale. Di questi quasi 20mila euro, circa 9mila gli arrivano da Bruxelles, in veste di ex commissario europeo (ce lo mandò Berlusconi). Il resto gli arriva dal-

l'Inps per il lavoro svolto come docente universitario: è stato anche rettore della Bocconi. Da notare che l'assegno che riceve è calcolato con il sistema retributivo, e non contributivo. Ma lui e la Fornero volevano estendere il sistema contributivo a tutti i lavoratori; anche

a quelli che prima del 1995 già lavoravano ma non avevano accumulato i 18 anni di contributi.

Oggi, Monti spiega che il blocco delle rivalutazioni (bocciato dalla Corte costituzionale) fu una scelta per evitare che anche in Italia - come in Grecia e Portogallo - arrivasse la Troika. E chi ne ha fatto le spese sono stati i pensionati «ricchi»: 1.500 euro al mese.

>> di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa Ora gli abusivi fanno sloggiare i proprietari

«Sono stato sgomberato da casa mia. I poliziotti hanno difeso gli abusivi». Questo è quanto un proprietario di casa di Milano, di cognome Balzi, ha raccontato al giornalista Massimiliano Mingoia: «Sono proprietario - ha detto - di un appartamento in via Bellosio, una traversa di viale Forlanini: 270 metri quadrati. La mia casa è stata occupata abusivamente un paio d'anni fa da una coppia: lui italiano, lei marocchina. In quel momento l'alloggio era vuoto, io abitavo altrove con la mia compagna. Ho fatto la denuncia di occupazione abusiva al commissariato di Polizia Mecenate nel novembre del 2013. Ma è successo poco o nulla. Le forze dell'ordine si sono recate nell'appartamento per identificare gli occupanti abusivi. Ma niente sgombero. Gli abusivi sono restati lì». Balzi, a quel punto, ha deciso di fare tutto da solo. «Appena prima di Natale, ho approfittato di un momento in cui gli occupanti abusivi erano usciti, sono entrato nella mia casa, ho cambiato la serratura e mi sono chiuso dentro. Quando gli abusivi sono tornati e hanno visto la serratura cambiata, hanno preso a calci la porta. E hanno chiamato la Polizia. Sono arrivate due pattuglie, che mi hanno buttato fuori di casa, perquisito, denunciato e consentito agli abusivi di tornare dentro casa mia. Mi hanno pure costretto a rimettere la vecchia serratura». Il proprietario è stato denunciato per violazione di domicilio ed esercizio arbitrario delle proprie ragioni. «È assurdo: sono stato denunciato per la violazione del mio domicilio. Gli abusivi hanno sventolato un falso contratto di affitto, ma non potevano dimostrare di aver versato un euro. E i poliziotti mi hanno detto: "Anche gli abusivi hanno i loro diritti"». Intanto, l'amministratore di condominio continua a mandare a Balzi i bollettini delle spese per il riscaldamento centralizzato.

*presidente Centro studi Confedilizia

I DATI A CONFRONTO



- **24,1%** L'aumento dei contratti stabili nel primo trimestre 2015
- **470.785** Le assunzioni a tempo indeterminato tra gennaio e marzo
- **91.277** Differenza dei posti fissi rispetto al primo trimestre 2014
- **811.097** I contratti a termine nel primo trimestre
- **-3,8%** Rispetto allo stesso periodo del 2014 (-32.000 unità)



- **13%** A marzo il tasso di disoccupazione è aumentato di 0,2 punti arrivando al 13%
- **52.000** I disoccupati in più su base mensile, mentre in un anno il numero dei disoccupati è cresciuto del 4,4%, pari a 138mila persone in più
- **43,1%** A marzo la disoccupazione giovanile è salita oltre il 43%



Giuliano Poletti
Ministro del Lavoro

La tabella - pubblicata su *Libero* del 15.5.'15 - riporta i dati diffusi dall'Istat e dall'Inps sull'occupazione nel nostro Paese. Dati da cui emergono differenze tali da far ben comprendere - scrive *Libero* - perché il Ministro del Lavoro Poletti stia lavorando ad "una comunicazione condivisa". In tal modo, infatti, i "numeri sgraditi" verrebbero eliminati: "un po' come si faceva una volta con i vecchi uffici per la propaganda".

Confedilizia impugna le linee guida per i piani di classifica da parte dei Consorzi

Confedilizia ha impugnato, davanti al Tar dell'Emilia-Romagna, le linee guida emanate dalla Giunta regionale dell'Emilia-Romagna per la predisposizione dei piani di classifica da parte dei Consorzi di bonifica

da *ilPIACENZA*, 28.4.'15

BREVI

Famiglia di fatto e diritto al mantenimento

"Niente più alimenti a chi ha una famiglia di fatto". Questo il titolo di un articolo de *La Stampa*, datato 15.4.'15, nel quale si dà conto della sentenza n. 6855 del 5.4.'15, con cui la Cassazione ha precisato che la convivenza *more uxorio* dell'ex coniuge che beneficia del mantenimento fa decadere il diritto agli alimenti.

I tribunali islamici britannici

"Rispondono a quesiti generali e decidono casi concreti negli ambiti più diversi. Si occupano di divorzi, figli, eredità, dei doveri della moglie e del marito; ma anche di torti e riparazioni, mutui e contratti. I giudici, solo maschi, interpretano le fonti sacre e la dottrina secondo le varie scuole di pensiero in cui si divide la scienza giuridica musulmana. Applicando la *Sharia*, cioè il diritto islamico, essi perpetuano la Rivelazione, coniugandola secondo le necessità del tempo". Così il *Corriere della Sera* del 12.4.'15, parlando dei "tribunali islamici britannici", il cui operato è stato oggetto di critica da parte del ministro dell'Interno inglese, che ha denunciato "casi di divorzi islamici che lasciano la donna sul lastrico e di violenza domestica incoraggiata dai giudici della *Sharia*, perché il marito ha il diritto di castigare la moglie".

Il tribunale della Santa Vehme e quello del "politicamente corretto (Tripocor)"

"Verso la fine del Medioevo operò in Germania uno speciale tribunale, chiamato della Santa Vehme. Esso, per la verità, era molto di più di un tribunale, era una complessa istituzione in cui membri erano, allo stesso tempo, inquisitori, giudici ed esecutori delle loro sentenze. Tutta la loro attività era avvolta dal segreto: nessuno sapeva chi fossero i «giudici», in base a che criteri operassero, su chi si sarebbero abbattute le sue folgori, contro le quali non c'era difesa possibile. Le sue vittime erano i traditori, o presunti tali, ed in generale tutti coloro che violavano delle leggi conosciute soltanto da chi le faceva applicare, cioè sempre dagli stessi «giudici»". È quanto scrive *ItaliaOggi* del 21.4.'15 proseguendo, poi, così: "Anche da noi, in modo più subdolo ancor oggi c'è una Santa Vehme che sarebbe più appropriato chiamare Tripocor, Tribunale del politicamente corretto, che le sue vittime non uccide fisicamente ma copre di ludibrio, indica alla riprovazione generale, a esse nega il diritto di parola". Per spiegare meglio il concetto *ItaliaOggi* fa riferimento, in particolare, all'uso della parola "zingaro"; parola che "si è deciso" essere "diffamatoria, benché nessuno abbia mai spiegato in che cosa consistesse l'offesa". I termini sostitutivi "fermamente raccomandati per non dire imposti dal Tripocor", sono: "rom", "sinti" e "camminante".

IMU-TASI 2015 Quanto si paga

IMU	
Base imponibile	<p>Rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 160 per abitazioni, magazzini, autorimesse ▪ 140 per laboratori e locali senza fine di lucro ▪ 80 per uffici, banche, assicurazioni ▪ 65 per opifici, alberghi ▪ 55 per negozi e botteghe <p>La base imponibile è ridotta del 50% per:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ fabbricati di interesse storico o artistico ▪ fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati
	<p>Aliquota di base del 7,6 per mille, che i Comuni possono</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ aumentare fino al 10,6 per mille ▪ diminuire sino al 4,6 per mille <p>Abitazione principale e relative pertinenze (categorie A/1, A/8 e A/9)</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Aliquota del 4 per mille, che i Comuni possono <ul style="list-style-type: none"> ▪ aumentare fino al 6 per mille ▪ diminuire fino al 2 per mille ✓ Detrazione di 200 euro, che i Comuni possono aumentare fino a concorrenza dell'imposta dovuta <p>Immobili locati I Comuni possono ridurre l'aliquota al 4 per mille</p>
TASI	
Base imponibile	<p>Rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 160 per abitazioni, magazzini, autorimesse ▪ 140 per laboratori e locali senza fine di lucro ▪ 80 per uffici, banche, assicurazioni ▪ 65 per opifici, alberghi ▪ 55 per negozi e botteghe <p>La base imponibile è ridotta del 50% per:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ fabbricati di interesse storico o artistico ▪ fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati
	<p>Aliquota di base dell'1 per mille, che i Comuni possono ridurre fino all'azzeramento</p> <p>I Comuni possono differenziare le aliquote per categorie di immobili (es. abitazione principale).</p> <p>Per il 2015 (con proroga del regime fissato per il 2014), l'aliquota massima non può superare il 2,5 per mille, ma i Comuni possono arrivare sino al 3,3 per mille (+ 0,8 per mille) a <u>condizione</u> che con tale aumento siano finanziate detrazioni per le abitazioni principali.</p> <p>L'occupante (es. inquilino) versa la TASI nella misura, stabilita dal Comune, compresa fra il 10 e il 30% dell'ammontare complessivo (in assenza di decisione comunale sul punto, la percentuale è fissata al 10%).</p>
Aliquote	

IMU-TASI

La somma delle aliquote della TASI e dell'IMU per ciascuna tipologia di immobile non può essere superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU al 31 dicembre 2013, fissata al **10,6 per mille**, e ad altre minori aliquote, in relazione alle diverse tipologie di immobile.

Per il **2015 (con proroga del regime fissato per il 2014)**, il limite del 10,6 per mille può essere superato dello **0,8 per mille** (arrivando così all'**11,4 per mille**) alle condizioni di cui alla tabella precedente.

Ricchi a nostra insaputa

di Nicola Porro

In Italia quando si tratta di pagare le tasse si è tutti, improvvisamente, ricchi. Cerchiamo almeno di non confondere i ricchi con la classe media. Che per di più, in Italia, è diventata medio-bassa.

Grazie a questo equivoco abbiamo deciso di tassare le prime case. Grazie a questo pregiudizio abbiamo innalzato (governo Renzi) le tasse sulle rendite finanziarie e i bolli sui conti correnti. Grazie a questo tic mentale abbiamo distrutto il comparto cantieristico-navale. Siamo tutti ricchi e dunque tassabili. Il non detto è che le tasse sono belle se a pagarle sono solo i ricchi. E dunque *todos caballeros*, o meglio *todos millonares*. Ecco una sintesi della fiera delle vacuità politiche.

Almeno i comunisti erano avversari a volto scoperto: con i loro manifesti che raffiguravano lo yacht e lo slogan secondo il quale anche i ricchi devono piangere. Sempre questa parola in bocca. La ricchezza è disgustosa e non è mai legata al merito. Ma il paradosso è che con il tempo la ricchezza è diventata poco più che povertà. E però occorre mantenere la categoria ideale: la ricchezza. Che sarebbe iniqua e dunque giustificazione ideale, per chi ci governa, per perpetrare ogni tipo di sopraffazione fiscale.

E poi si è ricchi se si gode di una pensione sotto i due-mila euro.

Ma di che cosa stiamo parlando? Luigi Einaudi, che tutti citano senza aver letto, ci ricordava come è massimamente iniquo tassare due volte il risparmio, essendo esso frutto di un reddito da lavoro già pesantemente percusso dai tributi personali. E oggi scopriamo che un settantenne che non lavora più si deve sentire ricco per il solo fatto di avere un appartamento e una pensione. Diteglielo in faccia almeno. Non abbiamo un euro, lo Stato del benessere è finito, e tu dovrai diventare ancora più povero. C'è chi sta peggio di te e lo devi raggiungere in fretta. Come si chiama questo abito mentale? Ve lo diciamo noi: socialismo reale.

da *il Giornale*, 15.5.'15

IN G.U.

Programma di recupero immobili e alloggi pubblici

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 21.5.'15, n. 116, il decreto 16.3.'15 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, contenente criteri per la formulazione di un programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Studi di settore

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 21.5.'15, n. 116 (S.O. n. 22), il decreto 15.5.'15 del Ministero dell'economia e delle finanze di approvazione della revisione congiunturale speciale degli studi di settore per il periodo d'imposta 2014.

Alienazione patrimonio pubblico

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 20.5.'15, n. 115, il decreto 24.2.'15 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, con il quale sono state fissate le procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Convenzione europea di Valletta

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 12.5.'15, n. 108, la l. 29.4.'15, n. 57 di ratifica ed esecuzione della Convenzione europea per la protezione del patrimonio archeologico, fatta alla Valletta il 16.1.'92.

Fondo comune investimento patrimonio statale e del Lazio

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 12.5.'15, n. 108, il decreto 22.4.'15 del Ministero dell'economia e delle finanze con il quale si è provveduto alla costituzione di un fondo comune di investimento immobiliare cui conferire o trasferire immobili di proprietà dello Stato non utilizzati per finalità istituzionali e diritti reali immobiliari, nonché conferire o trasferire anche il patrimonio immobiliare della regione Lazio.

Linee d'indirizzo contabilità Regioni e enti locali

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 10.5.'15, n. 57, la delibera della Corte dei conti del 17.2.'15 contenente le linee di indirizzo per il passaggio alla nuova contabilità delle Regioni e degli enti locali.

DECALOGO CONFEDILIZIA CONTRO I GRAFFITI

1) IL GRAFFITO DANNEGGIA IL DECORO URBANO

La posizione che qui si vuole illustrare è chiara: il graffito non è un'opera d'arte ma rappresenta una lesione all'estetica delle nostre città. Muri devastati da scritte (più o meno sensate), monumenti pubblici danneggiati da vandali (molte volte rovinati anche da graffiti effettuati con punteruoli o altri attrezzi appuntiti), arredi comunali mal ridotti, trasformano in modo negativo l'aspetto urbano, imbrattando, deprimendo e deprezzando l'intera zona interessata da questo fenomeno. Il decoro urbano è, insomma, un bene di tutti e da tutti va conseguito e difeso nella consapevolezza che vivere nel degrado aumenta la criminalità ed ogni altra azione deleteria per la sicurezza e la pulizia (si pensi a questo semplice fatto: in una strada pulita la quasi totalità di coloro che vi transitano fa bene attenzione a non insudiciarla, mentre una strada di per sé già "vandalizzata" suscita nell'utilizzatore una soglia di attenzione e cura molto più bassa alla luce del pensiero "tanto è già tutto sporco e rovinato").

2) I MURALES

La pittura murale è tutt'altra cosa dalle scritte che vandalizzano le nostre città. Tuttavia, anche i graffiti, se realizzati nel pieno rispetto dei diritti di tutti gli altri soggetti coinvolti, possono rappresentare un valore aggiunto per la nostra società. Proprio per questo, qualche volta, nel tentativo di arginare il fenomeno, le amministrazioni pubbliche mettono a disposizione dei graffitari spazi pubblici *ad hoc* (muri bianchi) per permettere loro di realizzare le proprie pitture. Un esempio felice di questo è rappresentato da Diamante, cittadina calabrese nota per i murales che adornano le sue case, caratterizzandola in tutto il mondo.

3) IL WRITER ED IL TAG

Il writer (parola inglese che sta ad indicare l'autore del graffito) spesso volte si contraddistingue con un tag, cioè una sigla che lo identifica. Tale sigla può essere nota alle forze di polizia locale, che possono conoscere bene il soggetto che vi si nasconde dietro e rintracciarlo con facilità (o comunque disporre indagini, sulla base di questi elementi di identificazione).

4) DETURPARE E IMBRATTARE VUOL DIRE COMMITTERE UN REATO

Eseguire un graffito vuol dire commettere un reato. La legge (e precisamente il codice penale art. 659 c.p.) prevede che deturpare o imbrattare cose mobili altrui possa essere punito, a querela della persona offesa, con la multa fino a 105 euro. Eseguire un graffito su beni immobili o su mezzi di trasporto pubblici o privati, rappresenta una fattispecie di reato più grave, perseguibile d'ufficio (senza necessità, cioè, di una querela della parte offesa) e punita con la reclusione da uno a sei mesi o con la multa da 300 a 1.000 euro. Se il fatto è commesso su beni di interesse storico o artistico, si applica la pena della reclusione da tre mesi a un anno e della multa da 1.000 a 5.000 euro. In questi casi, 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.

A tutto ciò va aggiunto che, se il bene (mobile o immobile che sia) viene danneggiato in modo permanente, sarà ravvisabile il reato di danneggiamento *ex art.* 655 c.p., che prevede, a querela della persona offesa, l'assoggettabilità dell'autore alla reclusione fino a un anno o alla 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 (per quello che qui interessa) 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" (sic, la legge) ovvero 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.

5) AZIONI DETERRENTI

Cancellare subito i graffiti è un'azione deterrente nei confronti degli autori (comunemente identificati in esibizionisti) e quindi conviene attivarsi immediatamente per cancellare le scritte, con gli accorgimenti che seguono. È provato che l'immediata cancellazione produce l'effetto che i graffitari si astengono dal deturpamento (che non risulta più - per loro - di alcun interesse, stante appunto l'immediata cancellazione).

6) RESPONSABILITÀ DEL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE

Attenzione: per alcuni regolamenti di polizia urbana, il proprietario dello stabile (condominio o singolo proprietario, a seconda dei casi) viene ritenuto responsabile della pulizia e del decoro delle facciate che si trovano sulla pubblica via. È quindi previsto l'obbligo di curarne la manutenzione e di eliminare eventuali scritte (o disegni) vandalici. L'obbligo è comunque sempre presente per gli immobili storico-artistici.

7) DOCUMENTARE IL FATTO E DENUNCIARLO

Prima di eliminare il graffito, conviene fotografarlo e avvertire con una denuncia/querela circostanziata l'autorità locale di pubblica sicurezza, chiedendo che il colpevole (anche se ignoto) venga individuato e punito, con riserva di costituirsi parte civile per il risarcimento del danno subito. A seconda del regolamento di polizia urbana della propria città, è opportuno avvertire preliminarmente l'apposita sezione di polizia locale (spesso denominata come Nucleo tutela decoro urbano).

8) AZIONE CIVILE DI RISARCIMENTO DEL DANNO

Una volta che gli autori sono stati individuati, si può agire legalmente nei loro confronti per il risarcimento del danno patito (ciò può avvenire sia in sede penale - attraverso la costituzione nello stesso procedimento della parte civile - sia attraverso un autonomo giudizio civile dinanzi la magistratura ordinaria). Se il colpevole è un minore, dei danni da lui causati risponderanno coloro che ne hanno la responsabilità (di solito i genitori, oppure un tutore, un curatore ecc.).

9) VERNICI AD HOC

Esistono in commercio vernici antigraffiti che rappresentano una forma di trattamento protettivo incolore, che viene applicato su una superficie pulita per evitare che scritte e scarabocchi fatti con lo spray possano penetrare. Senza la protezione di una vernice antigraffito possono avvenire danni irreversibili alla superficie, che potrà essere pulita solo con frullino o levigazione, ovvero asportando uno strato di materiale. La protezione invece serve per poter asportare, con un semplice lavaggio con idropulitrice ad alta pressione con acqua calda, il graffito.

10) MURALES DI PROTEZIONE

Far eseguire sulla saracinesca del proprio negozio o del proprio garage (questi, immobili di proprietà) un bel murale potrebbe scoraggiare i "collegli" writers a rovinare il lavoro già eseguito da altri.

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

ARENA DI CAPUA (CE)

A.A.A. Cercansi spericolati arrampicatori free climbing per impresa temeraria: scalare gli spalti più impervi dell'Arena di Capua per togliere arbusti e alberelli che li stanno devastando. C'è una difficoltà superiore al VII grado, però: gli scalatori dovrebbero farlo per amore. La soprintendenza, a quattrini, è messa male male.

Così scrive Gian Antonio Stella sul *Corsera*. Ma è la storia che non è stata clemente con l'Anfiteatro campano. Saccheggiato da Genserico nel 456 d.C., trasformato in una fortezza dopo la distruzione dell'antica Capua nell'841 ad opera dei saraceni, usato come cava di marmo e materiali edilizi a partire dalla dominazione sveva, il magnifico stadio ha perduto via via - scrive ancora Stella - le ricchissime decorazioni del passato come i 240 busti a rilievo di Giove, Giunone, Diana, Demetra, Mercurio e altre divinità. Conserva tuttavia, a dispetto delle razzie d'un tempo e delle erbacce di oggi, un fascino struggente. Di più: conserva intatti i grandiosi sotterranei. Un reticolo di gallerie, archi, canali, serbatoi e poi grandi spazi laterali per conservare le scenografie, ospitare i gladiatori, custodire gli animali in cattività... Un mondo intero sotto terra che dà l'idea di quanto fossero imponenti gli «show» e quante centinaia, forse migliaia di persone vi venissero impiegate. Ma è storia passata. Oggi, le erbacce. E su una casa romana hanno costruito un condominio. Quello - conclude Stella - che dovrebbe essere uno dei siti più curati del Sud finisce per dare la sgradevole impressione di essere oscenamente trascurato.

18

Collaborano i lettori
Segnalazioni alla redazione

IMMOBILI: ESPROPRIO CASE VUOTE, CONFEDILIZIA "DIRITTO ADDORMENTATO"

ROMA (ITALPRESS) - "La Corte costituzionale della Spagna ha annullato la legge dell'Andalusia che disponeva l'esproprio delle case vuote. Da noi, pretendono di farlo, direttamente o di fatto, persino i Sindaci. In Italia, già' culla del diritto, il diritto si e' addormentato". Questo il testo del Cinguettio preannunciato dalla *Confedilizia*.

(ITALPRESS).

ads/com

27-Mag-15 12:45

NNNN

Dichiarazione Tasi 2015

Entro il 30.6.'15 andrà presentata - nei casi previsti dalla legge e per gli obblighi dichiarativi sorti nel corso del 2014 - la dichiarazione Tasi 2015.

Al momento di chiudere in tipografia il presente numero del nostro notiziario - nonostante la risoluzione delle Finanze del 25.5.'15 avesse affrontato il problema, soprattutto in quanto alcuni Comuni si stavano attrezzando per conto loro e stavano predisponendo modelli Tasi ad hoc - il decreto ministeriale che avrebbe dovuto approvare un modello unico per tutta Italia ancora non è stato emanato.

Tutti gli interessati sono invitati a rivolgersi alla propria Associazione territoriale per avere maggiori informazioni in merito.

IL MONDO È PIÙ RICCO MA È PIÙ COMODO DIRE CHE È INGIUSTO

di Nicola Porro

Ieril'organizzazione internazionale del lavoro ha diffuso dei dati apparentemente allarmanti. Nel 2013 nel mondo sarebbero stati bruciati 1.200 miliardi di salari. Una cifra che vale poco più della metà del P...

La ricchezza è cresciuta. Lo storico Angus Maddison (citato da Carlo Stagnaro) ha dimostrato che il Pil procapite medio globale è esploso da 467 «dollari internazionali del 1990» (un'ipotetica valuta costruita in modo tale da avere lo stesso potere d'acquisto di un dollaro nel 1990) a 7.614 nel 2008. Certo poi c'è stata una crisi, di quelle toste, ma siamo ben lontani dai 467.

Non basta. In sessant'anni sul nostro pianeta soggiornano la bellezza di cinque miliardi di esseri umani in più (erano 2,5 miliardi nel 1950). Il che vuol dire che in poco meno di un secolo il mercato ha creato una quantità di risorse e beni un tempo inimmaginabili. Come la volete chiamare questa, se non ricchezza. E per di più diffusa.

Si dice che esista una maggiore disuguaglianza. Probabilmente in termini monetari è possibile. Ma qualcuno di voi si ricorda, dall'infanzia, il libro *Cristo si è fermato a Eboli?* Ciò che vogliamo dire è che la disuguaglianza (sulla cui misurabilità gli economisti si interrogano da almeno un secolo) è concetto fragile e molto relativo. Oggi Bill Gates e un giovane disoccupato italiano sono entrambi dotati del medesimo smartphone, che vuol dire comunicazione, informazione, libertà e tutto quello che volete applicarci sopra. Insomma, la sintesi è che la torta è cresciuta molto, non tutti hanno la stessa fetta, ma le briciole sono diventate molto nutrienti.

Queste idee comportano anche un rischio. Se al mondo ognuno si sente a modo suo vittima di un'ingiustizia, si cerca un salvatore. Che purtroppo è pronto lì ad agire. Che arma formidabile stiamo fornendo a politici e governanti di tutto il mondo per mettere le mani nelle tasche dei presunti ricchi, che poi sono la classe media, per aiutare chi non lo è. Ciò non vuol dire che non esistano disuguaglianze. Tutt'altro. E che spesso siano odiose. Ma la disuguaglianza più ingiusta è quella che crea un politico o quella di un Paese che è costretto a girare a ritmo ridotto, rispetto al resto del mondo, perché i suoi governanti dietro alla sventolante bandiera di redistribuire il reddito, contribuiscono solo a ridurlo.

da *il Giornale*, 20.5.'15

Idee

Un'epoca inizia non con un uomo nuovo, ma con un'idea nuova o una forza nuova.

Lord Acton

Quaderno Tecnoborsa

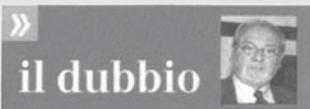


Sul *Quaderno di Economia Immobiliare* n. 22, edito da Tecnoborsa, viene presentato dal Presidente confederale lo studio dell'imposizione tributaria sugli immobili realizzato dalla Confedilizia.

Liberalismo

Il liberalismo non è solo un principio di ordinamento politico, ma una filosofia della storia: il progresso.

Lord Acton



» il dubbio
Povera borghesia ridotta a chiedere l'elemosina di Stato
di **Piero Ostellino**

La decisione del governo Renzi di indicizzare, d'ora in poi, solo le pensioni inferiori a tremila euro mensili, dette con definizione da Terzo Mondo «pensioni d'oro», è la condanna al progressivo impoverimento della borghesia, le cui pensioni sono, per lo più, superiori ai tremila euro mensili e che, non essendo rivalutate, si ridurranno per la fisiologica inflazione cui saranno soggette nel tempo. È lo stesso progetto di proletarianizzazione della borghesia tipico del socialismo, incentrato sull'idea di far pagare a chi ha di più i costi del miglioramento delle condizioni di chi ha di meno, invece di combattere l'indigenza e la povertà con la tassazione generale. **La borghesia - il cui sostegno**

da *il Giornale*, 21.5.'15

Le favole che a

Il federalismo ha causato l'aumento di all'evasione non ha migliorato l'equità

DI **MARINO LONGONI**
mlongoni@class.it

Continuano a crescere le imposte locali. I dati sulle addizionali Irpef regionali per il 2015, resi noti nei giorni scorsi, dimostrano che i governatori usano una mano sempre più pesante nei confronti dei contribuenti.

La maggior parte delle regioni ha, infatti, aumentato le aliquote delle proprie addizionali rispetto a quelle standard. Nel Lazio si applicherà l'aliquota massima (3,33%) già sopra i 15 mila euro di reddito. In Piemonte sopra i 55 mila si applica il 3,32. Non sono ancora disponibili i dati di tutte le aliquote delle addizionali locali deliberate dai comuni. Ma si sa già che anche qui in molti casi si applicherà l'aliquota massima. A Roma e Torino, per esempio, la somma delle due addizionali, comunali e regionali, supererà il 4%. A fronte di questo continuo aggravio delle imposte locali non c'è nessun alleggerimento delle imposte erariali, contrariamente a quanto previsto dal decreto legislativo sul federalismo fiscale, che prevedeva l'invarianza di gettito complessivo. Infatti l'articolo 2 del decreto n. 68 del 2011 disponeva che a fronte di un aumento delle imposte regionali e comunali ci sarebbe dovuta essere anche una riduzione di quelle statali. Il federalismo fiscale, fondato sulla possibilità per chi paga le imposte di controllare chi amministra la cosa pubblica (principio del voto, vedo, pago), si è rivelato una favola. Le imposte locali sono in costante aumento, anche se in modo leggermente diverso da regione a regione, e quelle erariali non sono diminuite (anzi sono aumentate).

Se il federalismo fiscale è stato dominante quando al governo c'era il centrodestra, con i governi di centrosinistra ha prevalso un'altra narrazione, quella del «pagare tut-

ti per pagare meno». La lotta per perseguire l'equità tra anni si sono concesse all'Agenda Italia armi micidiali per comb



DIETRO USTICA, GLI AFFARI

Al direttore - Nel 1980 mia madre Anna Paola Pelliccioni è morta nel disastro aereo del DC-9 Itavia a Ustica, e sono grata per quanto governo e Parlamento hanno fatto a favore dei famigliari delle vittime, indennizzando ampiamente come Giovanardi e Manca hanno spiegato nel loro articolo pubblicato recentemente sul Foglio. Ho anche apprezzato molto la decisione con la quale lo stato ha provveduto al recupero del relitto, fatto questo che ha permesso ad una qualificatissima commissione tecnica internazionale di appurare con certezza come causa del disastro una bomba posta nella toilette di bordo. Quello che mi risulta incomprensibile è

perché, invece di indagare sui responsabili della morte di 81 persone, ci si sia accaniti contro gli ufficiali dell'aeronautica militare, pienamente assolti nei processi, insistendo ancora oggi con tesi destituite di fondamento come quella del missile. A meno che questa teoria del missile non serva unicamente per prelevare dalle tasche dei cittadini centinaia di milioni di euro di risarcimenti, che vanno ad assommarsi ai cospicui indennizzi già erogati. Avere subito un lutto, per quanto grave, a mio parere non può mai autorizzare la mistificazione della realtà, né giustificare imbarazzanti appetiti economici.

Giuliana de' Faveri Tron

da *IL FOGLIO*, 7.5.'15

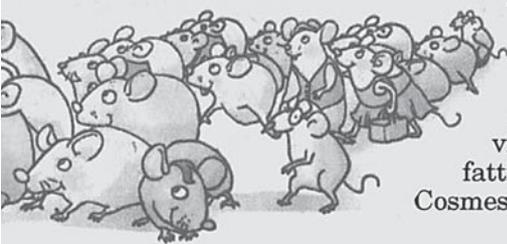
aiutano il fisco

delle imposte locali e statali. La lotta
à. I tagli non hanno ridotto la spesa

all'evasione come strumen-
ti contribuenti. Negli ultimi
nza delle entrate e a Equi-
attere questa battaglia: tra-

sparenza bancaria, redditometro, spesometro, limitazione al contante, anagrafe tributaria, sequestro conservativo, pignoramento presso terzi, fermo amministrativo, riscossione in pendenza di giudizio, sono solo le più importanti. Secondo dati ufficiali dell'Agenzia delle entrate gli incassi da attività di accertamento e controllo sono più che triplicati negli ultimi otto anni, passando dai 4,3 mld del 2006 ai 13,1 mld del 2011. Ancora più incisiva dovrebbe essere stata l'attività di moral suasion, visto lo sforzo profuso dai governi di centrosinistra in questa direzione. Quindi l'evasione dovrebbe essere diminuita (ed è anche questo il sentire comune). Ma le imposte no. Le entrate fiscali nel 2007 erano pari al 44% del pil, nel 2014 sono salite al 48% (dati Istat). Il pagare tutti per pagare meno si è rivelata per quello che è: una favoletta. Un espediente retorico per far digerire all'opinione pubblica regole sempre più asfissianti mediante la promessa di un futuro meno opprimente, che però non arriva mai.

Ma la bufala più clamorosa, raccontata da tutti i governi, di destra e di sinistra, è quella del taglio alla spesa pubblica, ultimamente declinato con l'inglesismo di spending review. Da decenni ormai ogni manovra economica, legge Finanziaria o legge di Stabilità, tenta di correggere i conti pubblici agendo in parte sull'aumento delle entrate e in parte sul taglio della spesa. La prima parte della manovra funziona, lo dimostrano i dati sulla pressione fiscale, in costante aumento. La seconda parte no. Nel 1999 il totale delle uscite al netto di interessi e investimenti era pari al 36% del pil. Nel 2014 siamo arrivati al 43% (dati Istat). Un balzo in avanti del 7%, nonostante decine di manovre di spending review. Evidentemente erano tagli più finti che reali, fatti per far digerire ai contribuenti stangate vere. Cosmesi normativa. Fiabe per adulti. Appunto.



da *ItaliaOggi*, 11.5.'15

CORBEILLE

Lecce nei Marsi (AQ), case in vendita ad 1 euro

"Abruzzo, case in vendita a 1 euro". Così s'intitola un articolo de *Il Fatto Quotidiano*, datato 22.5.'15, in cui si dà conto dell'iniziativa assunta dall'amministrazione di Lecce nei Marsi - un paese di circa duemila abitanti in provincia dell'Aquila - che ha deciso, al fine di "contrastare lo spopolamento", di porre in vendita "al prezzo simbolico di 1 euro" le case - per lo più diroccate - di proprietà del Comune site nel centro storico. Chi le acquisterà dovrà comunque "accollarsi le spese di ristrutturazione e messa in sicurezza, rispettando l'architettura iniziale e l'ambiente circostante".

"Un monolocale affittato solo per otto o nove ore"

"Non è una casa e neppure un ufficio. È uno spazio arredato in maniera accogliente e con mobili di design, che viene affittato a ore, otto o nove, a richiesta dei cosiddetti «city users». Così, i non residenti che arrivano in città e ne utilizzano i servizi". Così *ItaliaOggi* del 24.4.'15 parlando del servizio di locazione breve, a ore, di monolocali offerto, in Canada e Usa, da una società chiamata Breather (che significa appunto "pausa"). Lo scopo è quello di rispondere alle esigenze di coloro che "nella loro lunga giornata fuori casa desiderano prendersi una pausa, per riposarsi, fare la siesta, oppure hanno bisogno di un luogo per lavorare con calma".

SEGNALIAMO



[I DATI]

Caro Comune quanto ci costi

Caro Comune. Non è l'esordio di una missiva indirizzata all'amato luogo di residenza, ma una constatazione resa più vera dai rilevamenti Istat. Circa il 90% delle entrate complessive dei Comuni italiani è costituita da entrate correnti. Fra queste la componente più rilevante è quella delle imposte dirette e indirette, il cui peso sulle entrate totali dei Comuni è salito da 27,1% nel 2011 a 43,8% nel 2014. La causa? E' presto detto: la riforma delle imposte locali sugli immobili, in particolare la Tasi.

da *AFFARI&FINANZA*, 4.5.'15

ASSOCIAZIONI

**Fondazione
Doppia Difesa Onlus**

“Doppia Difesa” nasce da un incontro casuale fra due donne profondamente diverse: Michelle Hunziker e Giulia Bongiorno. Scoprono invece, quasi subito, di avere in comune molti tratti caratteriali: una incontenibile voglia di fare, un entusiasmo contagioso, una tenacia ferrea. Date queste premesse, e considerato il comune sogno nel cassetto – aiutare tutti coloro che hanno subito, sul lavoro o fra le pareti domestiche, discriminazioni, violenze e abusi ma non hanno il coraggio, o le capacità, di intraprendere un percorso di denuncia – Giulia e Michelle danno vita alla Fondazione Doppia Difesa, la cui prima finalità è quella di aiutare le vittime a uscire dal silenzio. In Italia sono moltissime, infatti, le donne che decidono di non denunciare discriminazioni, violenze e abusi: questa scelta è dovuta in parte alla mancanza di strumenti e alla impossibilità materiale di procedere alla denuncia stessa, ma in parte anche alla mancanza di consapevolezza del proprio status di vittime. In molti casi gioca, inoltre, un ruolo determinante la paura di affrontare da sole il giudizio della comunità di cui si fa parte. Ultime, ma non meno importanti, le lungaggini della macchina giudiziaria, che impone tempi di attesa tali da rendere la denuncia inutile, quando non addirittura controproducente.

Tra le varie attività svolte dalla Fondazione, si segnala la nascita, nel mese di novembre 2011, con la collaborazione dell’Ospedale “San Giovanni Calibita” Fatebenefratelli di Roma e della Fondazione Internazionale Fatebenefratelli, del Centro “Accoglienza persone esperte”. Tale Centro è volto al supporto psicologico, sociale, medico e legale delle persone vittime di violenza, maltrattamenti e stalking, le quali vengono accolte da un’equipe multidisciplinare (assistente sociale, medico e psicologo). Per aiutare le persone che avessero anche problematiche di natura legale (denuncia penale, cause civili di separazione e relativi iter processuali), il Centro si avvale del supporto degli avvocati, penalisti e civilisti, della Fondazione Doppia Difesa Onlus, che offrono prestazioni di consulenza e di assistenza legale.

L’associazione
è presente su Internet:
www.doppiadifesa.it

DALLE RIVISTE...

**Ancora sulla bonifica: piano generale, potestà impositiva
Prescrizione del credito del condominio per i contributi
Furto nei supermercati (tentato o consumato?)**

“Legge di stabilità 2015: le novità per i tributi comunali”: è il titolo dell’importante articolo che Pasquale Mirto pubblica su *I tributi locali & regionali* n. 1/15.

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.

Importanti studi (ancora) a proposito di bonifica sul *Corriere tributario* (n. 17/15) e su *il fisco* (n. 20/15). In una materia quanto mai controversa (e non solo per la costosa imposizione tributaria imposta, molte volte senza ragione alcuna), nel primo Andrea Cardon tratta dei tributi consortili in relazione al piano generale di bonifica. Nel secondo studio, sono Guglielmo Cantillo e Michele Lisanti a chiarire tutto sulla potestà impositiva dei consorzi.

Della morosità nell’uso diverso dall’abitazione tratta Walter D. Voltau su *Immobili & proprietà* (n. 4/15).

Paolo Scalettaris, su *Giurisprudenza italiana* (febbraio ’15), esamina il (non semplice) problema della prescrizione del credito del condominio per i contributi dei condòmini.

L’intricata questione della fiscalità degli immobili è l’argomento che Nicola Forte approfondisce sul *Corriere tributario* (stesso numero già citato), definendola “ancora lontana dall’assetto definitivo” (e che Dio, dunque, ce la mandi buona...).

Su *il Corriere giuridico* (n. 3/15), accurato articolo di Francesco Cavone sul contratto preliminare di vendita immobiliare. “Se debitoro ingiunto è l’ente di gestione, il condòmino deve pagare all’amministratore”: questo, poi, il titolo dello studio in argomento che Emanuele Grippaudo pubblica sullo stesso numero della or ora citata rivista.

L’interessante questione dell’ammissibilità nel processo tributario delle prove acquisite in sede penale è approfondita da Francesco Tesauro sulla *Rassegna Tributaria* (n. 2/15).

Per concludere, la *Rivista penale* (n. 5/15). Che pubblica uno studio di Arcangela Maria Tamburro sul furto nei supermercati (delitto tentato o consumato?).

a cura dell’UFFICIO STUDI della Confedilizia

**Locazione ad ente statale e legittimità del recesso
per tagli alla spesa pubblica**

In caso di immobile locato ad un ente statale, i tagli alle risorse finanziarie a disposizione delle pubbliche amministrazioni che costringano queste ultime alla contrazione delle spese costituiscono circostanza sufficiente a ritenere integrati i “gravi motivi” di recesso di cui all’art. 27, l. n. 392/78.

Lo ha stabilito la Cassazione con sentenza n. 6895 del 7.4.’15

Per i privati, vale – mutatis mutandis – lo stesso principio?!!

Democrazia

Stimare i diritti degli altri come i propri: questa è l’essenza della democrazia. È un principio non solo stoico, ma sancito gloriosamente anche dal cristianesimo.

Lord Acton

Niente sfratto. Il proprietario: mi butto giù

«Morosi» tutelati dalla giunta: il creditore minaccia di lanciarsi dal 5° piano del Comune

di Ferdinando Baron

Lo sfratto è rinviato, l’inquilino festeggia. Il padrone di casa, esasperato, minaccia il suicidio. Questa volta, a perdere la testa, è chi non dovrebbe avere problemi economici. Almeno in apparenza.

Sesto San Giovanni, ieri mattina. Il signor A. R. R., 55 anni, si presenta all’ufficio assegnazione case del Comune. È furibondo. L’affittuario del suo appartamento, infatti, è stato inserito dall’amministrazione comunale nella lista delle

famiglie che hanno ottenuto dalla Prefettura la proroga di sfratto. Il proprietario si sfoga con le impiegate: «Quelli che stanno in casa mia non mi pagano da mesi, mi minacciano, mi prendono in giro e non posso nemmeno buttarli fuori!».

Segue sequenza concitata dei fatti. Il signor A. R. R. sale al quinto piano dell’edificio, si piazza sul davanzale della finestra, minaccia di buttarsi di sotto. Sembra fare sul serio. Arrivano polizia locale e di Stato. Ci vuole un po’ per convincere

l’uomo a calmarsi e lasciar perdere. Alla fine respira. Si calma. Scende. Un risultato, però, lo ottiene: entro settimana prossima la giunta di Sesto cercherà una soluzione tampone per i piccoli proprietari di casa.

«Stiamo parlando di persone — spiega il vicesindaco Andrea Rivolta — spesso anziane, cui avere un reddito supplementare aiuterebbe, di questi tempi. Tutto ciò a fronte di decine di appartamenti sfitti e vuoti e centinaia di famiglie senza casa o in lista d’attesa».

VERBALE ASSEMBLEA CONDOMINIALE, CORREZIONE

Cass. 31.5.'15 n. 6552 – Pres. Bucciantie, Rel. Petitti

Il verbale dell'assemblea di condominio, ai fini della verifica dei "quorum" prescritti dall'art. 1136 c.c., deve contenere l'elenco dei condomini intervenuti di persona o per delega, indicando i nomi di quelli assenzienti o dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali, rimanendo comunque valido ove, pur riportando l'indicazione nominativa dei soli partecipanti astenuti o che abbiano votato contro, consenta di stabilire per differenza coloro che hanno votato a favore, e senza che neppure infici l'adottata delibera la correzione del verbale, effettuata dopo la conclusione dell'assemblea, allo scopo di eliminare gli errori relativi al computo dei millesimi ed ai condomini effettivamente presenti all'adunanza (1).

(1) Decisione ben argomentata, da condividersi. Non risultano precedenti che abbiano affrontato l'esatto problema.

La sentenza per esteso è in corso di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni e del condominio. Con nota di A. Carrato ("Entro quali limiti può essere modificato il verbale dell'assemblea condominiale dopo che la stessa sia stata chiusa?").

Ennesima proroga bilanci

Il Ministero dell'interno – con decreto del 13.5.'15 – ha differito per la terza volta (portandolo dal 31.5.'15 al 30.7.'15) il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2015 da parte degli enti locali, fissato per legge al 31 dicembre di ogni anno. Alla stessa data slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali, compresa l'addizionale comunale all'Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Questi ultimi – sempre per effetto della normativa vigente – anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il 30 luglio, hanno effetto dall'1.1.'15.

Per quanto concerne le delibere relative all'Imu e alla Tasi, si ricorda che – sulla base delle ultime modifiche legislative – le stesse devono essere trasmesse dai Comuni al Dipartimento delle Finanze entro il 21 ottobre di ciascun anno e poi pubblicate, entro il successivo 28 ottobre, sull'apposito sito delle stesse Finanze (www.finanze.it). Per entrambe le imposte, il versamento della prima rata deve essere effettuato sulla base di aliquote e detrazioni stabilite per l'anno precedente.

ASSIDATCOLF

Bonus bebè, domande dall'11 maggio

Dall'11.5.'15 è possibile presentare le domande per poter fruire dell'assegno a sostegno della natalità (il cosiddetto "bonus bebè") per ogni bambino nato o adottato tra l'1.1.'15 ed il 31.12.'17. Con la circolare 93 dell'8.5.'15 l'Inps ha fornito i chiarimenti necessari per avere accesso a questa nuova prestazione. In breve, la richiesta può essere presentata da uno dei due genitori (cittadino italiano, comunitario oppure extracomunitario con permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo). Al momento della domanda, il richiedente deve essere residente in Italia e convivente con il figlio per il quale richiede l'assegno nonché avere un Isee (indicatore della situazione economica equivalente), in corso di validità, con un valore inferiore a 25.000 euro annui. La domanda può essere inoltrata all'Inps solo per via telematica, attraverso uno di tre canali: sito Inps (www.inps.it) – Contact center integrato (numero verde 803.164) – patronati. L'assegno, che decorre dalla data di nascita o di ingresso in famiglia in caso di adozione o affidamento preadottivo, è corrisposto dall'Inps in rate mensili di 80 euro, fino al terzo anno di vita del bambino, oppure fino al terzo anno dall'ingresso in famiglia. Per i nuclei familiari in possesso di un Isee non superiore a 7.000 euro annui, l'importo dell'assegno è pari a 160 euro mensili.

**La CONFEDILIZIA
è forte di oltre 200 sedi territoriali**

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

IL TEMPO

ROMANZO IMMOBILIARE

di **Giorgio Spaziani Testa***

L'inchiesta del *Tempo* coglie ancora una volta nel segno e pone all'attenzione di tutti una realtà inammissibile. L'occupazione illegale degli immobili è in sé un fenomeno gravissimo, che per troppo tempo è stato tollerato, per ragioni ideologiche o di opportunità politica. Se poi ad insediarsi negli edifici, pubblici e privati, sono immigrati clandestini, privi di qualsiasi controllo, anche sanitario, è evidente che la situazione che ne deriva risulta ancora più intollerabile. Il primo problema, naturalmente, è quello della tutela del diritto di proprietà, ed è un problema che riguarda tutte le occupazioni abusive. Non si tratta solo del diritto dei proprietari degli immobili occupati (i contribuenti, nel caso di quelli pubblici), ma anche del diritto degli abitanti dell'area nella quale questi immobili si trovano, che pagano le conseguenze della situazione in termini di aumento del degrado, di perdita di sicurezza, di crollo del valore delle proprie case. Ma non è solo questo il punto. Permettere che interi edifici divengano territori al di fuori del vivere civile e della legalità, vuol dire abbandonare queste persone a sé stesse e accettare, di fatto, che vadano ad ingrossare le fila della (cosiddetta) microcriminalità. Con danni per tutti, italiani e immigrati. È questo che si vuole?

*** Presidente Confedilizia**

da *IL TEMPO*, 15.5.'15

Reddito di cittadinanza, decrescita e incentivo all'ozio

Il problema del "reddito di cittadinanza" a 5 stelle è che non sta in piedi. I grillini propongono di dare un sussidio a disoccupati, inoccupati e occupati a basso reddito per non far vivere nessuno con meno di 780 euro al mese. I beneficiari sono circa 10 milioni di persone, lo stesso numero di persone che ha ricevuto il bonus del governo Renzi, ma se l'operazione "80 euro" costa 10 miliardi l'anno, i 780 euro di Grillo dovrebbero costare solo 17 miliardi. I conti non tornano. E tornano ancora meno se si dà un'occhiata alle coperture: c'è l'aumento della Robin tax che però è stata dichiarata incostituzionale, il taglio delle "pensioni d'oro" anch'esso bocciato dalla Consulta, il taglio di 3,5 miliardi di spese militari che vorrebbe dire azzerare gli investimenti e intaccare le spese di esercizio della Difesa, una patrimoniale e tagli agli sprechi. Poca roba, poco concreta. La proposta grillina ha inoltre un problema di funzionamento: chi ha diritto all'integrazione perde un euro di sussidio per ogni euro che guadagna. In pratica, con un'aliquota marginale del 100 per cento, il sussidio grillino è una tassa sul lavoro e un incentivo all'ozio.

(L. Capone, *IL FOGLIO*, 16.5.'15)

Governo

La limitazione è essenziale all'autorità. Un governo è legittimo solo se è effettivamente limitato.

Lord Acton

**STATO POVERO
NON PAGA**

L'incredibile sentenza che penalizza i cittadini.



di Oscar Giannino

«Non ti pago» è una commedia di Eduardo de Filippo. Il proprietario di un bancolotto rifiuta di pagare la vincita al suo fortunato dipendente, e tanto fa che alla fine ne incasserà la vincita dandogli la figlia in moglie. Con lo Stato, la commedia è realtà. Lo scorso 15 febbraio il Tar del Lazio riconosce a una cittadina ingiustamente danneggiata l'indennizzo dovutogli dal ministero della Salute ma le nega gli interessi di mora. Motivo? L'amministrazione pubblica versa in precarie condizioni economiche, perché ha dovuto subire «severi tagli di spesa». Non è la prima volta che avviene, non per questo è meno orripilante. Uno Stato che, anche quando dà ragione al cittadino, gli rifiuta il completo indennizzo, è uno Stato ladro. Ve lo sognate, se siete indietro con i pagamenti delle tasse, di risparmiarvi gli interessi dovuti. Ma lo Stato sì. Lui può. Decide lui che può tutto, compreso sputarvi in faccia.

da *Panorama*, 6.5.'15

I DELITTI COMMESSI DA NON ITALIANI

Secondo le elaborazioni del sociologo Marzio Barbaggio sui dati del ministero dell'Interno, solo furti in casa e borseggi sono ormai in maggioranza compiuti da stranieri. E le rapine sono in aumento.

	2010	2011	2012	2013
Omicidi dolosi	23%	25%	26%	23%
Omicidi tentati	36%	34%	34%	31%
Rapine in banca	6%	6%	6%	6%
Rapine in uffici postali	7%	9%	15%	19%
Rapine in abitazione	47%	49%	47%	47%
Rapine nella pubblica via	47%	49%	48%	50%
Lesioni dolose	29%	31%	31%	32%
Furti d'auto	33%	35%	37%	37%
Furti in abitazione	44%	49%	53%	54%
Borseggi	57%	57%	59%	63%
Scippi	34%	37%	36%	42%

da *Panorama*, 6.5.'15

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - LUGLIO 2015

7 Luglio - Martedì

Irpef - Presentazione Modello 750

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 750/2015 (redditi 2014) sia precompilato sia ordinario direttamente all'Agenzia delle entrate, al sostituto d'imposta (datore di lavoro o ente pensionistico), al Caf (centro di assistenza fiscale) o ad un professionista abilitato.

16 Luglio - Giovedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di giugno 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 giugno 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 giugno 2015; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di giugno 2015, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Luglio - Venerdì

Presentazione Modello 770

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio - da effettuarsi per via telematica - della dichiarazione dei sostituti d'imposta (Modello 770 semplificato) relativa all'anno 2014.

Tosap e Cosap - Versamento rata

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

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

Tari 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

Lava la pipì del cane, anche la Cassazione lo scagiona

Recente sentenza va nel senso della mozione passata in Comune: il padrone si salva se pulisce con acqua

da *LIBERTA'*, 30.4.'15

**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, Potenza, Roma, Siracusa, Sondrio, Sulmona, Termini Imerese, Torre Annunziata, Trapani, Verona, Viterbo

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - LUGLIO 2015

10 Luglio - Venerdì

Versamento dei contributi Inps e Cassacolf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassacolf per il lavoro domestico relativi al trimestre aprile-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

CINGUETTI www.confedilizia.it

L'IMPEGNO DI CONFEDILIZIA CONTINUA.
AIUTACI (E AIUTATI) ISCRIVENDOCI. UNA NOSTRA ASSOCIAZIONE E' PRESENTE IN OGNI CITTA' ED ANCHE NEI MAGGIORI CENTRI. Indirizzi e riferimenti: www.confedilizia.it

Il fisco può usare i dati rubati. La Cassazione sulla lista Falciani: il diritto alla riservatezza è meno importante dell'obbligo di versare tutte le imposte (Italia Oggi 29.4.'15)

Il divorzio è via Facebook. Parte da New York la svolta sulle notifiche. Il giudice: "Se il coniuge diventa introvabile i documenti possono essere recapitati così" (Corsera 8.4.'15)

Nel campo economico possiamo affermare che nessun altro Paese libero abbia creato tanti vincolismi all'iniziativa privata come l'Italia.
(Don Luigi Sturzo, *Politica di questi anni [1951-1953]*, 1966)

Marò. In India, la Giustizia condizionata dal Governo riesce ad essere peggiore della nostra

1-2) 500 milioni per non formare i profughi. In 3 anni fiumi di soldi pubblici per corsi e aiuti a chi chiede diritto d'asilo. Il responsabile del programma spiega: spendiamo 35 euro al giorno a straniero. Ma in certi casi la cifra lievita fino a 130 euro. E i risultati lasciano a desiderare. Lo zampino di coop e mafia. Tra i beneficiari dei fondi figura anche il gruppo di Buzzi (Liberi 8.4.'15)

Il fisco può usare i dati rubati. La Cassazione sulla lista Falciani: il diritto alla riservatezza è meno importante dell'obbligo di versare tutte le imposte (Italia Oggi 29.4.'15)

Più grande è la fetta che si prende lo Stato, meno torta rimane per tutti.
(Margaret Thatcher, *Statecraft: Strategies for a Changing World*, 2003)

Ma è la Regione l'ente più inutile. Sempre meno cittadini vogliono andare a votare per un'istituzione che, nei suoi 45 anni di vita, si è dimostrata costosa, clientelare e inefficiente (L'Espresso 7.5.'15)

A Baltimora va a fuoco il modello sociale progressista, tutto burocrazia e sussidi. L'Europa prenda appunti (IL FOGLIO 30.4.'15)

La legislazione è senz'altro incompatibile con l'iniziativa individuale quando raggiunge quel limite che oggi abbiamo ampiamente superato.
(Bruno Leoni, *La libertà è la legge*, 1961)

Altro che abolite. Le Province costano come prima. La Corte dei Conti conferma quanto avevamo detto sulla prima riforma dell'Era Renzi: un'operazione di pura facciata (Liberi 14.5.'15)

Lo Stato non è la soluzione ai nostri problemi: lo Stato è il problema.
(Ronald Reagan, *Primo discorso inaugurale*, Washington DC, 20 gennaio 1981)

1-2) Nessun giornale, non uno (salvo la Repubblica in un articolo di Rosaria Amato, Italia Oggi nella pagina Confedilizia e 24ore) ha scritto che lo Stato ha da più di 5 anni un debito di 97 milioni – riconosciuto da Franceschini, che peraltro ottiene nulla – verso i proprietari di immobili storici che, fidandosi di una legge dello Stato, hanno speso il doppio per tenere in piedi i loro immobili vincolati. Nessuno se n'è occupato, neppure Rizzo e neppure Stella. Come mai?!

Un Paese per ladri. Nel 2014 gli italiani hanno subito 1 milione e 560 mila furti. Quelli in casa, i più diffusi, sono stati 251 mila, uno ogni due minuti. E la politica latita (Panorama 22.4.'15)

La cultura è ciò che rimane dopo che si è dimenticato ciò che si è imparato a scuola (Albert Einstein)

Sorpresa, a pagare adesso è lei. Raddoppiano le donne che mantengono gli ex mariti. Sono sempre più quelle che fanno carriera (e soldi) e devono versare gli alimenti (il Giornale 11.5.'15)

Quel che i forcaioli non dicono. Per l'Europa è tortura anche il carcere duro. La Corte che ci ha condannato per i fatti di Genova aveva censurato il 41 bis (Liberi 9.4.'15)

Non si può fare un confronto fra redditi dei lavoratori dipendenti e redditi dei lavoratori autonomi. I primi, sono a tempo pieno. Molti lavoratori autonomi sono a professione non esclusiva

Affittopoli, ecco gli elenchi di tutti i circoli sportivi. Canoni & sprechi. Strutture assegnate ai privati a prezzi bassi. Verifiche su contratti e concessioni di 130 impianti comunali (IL TEMPO 29.4.'15)

Se facessimo gestire il deserto del Sahara al governo federale, in capo a cinque anni avremmo scarsità di sabbia.
(Milton e Rose Friedman, *Two Lucky People: Memoirs*, 1998)

Ordinanze Cassazione sulla lista Falciani. C'è forse il rischio che i giudici siano preoccupati dei propri stipendi? E la tripartizione dei poteri enunciata da Montesquieu, è superata?

Ministero della Difesa. Vendita all'asta di oltre 3000 case della Difesa (Italia Oggi 19.3.'15)

Più grande è la fetta che si prende lo Stato, meno torta rimane per tutti.
(Margaret Thatcher, *Statecraft: Strategies for a Changing World*, 2003)

1-2) 500 milioni per non formare i profughi. In 3 anni fiumi di soldi pubblici per corsi e aiuti a chi chiede diritto d'asilo. Il responsabile del programma spiega: spendiamo 35 euro al giorno a straniero. Ma in certi casi la cifra lievita fino a 130 euro. E i risultati lasciano a desiderare. Lo zampino di coop e mafia. Tra i beneficiari dei fondi figura anche il gruppo di Buzzi (Liberi 8.4.'15)

GUIDO ROSSI, un giorno al Senato e 578mila euro

Giurista, ex presidente della Consob, padre della legislazione antitrust in Italia, due volte alla guida di Telecom Italia, commissario della Federcalcio e interista sfegatato. L'avvocato milanese Guido Rossi, ora alla veneranda età di 84 anni, è sempre stato alla ribalta delle cronache: anche oggi è sugli scudi accompagnando, secondo quanto riferiscono le cronache finanziarie, il processo di soluzione della crisi dell'Ilva. Pochi ricordano, invece, la sua presenza a Palazzo Madama, una sola legislatura nelle file della Sinistra indipendente, costola liberal del Pci. Circostanza che gli dà diritto a un assegno vitalizio di 2.581,64 euro al mese e che, rispetto ai 79.565 euro versati (attualizzati alle cifre di oggi), ha già determinato un rosso della sua posizione previdenziale al Senato di circa 578mila euro. Non male, per un intellettuale che la domenica sul *Sole 24Ore* distilla preziosismi come «il capitalismo autoritario ha avuto la meglio su quello liberaldemocratico, tradito ormai dalla globalizzazione del mercato e da uno sviluppo tecnologico dirompente».

(De Francesco – Marino,
il Giornale 19.5.'15)

Furto al supermercato, niente reato

In caso di furto in supermercato, "il monitoraggio nella attualità della azione furtiva avviata, esercitato sia mediante la diretta osservazione della persona offesa (o da parte dei dipendenti addetti alla sorveglianza o dalle forze dell'ordine presenti in loco), sia mediante appositi apparati di rilevazione automatica del movimento della merce, e il conseguente intervento difensivo *in continenti*, a tutela della detenzione, impediscono la consumazione del delitto di furto, che resta allo stadio del tentativo, in quanto l'agente non ha conseguito, neppure momentaneamente, l'autonomia ed effettiva disponibilità della refurtiva, non ancora uscita dalla sfera di vigilanza e di controllo diretto del soggetto passivo".

Così la Cassazione penale, Sez. Un., con sent. n. 52117 del 16.12.'14.

DIRITTO & ROVESCIO

È sempre un piacere spiegare a mia nonna l'italianizzazione di parole inglesi d'uso comune. Perché se io scrivo qualcosa, lei lo legge e l'onere della spiegazione spetta a me. L'ostacolo di Spread l'avevamo superato degnamente, così come quello di Rating. Più difficile era stato il recepimento di Fixing, che siamo riusciti a chiarirlo alla quarta volta che le ripetevamo il senso della mia tesi magistrale sull'oro. Drammatico invece il Quantitative easing, anche se una chiusa gliela abbiamo data: «Ma perché sa dis no "moneta facile"?, mentre attorno al Tapering orbita ancora qualche dubbio. Poi è arrivato il momento di spiegarle la Voluntary disclosure: «È letteralmente una collaborazione volontaria, in cui chi ha portato soldi fuori dall'Italia si impegna a farli rientrare, dichiarandoli al Fisco e pagando una penale». Momenti di silenzio contemplativo: «Beh... L'è una bela ciulada!». Dialecto lombardo batte inglese 8 a 0. Concetto recepito e palla al centro. Via al prossimo match. Scusa nonna, volevo dire incontro.

da ItaliaOggi, 20.5.'15

Gb: piano Cameron per aiutare acquisti casa per inquilini

Stima National Housing Federation: potrebbe valere 16 mlrd (ANSA) - ROMA, 27 MAG - Il primo ministro inglese David Cameron, appena riconfermato alle urne, sta delineando un piano per aumentare il numero di persone che può comprare casa con uno sconto per incrementare le proprietà. Il Governo dovrebbe offrire a circa 1,3 milioni di famiglie meno abbienti l'opportunità di comprare le case che ora affittano, grazie a un piano che si chiamerà 'Right to buy'. Il piano darà anche la possibilità a 200 mila under 40 di comprare la prima casa al 20% in meno del prezzo di mercato. Il totale degli sconti, secondo la stima della National Housing Federation, dovrebbe essere di circa 16 miliardi di euro. (ANSA).

LINGUA, DOMANDE E RISPOSTE

Accompagnamo o accompagniamo?

La grafia *accompagnamo* è sconsigliabile, anche se molto diffusa, non solo nei temi scolastici, ma anche nei giornali e in rete, e si trova in qualche libro d'autore. La grafia corretta della 1ª persona plurale dell'indicativo presente del verbo *accompagnare* è *accompagniamo*. La *i* viene mantenuta perché fa parte della desinenza verbale *-iamo*, come accade con altri verbi che terminano in *-gnare*, anche se non viene pronunciata e non serve alla corretta pronuncia del gruppo *gn*. La 2ª persona plurale dell'indicativo presente si scrive invece *accompagnate* senza *i*, perché la desinenza verbale è *-ate*. Ricordiamoci che la 1ª persona plurale del congiuntivo presente va scritta *accompagniamo* e la 2ª persona plurale del congiuntivo presente *accompagniate* (la desinenza verbale è *-iate*).

da Treccani.it

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Deve tornare l'investimento immobiliare

Il rigore ci ha impoveriti e basta, ha colpito in particolare il settore immobiliare, che lo ha pagato per la gran parte. I risultati (tragici) si sono visti. La mortagora dell'immobiliare ha tirato con sé i 18 settori a esso collegati. Non c'è da sprecare territorio con nuove costruzioni, ci sono circa 750 mila unità immobiliari da ristrutturare, da rendere agibili per l'affitto.

Ma bisogna cheritorni, anzitutto, la fiducia, bisogna cheritorni l'investimento immobiliare. E l'investimento immobiliare torna solo ridando redditività all'affitto, ammassato dalle tasse erariali e, soprattutto, locali.

Se si riuscirà a creare questo clima, tornerà il mercato immobiliare (oggi, al di là delle «previsioni» interessate, né si vende né si compra). Gli immobili, anche se l'Agenzia delle entrate fa finta, con l'Omi, di non accorgersene, sono oggi in gran parte scaduti a un terzo del valore che avevano 4 anni fa, i risultati delle aste giudiziarie lo certificano.

C'è stato un furto invisibile (divisibile sono le tasse) a danno degli italiani, senza paragoni. Ricreare questa ricchezza rubata è un imperativo categorico.

È questa la sola ricchezza (rubata e da restituire) che alimenterà i consumi, e con essi il lavoro, la produttività. Lo ha detto anche una firma come Teresa Campo, su *Mf* del 31 maggio scorso: servono meno tasse e una spinta al mercato delle locazioni, «ancora debole, ma fondamentale per rilanciare l'immobiliare».

*Presidente Centro studi Confedilizia

da il Giornale, 7.6.'14

IN G.U.

Fondo comune investimento patrimonio Università statali

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 12.5.'15, n. 108, il decreto 22.4.'15 del Ministero dell'economia e delle finanze con il quale si è provveduto alla costituzione di un fondo comune di investimento immobiliare cui conferire o trasferire immobili di proprietà dello Stato non utilizzati per finalità istituzionali e diritti reali immobiliari, nonché conferire o trasferire anche il patrimonio immobiliare delle Università statali.

Divorzio veloce

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale dell'11.5.'15, n. 108, la l. 6.5.'15, n. 55 contenente disposizioni in materia di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio nonché di comunione tra i coniugi (cfr. *Cn* magg. '15).

Politica

La vita politica, quando è in condizioni tali da non dipendere né da interessi, né da passioni, né da pregiudizi, né da classi, è sinonimo di libertà.

Lord Acton

SEGNALAZIONI

1864 e Torino non fu più capitale, a cura di Albina Malerba e Gustavo Mola di Nomaglio, Centro Studi Piemontesi, pp. XX + 286, con ill.

Diversi studiosi, fra i quali Aldo A. Mola, si soffermano sui tragici fatti di sangue del settembre 1864, quando Torino reagì all'annuncio del trasferimento della capitale a Firenze.

Locali storici d'Italia 2015, Associazione Locali Storici d'Italia ed., pp. 320, con ill. di Gianni Renna

La guida raggiunge la 39ª edizione, presentando 240 fra alberghi, ristoranti, trattorie, e poi pasticcerie, confetterie, negozi e caffè letterari, con schede in italiano e in inglese.

Carlo Ricotti, *La Carta del Carnaro*, Fefè ed., pp. 144, con ill.

La costituzione di Fiume dannunziana presentata e commentata soprattutto alla luce dell'influenza avuta dalla massoneria su di essa e su Alceste De Ambris, il sindacalista rivoluzionario autore del testo originale della Carta.

Storia della moneta, i coefficienti di rivalutazione

L'Istat ha reso disponibile sul proprio sito (www.istat.it) uno strumento, ai soli fini statistici, per confrontare le variazioni temporali del valore della moneta in Italia a partire dal 1861 fino al 2014, e ciò utilizzando i coefficienti di trasformazione dei valori monetari. Tali coefficienti sono raggruppati in tavole specifiche e dettagliate (una per ogni anno) di cui qui sotto si riproduce, in stralcio, quella che permette di rapportare il valore delle monete fino all'anno 2014. Avvalendosi dei coefficienti si riesce, per esempio, a trasformare il valore di 150.000 lire dell'anno 1957 nei corrispondenti 146.954,09 euro di oggi.

Stralcio tavola coefficienti per tradurre valori monetari dei periodi sotto indicati in valori del 2014*

ANNO	COEFFICIENTI
1861	9.537,7476
1866	9.892,7041
1871	8.821,5744
1876	7.954,6663
1881	8.268,8477
1886	8.740,8159
1891	8.242,1453
1896	8.622,6948
1901	8.671,5210
1906	8.215,6148
1911	7.742,1163
1916	5.718,4115
1921	1.857,0809
1926	1.481,8953
1931	1.967,8625
1936	2.076,1803
1941	1.249,2989
1946	62,5957
1951	35,1097
1956	28,1110
1961	25,0132
1966	19,6336
1971	16,7551
1976	8,8141
1981	5,9879
1986	2,3595
1991	1,7702
1996	1,4166
2001	1,2788
2006	1,1517
2011	1,0438
2012	1,0132
2013	1,0019
2014	1,0000

* Qualora la cifra originaria sia espressa in lire, mentre la cifra rivalutata debba essere espressa in euro, occorrerà effettuare prima la rivalutazione (moltiplicando per l'apposito coefficiente) e successivamente la conversione in euro (divisione per 1.936,27); al contrario, se la cifra di partenza sia espressa in euro, la cifra rivalutata, con il coefficiente delle tavole, risulterà anch'essa in euro e quindi, se occorresse esprimerla in lire, sarà necessaria l'operazione inversa (moltiplicazione per 1.936,27).

Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni
vieni in Confedilizia



BIBLIOTECA
LIBERALE



Le inutili lezioni di Luigi Einaudi a tutti i governi

di Nicola Porro



PUNTI FERMI
«Prediche
inutili»
di Luigi Einaudi.
Questa raccolta
di scritti
è un vero
manuale
del perfetto
liberale

Einaudi, tra gli altri casi, si esercita magnificamente nell'analisi dell'imposizione progressiva. Quella per la quale i contribuenti non pagano le tasse in proporzione al proprio reddito, ma in progressione dei propri introiti. Nota il Nostro: «Gli uomini dal temperamento socialista oltrepassano il punto critico della progressività nelle imposte anche perché, contrariamente ai liberali, si sono ficcati in testa una divulgatissima opinione; che oggi il vero problema sociale sia quello della distribuzione della ricchezza e non più, come in passato, della sua produzione. Opinione, oltretutto strana, manifestamente sbagliata». In queste fantastiche righe Einaudi coglie nel 1956, quando raccolse questi scritti, il punto centrale del dibattito economico che ancora oggi ci affligge. Il pensiero liberale ritiene che la produzione della ricchezza sia la precondizione per una maggiore uguaglianza dei punti di partenza degli individui, e non viceversa. E che le imposte necessarie per tenere in piedi uno «stato sociale» non possono superare il limite che rende disincentivante produrre e intraprendere. E queste cose Einaudi le scriveva quando lo Stato gestiva una porzione davvero ridotta, rispetto ad oggi, dei nostri redditi.

DIRITTO & ROVESCIO

Henry Morghenthau era, nel 1915, ambasciatore Usa in Turchia. Fu il primo al mondo a lanciare l'allarme sul massacro degli armeni. Intervenne più volte presso il governo di Istanbul, indisponendolo. Allora ministro dell'interno, Talaat Pasha, fuori dai gangheri, gli disse: «Ma perché è così interessato alla sorte degli armeni? Lei è ebreo, gli armeni sono cattolici. Perché non ci lascia fare, a questi cristiani, ciò che vogliamo?». Morghenthau replicò: «Io non sono qui come ebreo ma come ambasciatore Usa. Il mio paese contiene 97 milioni di cristiani e 3 milioni di ebrei. Quindi, nella mia funzione ambasciatoriale, sono, al 97%, cristiano. Ma non è questo il punto. La mia richiesta non è in nome di una religione ma in nome dell'umanità». Non fu ascoltato. Nel 1939, Hitler invadendo la Polonia, ai suoi ufficiali che erano renitenti ad arrestare gli ebrei, disse loro: «Non fate storie, chi, oggi, parla ancora dell'annientamento degli armeni?». Ecco perché bisogna parlarne. Parlarne senza sosta.

da ItaliaOggi, 7.5.'15

La Confedilizia di Lanciano agli investitori stranieri

L'Associazione territoriale della Confedilizia di Lanciano ha avviato una brillante iniziativa rivolta agli investitori immobiliari stranieri che intendano acquistare immobili in Italia o ne possiedono già, e ciò attraverso la propria Pagina Facebook. Ha così predisposto una Pagina, interamente in lingua inglese, per attrarre gli stranieri interessati agevolando loro l'acquisto, la gestione amministrativa dell'immobile ed altri servizi ancora.

BANKITALIA

Meno tasse per rilanciare gli affitti

Banca d'Italia propone un piano di incentivi fiscali per rilanciare il mercato immobiliare attraverso la ripresa degli affitti. La proposta è stata avanzata da Mario Breghia presidente di Sidief, l'immobiliare di via Nazionale. La società ha commissionato una ricerca a Nomisma e Censis dalla quale emerge che forme stabili di incentivazione aiuterebbero a ricreare un mercato della locazione in Italia dove è piuttosto marginale. La riforma sarebbe un richiamo per i grandi investitori.

da Libero, 21.5.'15

Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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

BELLITALIA

Anagrafe delle piante

L'"Anagrafe delle piante" è un servizio introdotto dall'Esecutivo nel 2015 che – al costo di 118.776 euro – ha lo scopo di censire le piante presenti negli uffici centrali e periferici della Presidenza del Consiglio. Per un altro servizio – finalizzato a censire gli arredi, sempre presso la Presidenza – la somma stanziata ammonta ad euro 256.107 euro.

(Libero 24.4.'15)

Il Comune di Roma paga le bollette del teatro occupato

"90mila euro". E' quanto ha pagato l'amministrazione capitolina per luce, acqua e gas durante il periodo di occupazione (gennaio 2011 – agosto 2014) del Teatro Valle di Roma.

(la Repubblica 28.4.'15)

Canoni&sprechi/1

Almeno 126 strutture di proprietà del Comune di Roma risultano "concesse a canoni bassissimi a società sportive, le quali a loro volta spesso hanno messo su un vero e proprio business dando vita anche a circoli sportivi esclusivi e frequentati da vip".

(Il Tempo 29.4.'15)

Canoni&sprechi/2

Una cinquantina di immobili di proprietà del Comune di Roma risultano essere stati assegnati – secondo gli investigatori della polizia municipale capitolina – "senza gara né richiesta di canone".

(Il Messaggero 25.4.'15)

Soldi per i profughi/1

Toscana, "corsi di gelateria ai profughi con i soldi per l'integrazione".

(Libero 10.4.'15)

Soldi per i profughi/2

"Il Comune di Arce (Frosinone) riceve 1,164 milioni in tre anni per 50 immigrati, Lucera (Foggia) 630mila euro per 25".

(Libero 10.4.'15)

Quando è l'esattore a fallire

La società che gestisce la riscossione delle imposte per la Regione Sicilia e che, allo scopo, "si avvale della collaborazione addirittura di 866 avvocati" è "allo stremo".

(ItaliaOggi 20.5.'15)

1.560 commi rivisti

ogni tre settimane

"Una pubblica amministrazione che non solo produce un Codice degli appalti composto da 273 articoli per complessivi 1.560 commi, con 148 rinvii (tanto per complicare ulteriormente la matassa) ma che sente anche il bisogno di rivederlo, in media, ogni tre settimane, è una pubblica amministrazione (o almeno lo è quella p.a. che lavora a queste leggi) da rottamare senza esitazione".

(ItaliaOggi 24.5.'15)

Chi governa il mondo

Il mondo è governato dalle idee. Anche dai fatti. I fatti rappresentano il passato, le idee il futuro.

Lord Acton

Dotazione 2015 per Fondo morosità incolpevole

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 25.5.'15, n. 118, il decreto 19.5.'15 del Ministero delle infrastrutture e trasporti con il quale si procede al riparto fra le Regioni dei 32,73 milioni stanziati per il 2015 e destinati al Fondo per gli inquilini morosi incolpevoli (cfr., da ultimo, Cn feb.'15).

Tali somme sono ripartite, "in proporzione al numero di provvedimenti di sfratto per morosità emessi, registrato dal Ministero dell'interno al 31.12.'13", per il 50% tra le Regioni Piemonte, Lombardia, Liguria, Emilia Romagna, Toscana, Marche, Umbria, Lazio, Campania, Puglia, Sicilia e, per il restante 70%, tra tutte le Regioni e le Province autonome, secondo la tabella allegata al decreto anzidetto.

La documentazione è richiedibile alla Sede centrale.

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Semaforo rosso al blocco sfratti

Come noto, il blocco sfratti scaduto il 31.12.'14 non è stato prorogato. In sede di conversione del decreto legge Milleproroghe (31.12.'14, n. 192) - approvato in via definitiva - è stata invece inserita una disposizione che prevede la possibilità per il giudice dell'esecuzione, su richiesta della parte interessata, di rinviare l'esecuzione delle procedure di rilascio già sospese fino all'ottobre del 2008 (sospensione poi prorogata fino al 31.12.'14 per effetto di diversi provvedimenti legislativi e riguardanti inquilini in possesso di specifici requisiti personali e reddituali). Ne consegue che a poter avvalersi della disposizione in commento sono solo i conduttori che hanno usufruito della proroga nel primo blocco di riferimento stabilito - per quanto anzidetto - nel 2007, senza alcuna aggiunta di altri.

La norma ora approvata stabilisce, infatti, che «nelle more dell'attuazione, per l'annualità 2015, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di cui all'articolo 11, comma 5, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, e dell'effettiva attribuzione delle risorse alle regioni, e comunque fino al centoventesimo giorno successivo alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, al fine di consentire il passaggio da casa a casa per i soggetti interessati dalle procedure esecutive di rilascio per finita locazione di cui all'articolo 4, comma 8, del decreto legge 30 dicembre 2013, n. 150, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 febbraio 2014, n. 15, il competente giudice dell'esecuzione, su richiesta della parte interessata, può disporre la sospensione dell'esecuzione di dette procedure».

Con una circolare trasmessa il giorno stesso dell'approvazione definitiva del provvedimento alle Associazioni territoriali e ai componenti il Coordinamento legali, la Confedilizia ha fornito la propria interpretazione in relazione al termine per la sospensione e ai possibili rimedi giurisdizionali, soffermandosi anche sulle agevolazioni fiscali previste in capo ai proprietari interessati.

*presidente Centro studi Confedilizia

da il Giornale, 1.5.'15

13 uniformi per la Polizia penitenziaria

Con decreto del 10.12.'14, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 4.3.'15, n. 7, sono state fissate le caratteristiche delle uniformi degli appartenenti al Corpo di polizia penitenziaria e determinati i criteri concernenti l'obbligo e le modalità d'uso. In breve, l'uniforme anzidetta è costituita "da un insieme organico di vestiario, di equipaggiamento e di accessori aventi specifica denominazione e realizzati in modo da soddisfare le esigenze di funzionalità e di identificazione". Le uniformi si differenziano a seconda del periodo (invernale ed estivo) in cui debbono essere indossate e hanno caratteristiche diverse in relazione al sesso ed al ruolo di appartenenza. Ve ne sono di 15 tipi (uniforme ordinaria; di servizio; di servizio armato; di servizio armato per servizi di rappresentanza, di parata e di onore; grande uniforme; da cerimonia; da sera; da società; di gala; di tipo storico; da concerto; di rappresentanza per la banda musicale; uniforme da lavoro) e il decreto, tra le altre cose, prevede che l'appartenente al Corpo di polizia penitenziaria indossi l'uniforme "con garbo e dignità" e sia responsabile del "decoro e del prestigio" dell'uniforme stessa.

NONOSTANTE TUTTO...

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

Luigi Einaudi

EVVIVA IL PUBBLICO

80 posti disponibili

Roma. Concorso per commissario della Polizia di Stato, presso l'Hotel Ergife. Affluenza: 3.700 persone

860 posti disponibili

Foligno. Concorso per graduato di truppa nell'Esercito (ferma di 4 anni). Affluenza: 7.672 persone

4 posti disponibili

Firenze. Concorso per istruttore direttivo amministrativo, Autorità idrica toscana. Ammessi alla prova: 481

1 posto disponibile

Fidenza. Concorso per collaboratore professionale sanitario-tecnico biomedico. Affluenza: 196 persone

da IL, giugno '15

PRESSIONE FISCALE?

non fidarti di nessuno

FAI I CONTI COL TUO PORTAFOGLIO

IL PALAZZO ROMANO
DELLA SEDE DELLA CONFEDILIZIA

Fulmini & Saette

L'accademia di Palazzo Bernini



Rosella Carloni, esperta di Sei e Settecento romano con particolare attenzione alla storia del collezionismo, ritesse per la prima volta in modo sistematico le vicende di **Palazzo Bernini**, al Corso: dalle sue origini cinquecentesche, quando erano due unità distinte, fuse insieme solo nel Seicento dalla famiglia **Manfroni**, agli inizi dell'Ottocento, quando l'edificio finì interamente in mano ai Bernini (un secolo dopo il matrimonio tra una Manfroni e un discendente di Gian Lorenzo), fino ai rifacimenti sotto Roma Capitale. La scarsa attenzione della critica, le notizie molto frammentarie, sono colmate oggi da una ricostruzione accurata delle complesse vicende del palazzo e delle

personalità (nobili, prelati, borghesi) che lo abitarono, attraverso un rigoroso spoglio delle abbondanti fonti archivistiche pubbliche e private setacciate dalla studiosa, da anni interessata alla storia e al ruolo dei Manfroni e non solo nella Roma di questi secoli. In parallelo Carloni dà volto e fisionomia alla collezione del Bernini, anche grazie al **ritrovamento di un inedito inventario settecentesco** che riporta i nomi degli autori dei dipinti e per via di comparazione tra questo e gli inventari precedenti. Il tutto, scrive nel volume edito da Campisano, «anche per dissolvere gli equivoci sui presunti legami dell'edificio con la figura di Gian Lorenzo Bernini, dovuta alla presenza della statua della Verità nel corso dell'Ottocento». Statua che alla metà di quel secolo si trovava nell'atrio del palazzo e nel 1958 venne acquistata dallo Stato italiano (oggi è alla Galleria Borghese). Le copie di tanti capolavori di Raffaello, Carracci, Reni, insieme ai ritenuti originali di Caravaggio, Lanfranco, Sacchi, Gaulli e altri e a opere, modelli e bozzetti berniniani, spiega **Silvia Danesi Squarzina** nell'introduzione, la rendevano una sorta di «accademia», come avveniva in altre collezioni di artisti, come quella di **Pietro da Cortona**. Nella foto, Pittore fiammingo (Van Dyck giovane?), «Testa di uomo barbuto», olio su tela. □ **F.C.G.**



Palazzo Bernini al Corso, di Rosella Carloni, 348 pp., ill. b/n e colore, Campisano Editore, Roma 2014, € 60,00

da **IL GIORNALE DELL'ARTE**, n. 553 maggio '15

Individui
e bene pubblico

Bisogna ignorare il bene pubblico, se esso deve essere acquistato a spese dell'individuo.

Lord Acton

LA VIGNETTA DEL GIORNO



da **Italia Oggi**, 15.4.'15



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

Informazioni presso tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia

Avvisi in stazione

Borseggiatori a Termini
La soluzione? Un cartello

Termini è in balia delle borseggiatrici. E Ferrovie dello Stato prova a risolvere il problema con cartelli di avviso affissi sui muri tra corridoi e binari dello scalo romano. Anche le macchinette per vidimare il biglietto avvertono in diverse lingue il viandante. Ma sembra non bastare. Ogni ora avviene almeno un furto, «i fermi e i fogli di allontanamento non servono a nulla, tornano poco dopo», raccontano le forze dell'ordine. «Ce n'è una che avrà almeno 300 fogli

di allontanamento». Ad essere rapinati sono quasi sempre asiatici sprovveduti. «Proviamo ad avvertirli», racconta un carabiniere di stanza a Termini, «ma loro ci guardano interdetti». È il look ad ingannare le nuove borseggiatrici, infatti, hanno abbandonato il look gypsy. Non sono più infagottate nei gonnelloni e con il volto ammantato da foulard. Preferiscono jeans e scarpe griffate. «Fingono cortesia e gli asiatici abboccano». C.P.



Un cartello a Termini

da **Libero**, 14.5.'15

IN CITTÀ È TEMPO
DI DELIRIUM TAX

Mentre molti Comuni non hanno ancora fissato le aliquote Tasi del 2015, crescono i tributi «minori» come quelli sulle affissioni, le ombre o i cartelli. Tutto per fare cassa.

da **Panorama**, 5.6.'15

TUTTOCONDOMINIO

Formazione periodica amministratori, a breve la scadenza del termine

Si avvicina il termine di scadenza per svolgere il corso di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale: secondo l'orientamento nettamente dominante, infatti, il prossimo 9.10.'15 (termine calcolato sulla base dell'emanazione del decreto corsi, come si vedrà) si conclude l'anno entro cui gli amministratori (non del proprio condominio) sono tenuti a svolgere la formazione annuale.

Al riguardo, si ricorda che l'attuale quadro normativo – così come delineato dall'art. 71-bis Disp. att. cod. civ. – prevede che per svolgere l'incarico di amministratore occorra, fra le altre cose, frequentare un corso, prima di formazione iniziale e, poi, di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale. Un'eccezione è prevista per coloro che abbiano svolto attività di amministrazione condominiale per almeno un anno nel periodo – facendo riferimento la legge all'entrata in vigore della stessa – che va dal 18.6.'10 al 18.6.'15: tali soggetti, infatti, possono svolgere l'attività in questione adempiendo solo all'obbligo di formazione periodica. Sono invece esonerati dagli obblighi di formazione iniziale e periodica gli amministratori nominati tra i condòmini dello stabile.

Con il decreto ministeriale n. 140/'14 (recante "la determinazione dei criteri e delle modalità per la formazione degli amministratori di condominio nonché dei corsi di formazione per gli amministratori condominiali") è stato, poi, chiarito, fra l'altro, che il corso di formazione iniziale debba avere una durata minima di 72 ore, quello di formazione periodica di 15 ore e che entrambi possano essere svolti per via telematica. In più, che la periodicità dell'aggiornamento avvenga con "cadenza annuale". Proprio quest'ultima precisazione ha posto il problema, però, se l'aggiornamento debba essere scadenzato sulla base dell'anno solare oppure in ragione dell'entrata in vigore del decreto n. 140/'14.

La maggioranza degli interpreti propende – come detto – per ritenere che la periodicità dell'aggiornamento debba correre dal 9.10.'14, data di entrata in vigore del decreto n. 140/'14. E ciò, perché è giusto ritenere che il legislatore delegato abbia voluto assicurare una risposta immediata all'obbligo di formazione, che diversamente (e, cioè, andando immotivatamente con l'anno solare) sarebbe scattato dallo scorso primo gennaio creando una chiara incongruenza

tra l'entrata in vigore del provvedimento e la sua effettiva operatività.

In questa prospettiva è evidente, allora, l'importanza per gli interessati – onde evitare di essere colti in difetto dall'assemblea o anche da un singolo condòmino – di attivarsi al più presto per frequentare i corsi in questione.

Si consideri, inoltre, che la sussistenza della condizione richiesta dalla legge per l'esonero dall'obbligo di formazione iniziale può essere dimostrata – senza far perdere, e perdere, tempo – grazie al Servizio apprestato dalle Associazioni territoriali della Confedilizia per il rilascio agli amministratori di attestati/dichiarazioni comprovanti l'esercizio dell'attività per il tempo stabilito e quindi l'esonero dall'obbligo di formazione

iniziale (cfr. *Cn ott.* '14).

Infine, si tenga presente che – nel silenzio della normativa sul punto e alla luce dei più recenti criteri relativi alla formazione telematica – è senz'altro da ritenersi che le ore di formazione on-line non debbano necessariamente essere svolte in modo continuato. Il che significa che gli interessati possono privilegiare i corsi telematici, che in genere (non necessariamente) danno la possibilità – così come avviene per quelli organizzati dalla Confedilizia, in collaborazione con la casa editrice La Tribuna (per maggiori informazioni: www.confedilizia.it e www.latribuna.it) – di essere seguiti in qualsiasi momento e, conseguentemente, di scegliere il percorso di studio più adeguato alle proprie esigenze.

REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI

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



tutte le novità dal mondo dell'immobiliare

Sistema di contabilizzazione dei consumi ed impianto autonomo

Nel caso l'assemblea deliberi l'installazione di "un sistema di ripartizione del consumo del riscaldamento mediante contatori elettronici e valvole termostatiche", non possono essere posti a carico del condòmino i maggiori costi che si rendessero necessari per evitare il rischio di un'errata contabilizzazione dei consumi ai danni del singolo condòmino che abbia realizzato "un impianto di riscaldamento autonomo, collegato a (e integrativo di) quello comune". Ciò, in ragione del fatto che l'installazione di detto impianto autonomo, non essendo di "alcuna utilità" per la compagine condominiale, non può certamente rappresentare un onere per i condòmini che usufruiscono del riscaldamento centralizzato.

Così la Cassazione (sentenza n. 8724 del 29.4.'15), la quale, sulla base del suddetto principio (in relazione al quale non interferiscono le novità recate dalla legge di riforma dell'istituto condominiale), ha censurato la decisione della Corte di appello di Roma nella parte in cui questa, al contrario, aveva ritenuto che il condòmino avrebbe dovuto – facendosi carico dei relativi costi – adottare misure tecniche alternative, rispetto a quella prescelta, al fine di evitare l'eventuale rischio di un'errata contabilizzazione dei consumi.

A corollario di quanto precede, si segnala che i giudici di legittimità hanno anche osservato come la richiesta, da parte del singolo interessato, di adottare le suddette misure alternative vada invece accolta ove queste non rechino un aggravio economico per la compagine condominiale.

Condominio, dissenso dell'acquirente in relazione ad una lite in corso

Chi acquista un immobile in un edificio condominiale può dissentire dalla decisione a suo tempo adottata dall'assemblea di promuovere una lite (o di resistere ad una domanda) ai sensi di quanto stabilito dall'art. 1132 cod. civ.?

Prima di rispondere, occorre ricordare che il citato art. 1132 cod. civ. (norma inderogabile ai sensi del successivo art. 1138 cod. civ.) prevede – oggi come prima della legge di riforma (l. n. 212/'12) – che, qualora l'assemblea abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere ad una domanda e un condòmino dissenta da tale decisione, questi possa, con atto da notificarsi all'amministratore entro 30 giorni da quello in cui ha avuto notizia della deliberazione, separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. In tale ipotesi, il condòmino dissenziente avrà diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa, mentre se l'esito della lite sarà favorevole al condòmino e lo stesso dissenziente ne abbia tratto vantaggio, quest'ultimo sarà tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

Ciò posto – e precisato anche che il suddetto termine dei 30 giorni è ritenuto decorrere, in linea con quanto previsto dall'art. 1137 cod. civ. per le impugnazioni delle delibere assembleari, dalla data di deliberazione per coloro che hanno espresso voto sfavorevole o si sono astenuti e dalla data della comunicazione per gli assenti (cfr. R. Triola, *Il condominio*, Giuffrè editore, 2007, 817) – è evidente che, nel caso che ci occupa, l'acquirente – il quale, com'è noto, subentra nella posizione giuridica del suo dante causa – non potrà (come non potrà qualsiasi altro condòmino), una volta trascorso il termine per dissentire, estraniarsi dalla lite in corso. Del resto, ove si opinasse diversamente, si arriverebbe a riconoscere allo stesso acquirente il diritto di impugnare qualsiasi decisione assunta dall'assemblea precedentemente il suo acquisto: il che è, ovviamente, assurdo. Tutto questo, ferma ogni possibile rivalsa dell'acquirente nei confronti del suo dante causa.

Per il trattamento (ingiustamente) favorevole previsto dal legislatore nei riguardi di chi si estranea dalla lite si rinvia a quanto detto, in proposito, su *Confedilizia notizie* di febbraio 2014.

TUTTOCONDOMINIO

Condominio ed installazione di un condizionatore

L'installazione di un condizionatore da parte di un condomino è, dal punto di vista pratico, un'operazione abbastanza semplice. Dal punto di vista legale, invece, occorre tener presente diversi aspetti. Di seguito si evidenziano quelli di maggior interesse.

Anzitutto, alla luce dei principi espressi dal codice civile – la validità dei quali permane anche dopo la legge di riforma dell'istituto condominiale (l. n. 220/12) – ciascun condomino ha diritto di servirsi della cosa comune (e quindi, nel caso del condizionatore, della facciata dell'edificio), purché non alteri la destinazione del bene comune, non ne impedisca l'altrui paritario uso, né rechi pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. Da tanto, consegue che una eventuale violazione di questi limiti comporta l'illegittimità dell'installazione in questione. E questo, indipendentemente dal fatto che l'interessato abbia chiesto l'autorizzazione dell'assemblea: una delibera, infatti, non assunta con il consenso della totalità della compagine condominiale non avrebbe la facoltà di derogare ai descritti divieti (escludendoli dal discorso, ovviamente, gli aspetti della stabilità e della sicurezza dell'edificio: limiti che – come è stato giustamente puntualizzato – hanno carattere assoluto e non derogabile: cfr. AA.VV. *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 258).

Ciò che precede, tuttavia, non deve portare a ritenere che non sia opportuno interpellare la compagine condominiale. Il passaggio assembleare può rivelarsi, infatti, un utile strumento per non esasperare i rapporti tra condomini e, quindi, per prevenire eventuali discussioni. Senza considerare che, laddove la richiesta di autorizzazione sia espressamente prevista da un regolamento di condominio di natura contrattuale, il parere dell'assemblea diviene obbligatorio. Pena: la illegittimità dell'installazione (cfr. G. Bordoli e G. Di Rago, *Modalità di installazione dei condizionatori*, Halley Editrice, 2015, 61).

Per quanto riguarda, invece, l'autorità chiamata a dirimere eventuali controversie, questa è da individuarsi, ove tali controversie riguardino il luogo dove installare il condizionatore, nel giudice di pace. E ciò, tanto in caso di delibera quanto in caso di iniziativa autonoma. La Cassazione – statuendo sulla fattispecie simile della collocazione su parti comuni di centraline elettriche ed antenne tv – ha riconosciuto infatti, a tale giudice, ex art. 7 cod. proc. civ., la competenza, per materia, sulle relative liti concernendo, queste, “non il diritto di proprietà o il diritto

di esercitarne in generale le relative facoltà, ma soltanto il limite qualitativo o quantitativo a seconda della contestazione sollevata” della particolare facoltà di utilizzare i beni comuni (sent. n. 14527 del 19.11.'01). Nel caso, invece, la lite involga aspetti diversi dal semplice diritto di installare in un posto piuttosto che in un altro l'impianto in questione, la competenza è, in linea generale, del Tribunale secondo le regole, e con le eccezioni, di cui abbiamo dato conto su *Cn* di gennaio 2015.

Le pronunce, poi, che si sono occupate, più da vicino, dei limiti che incontra il singolo nell'uso della parti comuni ai fini dell'installazione di cui trattasi, dimostrano come sia il decoro dell'edificio l'elemento a cui occorre prestare maggiore attenzione.

La giurisprudenza ha ritenuto, infatti, illegittima la collocazione di un voluminoso condizionatore sulla facciata condominiale, turbando tale installazione “l'equilibrio estetico complessivo dell'edificio”; e ciò, anche quando tale facciata “non sia esposta al pubblico, ma solo ai condomini” (Trib. Milano sent. 9.1.'04; cfr. *Cn* sett. '11). Sempre la giurisprudenza ha anche osservato che non rileva la circostanza che la facciata dell'edificio risulti già deturpata da altri interventi, giacché tale circostanza “non autorizza” comunque a deturpare ancora di più (Cass. sent. n. 1286 del 25.1.'10). Inoltre, sempre la giurisprudenza ha rilevato che il fatto che l'edificio non sia di particolare pregio “non esclude, di per sé, che possa sussistere un'alterazione apprezzabile del decoro architettonico” (si veda, ancora, Cass. sent. n. 1286/10) (cfr. *Cn* lug. '15). Irrilevante – secondo la magistratura – è pure un'eventuale autorizzazione concessa dall'autorità amministrativa, giac-

ché “il rapporto tra la pubblica autorità e il condomino esecutore dell'opera non può incidere negativamente sulle posizioni soggettive degli altri condomini” (Cass. sent. n. 20985 del 6.10.'14).

In argomento va, infine, ricordato che l'installazione in questione non deve recare pregiudizio, ovviamente, neanche ai vicini. Il che può avvenire, ad esempio, allorché dal condizionatore derivino rumori molesti.

La materia trova la sua regolamentazione nell'art. 844 cod. civ., secondo cui il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni ove queste non superino il limite della normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi.

Al riguardo la Cassazione ha chiarito che tale disposizione “è applicabile anche negli edifici in condominio” (sent. n. 3090 del 15.5.'95) e che tale limite “non è mai assoluto, ma relativo alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti” (sent. n. 5157 del 27.7.'85 e, più recentemente, sent. n. 1151 del 27.1.'05).

Di rilievo, in tema di rumori molesti, è anche la precisazione, operata ancora dalla Suprema Corte, secondo cui, laddove un regolamento condominiale di origine contrattuale contenga determinate disposizioni al riguardo, è a queste disposizioni, e non all'art. 844 cod. civ., cui necessariamente occorre far riferimento (sent. n. 4965 del 4.4.'01). Da tener presente, inoltre, è la circostanza che l'installazione di condizionatori particolarmente rumorosi può integrare – sempre secondo i giudici di legittimità – la contravvenzione di disturbo delle occupazioni e del riposo delle persone (Cass. pen. sent. n. 28874 del 28.5.'15).

CONDOMINIO IN PILLOLE

Documenti da conservarsi per dieci anni

Le scritture e i documenti giustificativi relativi al rendiconto condominiale vanno conservati per dieci anni (art. 1150-bis cod. civ.) dall'avvenuta iscrizione nel registro di contabilità (art. 1150, n. 7). Tali disposizioni sono innovative rispetto al silenzio antecedente la riforma condominiale operata dalla legge n. 220/12.

LOCAZIONI IN PILLOLE

Contratti ovunque

I contratti di locazione agevolati, transitori e per studenti universitari previsti dalla legge 451/98 si possono stipulare in tutti i Comuni italiani. In quelli nei quali non siano stati sottoscritti Accordi fra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, è possibile applicare le previsioni dei cosiddetti decreti sostitutivi. Sono i decreti ministeriali Infrastrutture-Economia 14.7.'04 e 10.3.'06.

Disposizioni per la riproduzione e la fotocopiatura di questo notiziario

La riproduzione, anche parziale, di articoli di *Confedilizia notizie* è consentita purché venga citata la fonte.

La fotocopiatura anche di semplici parti di questo notiziario è riservata ai suoi destinatari, con obbligo – peraltro – di indicazione della fonte sulla fotocopia.

Convocazione dell'assemblea ed avviso di giacenza

Non è raro che sorgano discussioni in ambito condominiale per il mancato rispetto dei termini previsti dall'art. 66 Disp. att. cod. civ. con riguardo alla comunicazione dell'avviso di convocazione. E ciò, in particolare, allorché la lettera raccomandata recante tale avviso non venga consegnata per assenza del destinatario e di altra persona abilitata a riceverla.

Nel ricordare che il citato art. 66 prevede, al quarto comma, che l'avviso di convocazione debba “essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione” (giorni – vale la pena ribadire – che, secondo i maggiori commentatori, sono da considerarsi liberi, con la conseguenza che dal calcolo vanno espunti tanto il giorno di convocazione quanto quello di ricezione dell'avviso: cfr. *Cn* giu. '13), occorre sapere che della questione che ci occupa si è interessata la giurisprudenza, la quale ha espressamente chiarito che la lettera raccomandata recante la convocazione in parola si presume conosciuta nel caso di mancata consegna per assenza del destinatario (e di altra persona abilitata a riceverla), dal momento del rilascio del relativo avviso di giacenza nella cassetta delle lettere dell'interessato (cfr.: Trib. Bologna n. 911 del 15.2.'09 e, più recentemente, Cass. sent. n. 1188 del 21.1.'14). Ciò, in applicazione del generale principio di cui all'art. 1335 cod. civ., secondo il quale gli atti ricettivi si reputano conosciuti allorché “giungono all'indirizzo del destinatario”.

Ove si intenda impugnare una delibera per tardiva convocazione, è importante – dunque – aver ben presente il suddetto principio, onde evitare di avviare inutili contenziosi. Si consideri, peraltro, che nulla osta al fatto di reputare il principio in questione applicabile anche alla comunicazione del verbale assembleare. Il che significa che, in caso di delibera annullabile (cfr. *Cn* mar.'15), i trenta giorni previsti dall'art. 1157 cod. civ. per rivolgersi all'autorità giudiziaria devono ritenersi decorrenza, per i condomini assenti, dal giorno in cui l'avviso di giacenza sia stato imbucato nella cassetta delle lettere degli interessati.

TUTTOCONDOMINIO

Atti di compravendita e registro di anagrafe condominiale

L'amministratore condominiale non può chiedere ai condòmini copia degli atti di compravendita delle loro unità immobiliari ai fini della formazione del registro di anagrafe condominiale.

E' quanto ha precisato l'Autorità per la protezione dei dati personali con provvedimento n. 106 del 19.2.'15, in linea con quanto già osservato, in punto, nella *newsletter* n. 387 del 25.4.'14 (*"Trasparenza e privacy nel condominio: i chiarimenti del Garante"*), in cui si affermava che i condòmini non sono tenuti a fornire prove documentali delle informazioni rese all'amministratore per la tenuta del registro di anagrafe condominiale.

Per il Garante, infatti, l'amministratore può trattare solo informazioni pertinenti e non eccedenti rispetto alle finalità da perseguire. Pertanto, può acquisire i dati che consentono di identificare e contattare i singoli partecipanti al condominio - siano essi proprietari, usufruttuari, conduttori o comodatari - chiedendo le generalità comprensive di codice fiscale, residenza o domicilio. Può chiedere, inoltre, i dati catastali: la sezione urbana, il foglio, la particella, il subalterno e il Comune. Non può invece chiedere, perché appunto porrebbe in essere un trattamento eccedente le suddette finalità, copia della documentazione contenente i dati in questione.

LA RIFORMA VALORIZZA GLI AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO



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

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



Intestazione di veicolo ad un Condominio

Con la presente Avvertenza, alla luce dei più recenti orientamenti della giurisprudenza, si forniscono indicazioni sulla corretta modalità di intestazione al PRA nel caso di acquisto di un veicolo da parte di un Condominio.

La Corte di Cassazione con sent. 19665 del 2014 ha affermato, infatti, la sussistenza in capo al Condominio di una "soggettività giuridica autonoma" analoga a quella delle Associazioni.

L'art. 2659 c.c., inoltre, così come modificato dall'art. 17 della Legge n. 220/2012, prevede al numero 1) che nelle note di trascrizione "... per i Condomini devono essere indicati l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale".

Ciò premesso, il veicolo deve essere intestato, al PRA, direttamente al "Condominio (denominazione), in persona dell'Amministratore pro tempore", analogamente a quanto previsto per le Associazioni e gli altri Enti non riconosciuti.

Sulla nota di richiesta nel campo "tipo società" deve essere inserita la codifica generica "SOC" e la stessa codifica deve essere utilizzata in sede di acquisizione della formalità.

La presente Avvertenza sarà pubblicata anche sul Sito Tematico "Informativa e lettere circolari", accessibile da parte di tutti gli STA tramite connessione al Dominio ACI.

SERVIZIO GESTIONE PRA dell'Automobile Club d'Italia

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Condominio, bastano due condòmini

In ossequio al carattere necessario della disciplina del condominio in presenza di parti comuni e di proprietà esclusive nello stesso stabile, in giurisprudenza è stato chiarito che la costituzione del condominio avviene da sé (*ex se*) e di diritto (*ope iuris*) e quindi senza un formale atto.

Semplicemente con il frazionamento - da parte dell'unico proprietario - di un edificio, i cui piani o porzioni di piano siano attribuiti a più soggetti in proprietà esclusiva (cfr., tra le altre, Cassazione sentenza numero 18.226 del 10 settembre 2004).

Non sono da annoverarsi tra i requisiti per la costituzione del condominio, quindi, né il rilascio del certificato di agibilità né la nomina dell'amministratore che, al pari della formazione delle tabelle millesimali e del regolamento condominiale, involge unicamente l'aspetto della gestione delle cose comuni (cfr., Cassazione sentenza numero 510 del 26 gennaio 1982).

Tra i requisiti non vi è neanche la necessità che il numero dei partecipanti sia superiore a due.

In proposito, le Sezioni unite della Corte di cassazione hanno chiarito, infatti, che la disciplina dettata dal Codice civile per il condominio trova applicazione anche in caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti.

E ciò, anche con riguardo al funzionamento dell'assemblea, visto che nessuna norma vieta che le decisioni vengano assunte con un principio diverso da quello maggioritario, nella specie all'unanimità.

In mancanza di accordo, naturalmente, sarà necessario ricorrere all'autorità giudiziaria (sentenza numero 2.046 del 31 gennaio 2006).

*Presidente
Centro studi Confedilizia

da il Giornale, 28.5.'15

Detraibile l'Iva in caso di ristrutturazione di abitazione utilizzata per affittacamere

È detraibile l'Iva versata per fatture relative a lavori di ristrutturazione di un immobile iscritto al catasto come civile abitazione (A/2) ma in concreto utilizzato per lo svolgimento dell'attività di affittacamere. Ciò che rileva, infatti, non è la classificazione catastale, ma la strumentalità del bene all'esercizio di impresa.

Così la Cassazione, con sentenza n. 8628 del 29.4.'15.



Come dividere le spese di manutenzione dell'ascensore

La riforma del condominio, con il nuovo art. 1124 cod. civ. ha recepito un orientamento giurisprudenziale ormai consolidato ed ha stabilito che si può estendere anche agli ascensori la disciplina prevista (ante riforma) per la ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione/sostituzione delle scale.

La Cassazione (sent. 17.2.2005, n. 3264) aveva affermato che la regola posta dall'art. 1124 per le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale (per metà in ragione del

valore dei singoli piani o porzione di piano, per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo) in mancanza di criteri diversi derivanti da un (vincolante) regolamento di condominio, è applicabile per analogia, alle spese di conservazione e manutenzione dell'ascensore già esistente.

Se il regolamento di condominio ed i rogiti notarili di acquisto non prevedono diversamente, l'ascensore esistente dalla costruzione dell'edificio appartiene in proprietà

(come bene comune) a tutti i condòmini, compresi quindi i proprietari dei negozi al piano terra.

Se invece l'ascensore sia stato installato dopo la costruzione dell'edificio occorre verificare la delibera che ne autorizza la costruzione; se ci fu il consenso di tutti i condòmini l'impianto sarà di proprietà comune fra tutti i condòmini in proporzione ai millesimi di ciascuno e la ripartizione delle spese relative sarà regolata dai criteri stabiliti dal menzionato art. 1124 cod. civ.; salva sempre

l'applicazione del criterio dell'uso differenziato (o condominio parziale) previsto dall'art. 1123 del cod. civ., secondo cui, se l'edificio ha più scale o corpi di fabbrica e non è diversamente disposto dal regolamento, ciascuna micro comunità di scala sarà comproprietaria del proprio impianto ascensore (e ne sopporterà le spese).

Se l'ascensore venne installato (e pagato) solo su iniziativa di alcuni, appartiene solo a coloro che hanno contribuito alla relativa spesa ed ai loro aventi causa (che contribuiranno alle successive spese), fatta salva la possibilità degli altri di parteciparvi, contribuendo ai costi sostenuti (rivalutati) per la realizzazione dell'impianto.

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

da LA STAMPA, 11.5.'15

Isolamento termico del tetto condominiale e ripartizione della spesa

Una questione che solleva spesso perplessità è la ripartizione della spesa per l'isolamento termico del tetto condominiale. L'interrogativo è infatti se tale spesa vada sopportata da tutti i condòmini, dato che afferisce a un bene comune, oppure solo dai proprietari dell'ultimo piano, atteso che questi, più di altri, si gioverebbero delle opere di isolamento.

Sul punto si è espressa la giurisprudenza, la quale ha chiarito che la spesa in questione deve essere ripartita tra tutti i condòmini "in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive ai sensi dell'art. 1123, primo comma, c.c.". Ciò, in considerazione dell'"inscindibilità strutturale e funzionale del tetto, destinato a proteggere l'intero edificio e non soltanto gli ultimi piani da tutti gli agenti atmosferici" (Cass. sent. n. 4405 del 4.5.'99).

Quanto sopra - è appena il caso di aggiungere - con l'ovvia precisazione che, ove un regolamento di origine contrattuale contenga una diversa previsione al riguardo, è questa previsione da prendere in considerazione per una corretta ripartizione della spesa.



Il condominio e le spese di rimozione dell'auto dal cortile

È inammissibile introdurre nel regolamento condominiale sanzioni diverse da quelle pecuniarie, cioè sanzioni che affliggano il singolo condòmino con delle conseguenze diverse da quelle pecuniarie; sarebbe in contrasto con i principi generali dell'ordinamento che non consentono al privato - se non eccezionalmente - il diritto di "autotutela".

Il cane del vicino che abbaia e disturba a tutte le ore, la signora del piano di sopra che stende il bucato a sgocciolare sul nostro balcone, il dirimpet-

taio che occupa il pianerottolo con la bicicletta per timore che -lasciandola in cortile- venga rubata, etc.. Tutte ipotesi in cui è possibile prevedere sanzioni, ma solo pecuniarie.

La Cassazione ha ritenuto (sent. 16.01.2014, n. 820) che qualora si preveda che in cortile sia possibile parcheggiare tante macchine quanti sono gli appartamenti e che ogni singolo condòmino possa parcheggiare solo un'auto e che i trasgressori si vedano rimuovere forzatamente la macchina in eccesso e che debbano

sostenere le spese della rimozione, ebbene tale sanzione è illegittima (anche se nell'immaginario collettivo è percepita come giusta).

L'art. 70 delle disp. att. cod. civ. prevedeva che, per le infrazioni al regolamento, potesse venire stabilito il pagamento di una sanzione fino a euro 0,052 (cento lire); sanzioni superiori erano considerate nulle.

Dopo la riforma del condominio (dal 18.6.2013) il regolamento può prevedere che venga irrogato il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in

caso di recidiva (cioè di reiterazione della violazione), fino ad euro 800; somma devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.

La cosiddetta "riforma della riforma" del condominio (art. 1 comma 9 lett. E, del d.l. 145/2013) ha precisato che la sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del codice (cioè dalla maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio).

L'entità della sanzione e l'accertamento della sussistenza dei presupposti è così affidata all'assemblea, liberando l'amministratore dall'onere di un'antipatica azione di iniziativa personale.

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

da LA STAMPA, 22.12.'14

TUTTOCONDOMINIO

IL PUNTO SU ...

Innovazione e recinzione della cosa comune

Questione che dà luogo a frequenti contrasti nella vita del condominio è quella dei poteri dell'assemblea condominiale con riguardo alla realizzazione di opere dirette alla chiusura o alla recinzione delle aree comuni.

Al proposito si segnalano alcuni recenti importanti interventi della Cassazione.

Con la sentenza n. 3509 del 25.2.'15 la Corte di legittimità ha affermato che la delibera assembleare con cui sia stata disposta la chiusura di un'area di accesso al fabbricato condominiale con uno o più cancelli per disciplinare il transito pedonale e veicolare anche allo scopo di impedire l'indiscriminato accesso di terzi a tale area rientra legittimamente nei poteri dell'assemblea dei condòmini, attenendo all'uso della cosa comune e alla sua regolamentazione e non comportando la soppressione o la limitazione delle facoltà di godimento dei condòmini né incidendo sull'essenza del bene comune o alterandone la funzione o la destinazione.

Con una sentenza ancora più recente (la n. 4508 del 5.5.'15), la Cassazione ha poi precisato che deve ritenersi che la recinzione della zona verde comune - recinzione che sia destinata ad evitare l'indiscriminato calpestio dell'area - che venga deliberata dall'assemblea dei condòmini a difesa della proprietà condominiale, non configura tecnicamente né un'innovazione diretta al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento della cosa comune né - a maggior ragione - una innovazione idonea ad arrecare pregiudizio alla cosa stessa: tale opera invece deve vedersi quale semplice intervento diretto alla sistemazione o all'utilizzazione della cosa comune e rientra pertanto negli atti di ordinaria amministrazione devoluti all'amministratore.

Al contrario, integrano gli estremi di innovazioni vietate, se non vengono approvate nei modi di legge dai condòmini, quelle opere che alterino sostanzialmente la destinazione o la funzionalità della cosa comune e siano tali da turbare l'equilibrio tra i concorrenti interessi dei partecipanti.

Paolo Scalettaris

ATTENZIONE

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

Le qualità di un liberale

È la prima qualità di un liberale rivendicare le stesse cose per sé e per gli altri, non amare le eccezioni e i privilegi, pensare a tutti gli uomini e a tutti i Paesi, riconoscere i diritti degli individui come derivati dalla natura ed universali, al di sopra dei diritti primigeni di un Paese o di un clan, ottenuti con la forza e non accordati dal cielo.

Lord Acton

Aliquote Tasi differenziate per immobili ad uso commerciale

Il Sottosegretario all'economia Zanetti, rispondendo ad un'interrogazione del deputato Paglia (Sel), con la quale si chiedeva se fosse possibile introdurre la differenziazione dell'aliquota Tasi per i locali in cui sono presenti apparecchiature per il gioco d'azzardo, ha affermato che tale differenziazione, con riguardo ai locali in questione, laddove rispondesse a criteri generali di ragionevolezza e non discriminazione, potrebbe essere introdotta esclusivamente attraverso un apposito intervento normativo. Il rappresentante del Governo ha, inoltre, aggiunto che la potestà di diversificare le aliquote in materia di tributi locali rientra, in via generale, nell'autonomia impositiva riconosciuta agli enti locali e deve essere esercitata sempre e comunque nel rispetto dei criteri generali di ragionevolezza e non discriminazione citati.

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Amministratori e formazione

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

Premesso che la legge nulla prevede al riguardo, va osservato in argomento che una delibera con cui si nomina un amministratore privo dei requisiti prescritti non sembra essere contraria all'ordine pubblico. Deve ritenersi, allora, che una decisione siffatta non sia nulla, ma più semplicemente annullabile (e quindi impugnabile entro il breve termine di 30 giorni, decorrente dalla data della deliberazione per i dissenzienti e gli astenuti; dalla data di comunicazione della deliberazione stessa per gli assenti). Il che non toglie, tuttavia, che ciascun condòmino - ai sensi dell'articolo 1129, undicesimo comma, codice civile - possa ricorrere all'Autorità giudiziaria per la revoca di un amministratore così nominato.

Se è vero, infatti, che l'inottemperanza, da parte dell'amministratore, all'obbligo di svolgere la formazione iniziale non è tra le ipotesi che il predetto art. 1129, al dodicesimo comma, elenca espressamente come «gravi irregolarità», è anche vero che l'elencazione in questione è meramente esemplificativa, come si evince facilmente dall'espressione utilizzata nell'occasione («costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità»). Le stesse considerazioni valgono per l'ipotesi della mancata osservanza dell'obbligo di formazione periodica.

Com'è noto, sono tenuti alla formazione iniziale e periodica gli amministratori a professione sia esclusiva che non esclusiva. Non sono obbligati solo gli amministratori condòmini.

*Presidente Centro studi Confedilizia

da il Giornale, 9.5.'15

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Le imposte che soffocano la ripresa

Il centro studi Impresa Lavoro di Udine, presieduto da Massimo Blasoni, ha presentato i risultati di un'indagine sulla tassazione in Europa e l'indice della libertà fiscale che questa ricerca internazionale ha permesso di elaborare. Grazie al contributo di docenti universitari e ricercatori di dieci Paesi (Bulgaria, Francia, Germania, Italia, Lituania, Regno Unito, Repubblica Ceca, Romania, Svezia e Svizzera), il centro studi ha esaminato il sistema tributario in Europa e la classifica che ne è risultata ha collocato al primo posto la Svizzera e agli ultimi due la Francia e l'Italia.

La graduatoria è stata il frutto della combinazione di quattro fattori: il prelievo tributario complessivo; l'imposizione fiscale descritta dall'Itr in relazione al reddito tassabile dal lavoro, capitale e consumi; la semplicità (o complessità) delle procedure burocratiche necessarie all'adempimento degli obblighi tributari; la localizzazione, la responsabilità e la concorrenza dei livelli territoriali del prelievo.

Il quadro finale, secondo Blasoni, «descrive un'Europa in cui il fisco appare non assfiancante nelle nuove democrazie post-comuniste e nella piccola Svizzera, mentre i maggiori Paesi (Italia e Francia in primis) derivano la loro difficoltà a crescere soprattutto da una tassazione davvero troppo elevata, conseguente alla sproporzione esistente tra settore pubblico e privato». La ricerca è disponibile a questi indirizzi, digitando la password «indicefiscale»: <http://impresalavoro.org/indice-liberta-fiscale-2015/>; <http://impresalavoro.org/ranking-liberta-fiscale-in-europa/>; <http://impresalavoro.org/indice-liberta-fiscale-2015-infografiche/>

*Presidente Centro studi Confedilizia

da il Giornale, 25.5.'15

SEGNALAZIONI

Lorenzo Da Ponte, *Storia incredibile ma vera (1833)*, a cura di Lorenzo della Chà, Viglongo ed., pp. XXXVIII + 220, con ill.

Quest'ultimo scritto del librettista di Mozart, composto a oltre ottant'anni, narra delusioni, problemi finanziari, angherie e persecuzioni patite per aver tentato di promuovere l'opera lirica italiana negli Stati Uniti.

Francesco Pugliese con Claudio Cerasa, *Tra l'asino e il cane*, Rizzoli Etas ed., pp. 162

L'amministratore delegato di Conad dialoga col direttore del *Foglio* su politica e impresa, classi e lavoro, mercato e globalizzazione, fornendo sovente motivi polemici di riflessione.

Lauretta Colonnelli, *La tavola di Dio*, Clichy ed., pp. 246

Oltre novanta raffigurazioni dell'ultima cena di Gesù, analizzate in forma di domande e risposte, con abbondanza di curiosità erudite in tema di arte e religione, storia e cucina.

Pasquale Villari, *Le lettere meridionali*, intr. di Pietro Finelli, Edizioni di storia e studi sociali, pp. 218

I gravi problemi sociali nell'Italia subito dopo l'Unità analizzati in una serie di lettere (e articoli) apparsa la prima volta nel 1875: Villari fu uno storico, un politico, un ministro.

Pierfrancesco Prosperi, *Undicimila settembre*, Fratini ed., pp. 192

Pagine tese che narrano l'indagine sull'attacco mondiale, stile 11 settembre 2001, che l'autore immagina condotto da una setta in occasione dell'agonia di Giovanni Paolo II e del conseguente conclave.

Giancarla Minuti Guareschi, Concetta Cirigliano Perna, *Fuori dalla nebbia*, Falco ed., pp. 192 con ill.

La vita di Guglielmo, il figlio di Giovannino Guareschi rimasto ignoto per decenni, e di sua moglie Giancarla, autrice del volume, anche lei cresciuta senza genitori.

Giancarlo Cunial, *La crocerossina del Grappa*, Santi Quaranta ed., pp. 170

La grande guerra nel diario di una crocerossina di nobile famiglia veneta, fortemente cattolica, da Caporetto alla resistenza sul Piave, dal patriottismo all'aspirazione per la pace.

Andrea Girolami, *Atlante delle cose nuove*, Indiana ed., pp. 208

Un'agile guida per districarsi fra una cinquantina di parole, sigle e termini tecnici nel nuovo universo della comunicazione, utile specie a chi abbia poca dimestichezza con la tecnologia.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Il deputato Nastri (Fratelli d'Italia) chiede, con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'economia e delle finanze e al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, se l'Esecutivo, considerato quanto disposto dal documento elaborato dai commissari alla spending review, preveda consistenti riduzioni delle agevolazioni fiscali nei confronti del settore edilizio. Lo stesso parlamentare, inoltre, ha depositato una proposta di legge volta ad introdurre norme per la riduzione del contenzioso tributario mediante la definizione delle controverse pendenti.

Disposizioni per la prevenzione e la repressione dei delitti contro l'ambiente, per la salvaguardia ambientale e per la riqualificazione delle scuole e degli spazi urbani sono il tema di una proposta di legge del deputato Di Maio (Movimento 5 Stelle).

Il Ministro per le riforme costituzionali e i rapporti con il Parlamento, Boschi, rispondendo ad un'interrogazione proposta da alcuni deputati del Gruppo parlamentare di Area Popolare, primo firmatario Lupi, con la quale si chiedeva quali interventi e misure l'Esecutivo avesse intenzione di promuovere per migliorare la sicurezza dei cittadini, ha affermato che il Governo ha predisposto un provvedimento normativo con il quale, tra l'altro, vengono aumentate le pene anche per chi compie furti dentro gli appartamenti proprio al fine di prevenire, con un effetto deterrente, il compimento di questi reati e poi punire chi li ponga in essere.

Il senatore D'Ascola (Ap) è il primo firmatario di un disegno di legge recante disposizioni in materia di furto in abitazione.

La senatrice Fabbri (Partito democratico) ha presentato un disegno di legge in tema di agevolazioni fiscali in favore delle lavoratrici madri, per le spese dalle stesse sostenute per gli addetti ai servizi domestici e all'assistenza personale o familiare.

Modifiche al d.l. n. 4/15 (come convertito in legge), in materia di esenzione totale dal pagamento dell'Imu per i terreni agricoli, sono contenute in un disegno di legge di cui primo firmatario è il senatore Torrisi (Ap).

Ma i conti statali lievitano ancora

Spesa pubblica nel 2015	827 miliardi
Aumento spesa pubblica dal 2007	107,2 miliardi
Calo spesa per investimenti dal 2007	9,2 miliardi
Incremento delle entrate fiscali dal 2007	77,2 miliardi

Fonte: Ufficio studi Confartigianato

da L'Espresso, 28.5.15

Costo della vita - Indici nazionali
(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione novembre 2013 - novembre 2014	2013	2014	0,2 % - 0,150 %
Variazione dicembre 2013 - dicembre 2014	2013	2014	-0,1 % - -0,075 %
Variazione gennaio 2014 - gennaio 2015	2014	2015	-0,7 % - -0,525 %
Variazione febbraio 2014 - febbraio 2015	2014	2015	-0,4 % - -0,300 %
Variazione marzo 2014 - marzo 2015	2014	2015	-0,2 % - -0,15 %
Variazione aprile 2014 - aprile 2015	2014	2015	-0,3 % - -0,225 %

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		
Variazione novembre 2013 - novembre 2014	2013	2014	0,3 %
Variazione dicembre 2013 - dicembre 2014	2013	2014	-0,1 %
Variazione gennaio 2014 - gennaio 2015	2014	2015	-0,5 %
Variazione febbraio 2014 - febbraio 2015	2014	2015	0,1 %
Variazione marzo 2014 - marzo 2015	2014	2015	0 %
Variazione aprile 2014 - aprile 2015	2014	2015	-0,1 %

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

Citazioni

GIUSEPPE DE LUCIA LUMENO

Lord Acton
e
il Liberalismo Etico



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *Lord Acton e il Liberalismo Etico*, di Giuseppe De Lucia Lumeno, edito da *Edicred*.

Liberale

Un liberale non prova reverenza per l'ordine tradizionale.

Libertà

La libertà è il regno delle idee, che trionfa sulla tradizione e sulla forza.

Lord Acton



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

Anno 25
Numero 6

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)
Licenziato per la stampa
il 3 giugno 2015

Il numero di maggio 2015
è stato postalizzato il 18.5.2015