



All'interno

- LEGGE DI STABILITÀ,
le norme di interesse (pagg. 12-14)
- SCADENZARIO 2016
del proprietario di casa e del condominio (16-17)
- SCADENZARIO 2016
del datore di lavoro domestico (20)
- CONVEGNI NAZIONALI
CONTABILIZZAZIONE CALORE (3)
- TASSA RIFIUTI,
CAMBIARE SI DEVE (3)
- 15ª Conferenza organizzativa,
nella nuova sede (7)
- AGEVOLAZIONI RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE,
MOBILI, RISPARMIO ENERGETICO
E ANTISISMICHE (11)
-  ASSOCIAZIONE
**AMICI
VERI**
Scelta del cane (15)
- Casi clinici di locazione (18)
- CONFEDILIZIA PIACENZA,
CONTRO LA BONIFICA (23)
- Impignorabilità beni debitore (25)
- CORSI AMMINISTRATORI
(costo: 40 € e 200 €) (25)
- COMMERCIO AL COLLASSO,
URGENTE DETASSAZIONE (26)
- Cenl Confedilizia con assistente
condominiale (27)
- Cassa Portieri, le nuove prestazioni (29)
- Monti ha ammazzato di tasse
il settore immobiliare (29)

TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 30-31)

Proprietà del sottosuolo - Ultime di giurisprudenza - Riscaldamento e consumi - Imu, Tasi e Tari in ambito condominiale - Le "varie ed eventuali"

LEGGE DI STABILITÀ 2016

- **Eliminazione della Tasi sull'abitazione principale (eccetto A/1, A/8 e A/9)**
- **Riduzione del 25% di Imu e Tasi sugli immobili locati sulla base degli Accordi territoriali (contratti agevolati, per studenti universitari e transitori)**
- **Riduzione del 50% di Imu e Tasi sulle abitazioni concesse in comodato come abitazioni principali a figli o genitori (eccetto A/1, A/8 e A/9)**
- **Blocco degli aumenti dei tributi regionali e locali (Tari esclusa)**
- **Rinnovo delle detrazioni rafforzate per interventi di ristrutturazione (50% - Irpef) e di risparmio energetico (65% - Irpef/Ires), oltre che per acquisto mobili (50% - Irpef)**
- **Assegnazione agevolata di immobili ai soci di società**

Quelle riportate qui sopra sono alcune fra le misure sull'immobiliare contenute nella legge di stabilità per il 2016.

Confedilizia guarda ad esse con un duplice sguardo: con soddisfazione, per avere finalmente ottenuto interventi in favore di un comparto reduce da quattro anni di ipertassazione, ma anche con fiducia, considerando queste misure come l'inizio di un'opera di correzione degli errori compiuti in passato.

EDITORIALE

Punti di partenza

La legge di stabilità per il 2016, dunque, è andata in porto. Sulla copertina di questo numero di *Confedilizia notizie* sono indicate, per titoli, le principali misure adottate per il settore immobiliare, che all'interno vengono illustrate più diffusamente, insieme ad altri interventi di interesse.

Si tratta di misure importanti, anche se non risolutive. Misure che segnano – come abbiamo detto più volte nel corso dell'iter del provvedimento – un cambio di rotta nelle politiche fiscali sull'immobiliare, e che proprio per questo vanno particolarmente apprezzate.

L'eliminazione della Tasi sull'abitazione principale, col suo valore di quasi 4 miliardi di euro, è certamente l'intervento più noto in quanto di più diffusa applicazione, per ovvie ragioni. Contribuirà – come pure abbiamo già detto – a stimolare i consumi, oltre che a dare ossigeno a tante famiglie in difficoltà. Lo farà, tuttavia, meno di quanto avrebbe potuto fare, grazie alla micidiale miscela di demagogia e superficialità che ha portato ad escludere dall'esenzione – riproponendo un'assurda discriminazione che continua ininterrottamente, ad opera di Governi di tutti i colori, addirittura dal 2008 – quella vera e propria categoria maledetta di abitazioni rappresentata dalle unità immobiliari inquadrata catastalmente come A/1, A/8 e A/9. Immobili che vien comodo definire "di lusso" anche se tali quasi sempre non sono, per le caratteristiche stesse del nostro sistema catastale.

Vi è poi l'intervento su uno dei comparti più in sofferenza dell'immobiliare, quello dell'affitto. La riduzione del 25% di Imu e Tasi per gli immobili locati sulla base degli Accordi territoriali porterà a considerevoli risparmi (in una città come Roma si sfiorano i 600 euro di minori imposte annue) e contribuirà a rilanciare un canale di contrattazione che non è stato salvato dall'offensiva fiscale montana nonostante la sua connotazione sociale.

Ancora, sono importanti le misure sulla detassazione per legge del comodato (prima rimessa alla scelta dei singoli Comuni), che – pur con i limiti previsti – aiuteranno tante famiglie che attraverso questo istituto risolvono abitualmente i problemi abitativi di giovani in difficoltà economiche, e la conferma e l'estensione delle versioni rafforzate delle detrazioni per ristrutturazioni, risparmio energetico e acquisto mobili. Così come fondamentali sono la disposizione che vieta ai Comuni di alzare le aliquote dei tributi locali nel 2016 rispetto al 2015 e il pacchetto di norme sull'assegnazione agevolata ai soci di immobili, che consentirà di smobilizzare a costi accettabili tanti beni "imprigionati" in società immobiliari.

Si poteva – naturalmente – fare molto di più. Ma la storia non finisce con la legge di stabilità 2016. Come diciamo in copertina, Confedilizia guarda alle misure appena varate con un duplice sguardo: con soddisfazione, per avere finalmente ottenuto interventi in favore di un comparto reduce da quattro anni di ipertassazione, ma anche con fiducia, considerando queste misure come l'inizio di un'opera di correzione degli errori compiuti in passato.

Il nostro impegno continua, con la concretezza di sempre.

g.s.t.

Locazioni brevi: alla Camera un seminario istituzionale

Confedilizia ha partecipato, in rappresentanza della proprietà immobiliare, ad un seminario istituzionale organizzato dalla Commissione Finanze della Camera dei deputati sulle tematiche relative al regime fiscale delle locazioni brevi.

All'evento è intervenuto, per la nostra Confederazione, l'avv. Pier Paolo Bosso, che si è confrontato sul delicato argomento con esponenti del Ministero dell'economia e delle finanze, dell'Agenzia delle entrate, della Guardia di finanza nonché con alcuni operatori del settore, oltre che con i parlamentari della Commissione predetta.

Nel corso del suo intervento l'avv. Bosso ha ribadito le posizioni della proprietà, che ritiene innanzitutto essenziale non ostacolare tali spontanee iniziative, sorte prevalentemente per fare fronte, in un periodo di crisi economica, all'esigenza di integrare il reddito ponendo in locazione anche porzioni dell'immobile nel quale si risiede.

È stato, inoltre, ribadito che la locazione breve rientra nella disciplina del codice civile (art. 1571 e segg.) e che non si ravvisa l'opportunità di prevedere ulteriori adempimenti burocratici per il settore, che condurrebbero solamente all'appesantimento di un fenomeno che ha costituito un'ancora di salvezza per molti proprietari in questo periodo di crisi.

CORSI AMMINISTRATORI
ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date
per sostenere l'esame finale

Sabato	16 gennaio, ore 15	Piacenza
Sabato	30 gennaio, ore 15	Bergamo
Sabato	15 febbraio, ore 15	Treviso
Sabato	12 marzo, ore 15	La Spezia
Sabato	9 aprile, ore 15	Forlì
Sabato	25 aprile, ore 15	Grosseto
Sabato	14 maggio, ore 15	Roma
Sabato	28 maggio, ore 15	Sassari
Sabato	4 giugno, ore 15	Napoli
Sabato	18 giugno, ore 15	Lecce

PER

OGNI INFORMAZIONE

SUI CORSI

CONFEDILIZIA

DI FORMAZIONE

DEGLI AMMINISTRATORI

telefono verde

800 400 762

LALENTE
DI INGRANDIMENTOGardes
de la Manches

"Gardes de la Manches" erano le guardie che affiancavano i sovrani francesi ovunque questi andassero, fino a sfiorarne la "manica" ("manches", in francese).

Sabotaggio

Il "sabotaggio" è un danneggiamento intenzionale volto a ostacolare un'attività. Si tratta di una parola mutuata dal francese "sabotage", termine che, a sua volta, deriva da "sabot": gli zoccoli (calzati dagli operai) che durante la rivoluzione industriale dell'Ottocento venivano gettati negli ingranaggi delle fabbriche per rompere o bloccare i macchinari.

TABELLA ACI

Il Supplemento ordinario n. 66 alla Gazzetta ufficiale n. 291 del 15.12.'15 pubblica, a cura dell'Agenzia delle entrate, le Tabelle nazionali ACI dei costi chilometrici di esercizio di autovetture e motocicli.

La pubblicazione avviene per gli effetti ed i motivi dell'art. 3, comma 1, del decreto legislativo 2.9.1997 n. 314.

Eletti 3 giudici
della Consulta

Il Parlamento ha eletto a componenti la Corte costituzionale Augusto Barbera, Franco Modugno e Giulio Prosperetti.

Ai tre nuovi giudici della Consulta, vivissimi complimenti ed ogni migliore augurio dalla Confedilizia.

Canzio nominato
alla Cassazione

Gianni Canzio, già presidente della Corte d'appello di Milano, è stato nominato Presidente della Cassazione.

Confedilizia si associa ai comuni rallegramenti.

Alessandro Pajno
al Consiglio di Stato

Alessandro Pajno è il nuovo presidente del Consiglio di Stato.

I migliori auguri e complimenti dalla Confedilizia.

Giulietti eletto
Presidente FNSI

Giuseppe Giulietti è stato eletto Presidente della Federazione nazionale della stampa (FNSI).

Rallegramenti ed auguri

La sentenza giusta

La sentenza giusta si può considerare come la risultante di tre forze che agiscono in tre direzioni diverse e con disuguale intensità, cioè di tre intelligenze che esaminano uno stesso problema da tre differenti punti di vista e con diverso interesse: di fronte all'opera del giudice, che in posizione centrale guarda la lite nella sua interezza e con spirito che, per essere disinteressato, è imparziale ed equanime, ma anche, spesso, superficiale e svogliato, efficacemente si aggiunge l'opera dei due avvocati competitori, ciascuno dei quali, se può difendere di obiettiva serenità per la unilateralità dell'interesse che lo muove e per la sua tendenza a porre in luce soltanto gli aspetti della questione che giovano al suo cliente, è tuttavia in grado, appunto per la passione con cui si mette al lavoro, di compiere su alcuni elementi della controversia un'indagine assai più profonda di quella che da sé potrebbe compiere il giudice. Dall'incontro di queste tre forze nasce la verità

CINGUETTIO

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

www.confedilizia.it
(home page)

Holodomor, l'olocausto ucraino

Nella lingua ucraina "Holodomor" significa "sterminio di massa per fame". Si riferisce alla carestia provocata artificialmente, nel '32 e '33, da Stalin per sterminare il folto ceto dei piccoli contadini proprietari.

Lo sterminio di massa dei contadini ucraini attraverso la fame artificiale fu una consapevole forma di terrore politico perpetrata da Mosca contro la popolazione civile, in seguito al quale venne eliminata un'intera generazione di agricoltori. Fu un'azione ideata e realizzata deliberatamente, visto che tutte le scorte di frumento e d'altri generi alimentari vennero requisiti e portati via nei centri industriali dell'URSS.

Conformemente alle disposizioni governative, fu inoltre vietato ogni commercio dei prodotti alimentari, con severissime pene quali reclusioni superiori a dieci anni e fucilazione, nelle zone e nei villaggi rurali che non erano riusciti a consegnare i prodotti agricoli al Governo secondo il piano imposto da questo.

Gli storici e i demografi dissentono tuttora sul numero esatto delle vittime. Tuttavia si potrebbe affermare che, tenendo conto delle stime del censimento nel 1957, la cifra più probabile dei morti per inedia e per i fenomeni da essa provocati, quali epidemie, cannibalismo, suicidi e via dicendo, superi i sette-otto milioni.

da **TRADIZIONE
FAMIGLIA PROPRIETÀ**,
dicembre 2015

PERSONALITÀ

**Renato Brunetta,
capogruppo di Fi
a Montecitorio**



La presidenza del gruppo Forza Italia alla Camera ne fa uno dei più conosciuti volti parlamentari, ma va aggiunto che sono il piglio irruente, la sua vis polemica, la passione per il confronto, ad attrarre l'attenzione dei mezzi d'informazione su Renato Brunetta. Va detto che a sostegno delle tesi politiche egli reca costantemente argomenti solidi, frutto della propria competenza specie economica.

Nato a Venezia il 26 maggio 1950, ordinario di economia del lavoro presso l'Università di Roma Tor Vergata, dal 1985 all'87 responsabile presso il Ministero del lavoro di strategie per l'occupazione e politica dei redditi, fondatore nell'89 dell'Eale (European Association of Labour Economists) di cui è stato il primo presidente, vicepresidente del Comitato manodopera e affari sociali dell'Ocse (1985-'89), collaboratore come consigliere economico dei governi Craxi, Amato e Ciampi, Brunetta è entrato nell'Europarlamento nel 1999 per Fi, venendo confermato nel 2004. Consigliere economico del presidente del Consiglio Berlusconi negli anni 2005-'06, vice coordinatore nazionale di FI nel 2007-'08, è stato eletto alla Camera nel 2008 e confermato nel '15 (sempre nel collegio Veneto II, lista del Pdl). Dal maggio 2008 al novembre '11 è stato ministro per la Pubblica Amministrazione e l'Innovazione, segnalandosi per importanti provvedimenti legislativi.

Vasta è la sua produzione sia pubblicistica (editorialista per *Il Sole* e *il Giornale*) sia libraria, con numerose opere scientifiche in materia di economia del lavoro e relazioni industriali. In sostanza, grande preparazione scientifica e pluriforme esperienza di provata qualità a servizio di una (impensabile) capacità di lavoro, che lo contraddistinguono come pochi.

**6 e 17 febbraio,
a Piacenza e Napoli
convegni nazionali
contabilizzazione calore**

In vista della scadenza del 31 dicembre 2016 – data entro la quale tutti gli impianti di riscaldamento e di condizionamento centralizzati dovranno essere dotati di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore (in base al decreto legislativo n. 102 del 2014) – Confedilizia ha organizzato due convegni nazionali di approfondimento.

Il primo si terrà a Piacenza, nella sala convegni della Banca di Piacenza (via 1° maggio 57), sabato 6 febbraio. Il secondo si svolgerà a Napoli, presso la sede della locale Associazione territoriale (viale Antonio Gramsci 17/B), mercoledì 17 febbraio. Entrambi avranno inizio alle ore 9,30.

Informazioni e dettagli su www.confedilizia.it e presso le Associazioni territoriali.

**A Invorio
per non pagare le tasse
basta svuotare
i cestini pubblici**

Baratto A Invorio, piccolo centro nella provincia di Novara, chi non può pagare le tasse comunali può barattarle con lavori al verde pubblico e all'arredo urbano. Ogni ora di manodopera vale 7,50 euro. I lavori svolti: svuotare i cestini pubblici, controllare la raccolta differenziata porta a porta, contribuire alla manutenzione del verde (Bovio, Sta)

IL FOGLIO, 30.11.'15

**ASTE GIUDIZIARIE
SUL SITO**

Tribunali di

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



**informa su tutte le novità
che interessano**

» di Corrado Sforza Fogliani*

**La lente
sulla casa**

**Tassa rifiuti,
cambiare si deve**

L'attuale sistema della Tassa rifiuti, non regge più. Bisogna che il Governo vi metta urgentemente mano. Le differenze abnormi, da Comune a Comune, di peso contributivo, sono destinate ad aggravarsi con l'applicazione del collegamento catastale recentemente annunciato (e realizzato) e si fanno quindi viepiù intollerabili. La situazione è il frutto di una perversa combinazione: l'obbligo di copertura dei costi quali che essi siano, senza alcun sistema premiale per i Comuni virtuosi, e la mancanza di ogni controllo (da parte dei contribuenti, proprietari o inquilini) sulla reale necessità ed ineluttabilità dei costi. Nel mantra della copertura dei costi che essi stessi determinano, i Comuni trovano paradossalmente ogni scusante e questo in un settore che è l'unico al di fuori di ogni diretto controllo, di qualsivoglia genere. Il sistema va rivoltato come un calzino. Tutti i precedenti tentativi di ricondurre l'imposizione fiscale alla reale produzione dei rifiuti (sistema in atto in ogni Paese civile non condizionato da classi politiche dedite allo spreco locale e a tutto vocate meno che all'interesse generale) sono stati frustrati dagli Enti locali, la cui dirigenza non ammette controlli, forte del fatto di godere di quell'immunità che la ripartizione bipartisan assicura. E' necessario che la Presidenza del Consiglio e il Ministero dell'Ambiente (al quale il problema è stato da tempo rappresentato dai sindacati della proprietà e degli inquilini, senza nessun riscontro) insedino urgentemente un tavolo di lavoro con la rappresentanza di tutte le parti direttamente interessate al risparmio e non alla dilatazione della spesa.

*presidente
Centro studi Confedilizia

da *il Giornale*, 19.12.'15

SISTEMA CONFEDILIZIA



Scomparso il presidente onorario Zamberletti

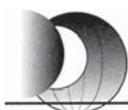
È mancato Alberto Zamberletti, presidente onorario della Fiaip. "Profondo cordoglio" è stato espresso dal presidente Paolo Righi. "Scompare - ha sottolineato Righi - un pezzo di storia della nostra Federazione, un uomo di ideali e passioni al quale dobbiamo tutti tanto. La scomparsa di Alberto Zamberletti - ha continuato - lascia un vuoto incolmabile in tutta la Fiaip e nel mondo immobiliare. Alberto aveva rivestito tutte le cariche federative con passione e spirito di servizio ed è stato il padre federativo di molti di noi, attuali dirigenti. Nella sua lunga vita politica sindacale, spesa all'interno della Fiaip, seppe coniugare un'attenta lettura dei fenomeni che hanno attraversato l'economia e la società italiana con un senso di radicata appartenenza all'associazione di categoria, che lui stesso ha contribuito a far nascere".

AS PESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE SOCIETÀ IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assemblea dei soci

Si è tenuta a Milano l'assemblea annuale di Aspesi. Nella sua relazione introduttiva, il presidente Federico Filippo Oriana ha sottolineato i grandi risultati ottenuti nel 2015 dall'Associazione. Hanno aderito 23 nuovi Associati delle tipologie più varie nel settore immobiliare: dalla prima azienda nazionale di *facility management* alla maggiore Sgr italiana, da imprese di costruzione in proprio ad aziende di servizi, società di valorizzazioni di immobili di pregio storico-culturale, studi professionali specializzati.

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)Partire dall'affitto
Bonifica, è ordinaria amministrazione

Su *Nuova Proprietà Fondiaria* (n. 9/15) il testo di una dichiarazione del Presidente federale avv. Giorgio Spaziani Testa sulla riduzione della tassazione sulla casa (partire dall'affitto).

Sul numero successivo della stessa rivista, approfondito articolo di Silvia Pagliazzo: la bonifica di un terreno in comunione e atto di ordinaria amministrazione

DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

"Registro delle Opposizioni: davvero utile?"

Pierluigi Sironi, in una lettera dal titolo "Registro delle opposizioni: davvero utile?" - pubblicata sul *Corriere della Sera* alla fine del mese di novembre - sottolinea come, per difendersi dal telemarketing, "isciversi nel Registro delle Opposizioni non servirebbe a niente. Chi chiama per offrire servizi, soprattutto per conto delle società telefoniche, non si premura minimamente di consultare il Registro e continua impertentito a chiamare anche più e più volte al giorno. Come tante altre istituzioni, anche il Registro delle Opposizioni in Italia credo serva soltanto a giustificare le strutture che le gestiscono, dato che in mancanza di serie sanzioni ognuno fa quello che gli pare. Possibile, mi domando, che chi gestisce il Registro non sappia che le società telefoniche (o chi per esse) lo considerano quanto la «carta straccia?»"

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica

Da un'interrogazione predisposta dalla deputata Binetti (Area popolare) emerge, in tutta chiarezza, sia l'arbitrarietà dei criteri di valutazione utilizzati dagli enti che gestiscono l'assegnazione delle case popolari, sia l'inadeguatezza dei controlli, posti in essere dall'Agenzia delle entrate, per verificare la presenza e la persistenza dei requisiti reddituali necessari per accedere all'assegnazione degli alloggi anzidetti.

Con la citata interrogazione, il Ministro dell'economia e delle finanze viene sollecitato ad intraprendere iniziative al fine di evitare che siano poste in essere, dagli Ater, azioni volte ad incrementare i canoni di locazione per famiglie con reddito al di sotto della soglia di povertà e, per contro, vengano svolti adeguati controlli su tutti coloro che risiedono negli immobili pubblici.

Edilizia residenziale pubblica, riparto di giurisdizione

"Il riparto di giurisdizione tra giudice amministrativo e giudice ordinario ha il suo criterio distintivo nell'essere la controversia relativa alla fase antecedente o successiva al provvedimento di assegnazione dell'alloggio, che segna il momento a partire dal quale l'operare della P.A. non è più riconducibile all'esercizio dei pubblici poteri, ma ricade nell'ambito di un rapporto paritetico, soggetto alle regole del diritto privato".

Così le Sezioni Unite della Cassazione, con pronuncia n. 2890 del 13.2.15.



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

Eurostat: rapporto sulla condizione abitativa nell'UE

In Europa 7 persone su 10 vivono in un'abitazione di proprietà, il 59,5% della popolazione risiede in abitazioni autonome, il 40% in appartamenti. Queste sono alcune delle risultanze che emergono dal rapporto stilato dall'Eurostat con riferimento alle condizioni abitative del 2014 nel "vecchio continente".

Oltre i 2/3 della popolazione (70,1%) risiedono in abitazioni di proprietà, mentre il restante 29,9% in dimore condotte in locazione.

L'Ufficio statistico dell'Ue ha redatto, inoltre, la graduatoria della diffusione della proprietà, dalla quale si rileva che la percentuale più elevata di proprietari si trova in Romania (96,1%). Seguono Slovacchia (90,5%) e Lituania (89,9%). A chiusura dell'elenco si trovano Germania ed Austria, rispettivamente con un 52,5% e 57,2% di proprietari. L'Italia si colloca al 15° posto (73,1%).

Per il report completo consultare: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_conditions



Programma quadro europeo per la ricerca Horizon 2020

Nel 2015 l'Uipi è entrata a far parte di un consorzio che ha predisposto il progetto ABRACADABRA nell'ambito del programma quadro europeo per la ricerca e l'innovazione Horizon 2020. Con questa iniziativa il consorzio intende esaminare, analizzare e proporre potenziali processi volti ad aumentare l'efficienza energetica nel settore edilizio e nel contesto urbano mediante la trasformazione architettonica e la conseguente ristrutturazione dei fabbricati.

Al riguardo il Gruppo tecnico della Confedilizia sarà coinvolto in riunioni organizzate a livello nazionale, unitamente ad altri interessati, per svolgere un approfondito confronto su alcune proposte da avanzare sul tema alla Commissione europea.



ASSOCIAZIONE SINDACALE
DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Partiti i corsi di formazione

Sono partiti a Milano i corsi di formazione gratuiti, "Formato Famiglia", organizzati da Assindatcolf, con il patrocinio degli Enti bilaterali del comparto domestico, per qualificare il lavoro di colf, badanti e baby sitter. Numerose le richieste di iscrizione pervenute, tra cui sono stati selezionati i partecipanti alle prime classi operative, distinte tra quelle destinate solo alla cura della casa e quelle relative all'assistenza alla persona.

Assindatcolf a Report

Continua la campagna di Assindatcolf per chiedere la riduzione dell'importo annuo percepibile con i voucher nel settore domestico a 2mila euro, come per liberi professionisti ed imprenditori. A tal proposito l'Associazione è intervenuta nel corso del servizio della trasmissione televisiva *Report* sull'utilizzo dei voucher, andato in onda su Rai 3 nella puntata di domenica 22 novembre.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assicurazione obbligatoria casalinghe premio 2016

Si ricorda che l'1.2.'16 (cadendo il 31 gennaio di domenica) scade il termine per pagare il premio annuale all'Inail per l'assicurazione obbligatoria infortuni delle casalinghe e dei casalinghi (cfr. Cn dic. '15).

Coloro che matureranno i requisiti nel corso del 2016 dovranno iscriversi, tramite il versamento del premio, pari a 12,91 euro, per intero non essendo lo stesso frazionabile, salvo che non abbiano diritto all'esenzione (in quest'ultimo caso va presentata all'Inail un'apposita autocertificazione). Sono, infatti, esonerati dal pagamento del premio (in quanto per loro lo Stato) i titolari di un reddito complessivo lordo fino a 4.648,11 euro l'anno che appartengono ad un nucleo familiare con un reddito lordo fino a 9.296,22 euro. Nel caso in cui vengano meno i requisiti di reddito anzidetti (entrambi debbono sempre esistere contemporaneamente), o quelli soggetti, gli interessati devono farne apposita denuncia all'Inail entro i successivi trenta giorni e provvedere - se del caso - al pagamento del premio.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Maria Bianca Farina Presidente

L'Assemblea di Ania ha eletto per acclamazione Maria Bianca Farina nuovo Presidente dell'Associazione.

La dott.ssa Farina è l'attuale amministratore delegato di Poste Vita e Poste Assicura ed era Vicepresidente di Ania. Ha dedicato la sua carriera professionale quasi interamente al settore assicurativo e finanziario nel quale ha ricoperto incarichi di rilievo in primarie compagnie leader di mercato.

Appena eletta, la dott.ssa Farina, oltre a ringraziare il Presidente Minucci per aver guidato l'Associazione in questi difficili anni, ha affermato: "Sono onorata per questo nuovo prestigioso incarico che mi è stato affidato, finalizzato al continuo rilancio dell'Ania e al potenziamento del ruolo di tutto il Sistema Assicurativo nel tessuto economico e finanziario italiano. Lavorerò su questi obiettivi con grande passione e determinazione. A breve mi confronterò con i miei colleghi del mercato per elaborare ed attuare un articolato e pragmatico piano di azione. Ringrazio le compagnie assicurative per la fiducia e Poste Italiane per avermi consentito di assumere l'incarico".

Il Presidente confederale ha formulato alla dott.ssa Farina i rallegramenti di Confedilizia per l'elezione ed i migliori auguri di buon lavoro.



Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assemblea dei soci il 13 aprile

La XXXIX Assemblea dei Soci si terrà in Palazzo Colonna (Piazza SS. Apostoli, 66 - Roma) in seconda convocazione il giorno 13 aprile 2016 alle ore 9,30.

Anche in questa occasione, che vedrà il rinnovo delle cariche associative valide per il triennio 2016/2019, sarà possibile utilizzare il voto per corrispondenza, per esercitare il quale verrà inviata a tutti i Soci Ordinari la relativa scheda di votazione con i nominativi ed i curricula dei candidati.

Ogni Socio Ordinario, in regola con la quota sociale, potrà presentare la propria candidatura per il nuovo Consiglio Direttivo inviando la stessa, nelle modalità indicate in calce, entro e non oltre il giorno 11 febbraio 2016 (60 gg. prima della data prevista per l'Assemblea in prima convocazione); le candidature che perverranno oltre la data indicata non verranno considerate valide.

La candidatura dovrà essere inviata per iscritto alla segreteria nazionale, controfirmata da almeno 30 Soci Ordinari (in regola con la quota associativa per l'anno in corso) e corredata da un breve curriculum vitae, il cui format ufficiale sarà predisposto e messo a disposizione degli interessati dalla sede centrale.

Modalità per invio candidatura:

Posta: A.D.S.I. Sede Centrale - Largo dei Fiorentini, 1 - 00186 Roma

E-mail: info@adsi.it

Su www.icastelli.it si trovano gli orari di visita e le informazioni su molti dei 31.777 castelli italiani

È tutto casuale... ma quale è la cultura dei giudici?

Il 2015 non è solo l'anno in cui abbiamo scoperto che il Bassam Abachi, predicatore della moschea di Molenbeek e ideologo dei futuri attentatori del venerdì 13 di Parigi, era lo stesso Abachi arrestato a Bari nel 2008, condannato in primo grado a otto anni di reclusione e poi assolto in Appello con una sentenza che lo ha rimesso in circolazione. Il 2015, tra le altre cose, è stato anche l'anno in cui un gip, a febbraio, a Lecce, ha scarcerato cinque persone arrestate dopo essere sbarcate in Puglia con documenti falsi e filmati di bombardamenti e di esecuzione di attentati contenuti nelle memorie dei cellulari con motivazioni singolari ("appare irragionevole che eventuali terroristi arabi giungano in territorio italiano in condizioni precarie e a bordo di una piccola imbarcazione"), facendoci rivivere attimi simili a quelli vissuti dieci anni fa ai tempi di Clementina Forleo e di Guido Salvini (quando la procura di Milano e quella di Brescia scelsero di assolvere alcuni islamisti dal reato di terrorismo internazionale per questioni culturali più che giuridiche, perché "la distinzione tra terrorismo, guerriglia e movimenti internazionali - scrisse in una famosa sentenza il giudice di Brescia Salvini - ha certamente un forte rilievo storico ma rimane ancora molto discussa anche nel diritto internazionale e difficilmente può essere utilizzata sul piano giuridico interno"). Di fronte a questi fatti e a molti altri (qualche giorno fa quattro estremisti islamici residenti a Bologna, per i quali un gip non aveva convalidato gli arresti disposti dalla procura, sono stati espulsi dal ministero dell'Interno) viene naturale chiedersi quale è il grado di adeguatezza culturale dell'autorità giudiziaria di fronte all'aggressione del terrorismo islamista. Generalizzare è un errore, ovvio. È certamente un caso che le *mailing list* interne delle correnti dei magistrati siano piene di pm e di giudici convinti che per spiegare il terrorismo islamico non ci sia nulla di meglio che identificarsi nelle parole di Slavoj Žižek o di Umberto Eco. Ed è certamente un caso che ci siano magistrati (Milena Balsamo, 17 novembre 2015, giudice a Pisa) convinti che "quando si commettono eccidi come quelli contro gli algerini, quando si colonializza, e gli ex coloni vengono comunque emarginati, non puoi ipotizzare che quella dell'islam sia solo una guerra di religione. In fondo che differenza noti tra gli eccidi dei terroristi e quelli dei paesi ex colonizzatori?". È tutto naturalmente casuale.

(da *IL FOGLIO*, 2.12.'15)

SISTEMA CONFEDILIZIA


CASSA PORTIERI

COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Fondo Sanitario: da febbraio le prime prestazioni

La tutela sanitaria contrattuale dei dipendenti da proprietari di fabbricati, con l'attivazione della nuova sezione della Cassa Portieri dedicata al Fondo Sanitario si è ampliata notevolmente (cfr., da ultimo, *Cn* dic. '15). Gli iscritti al Fondo (che abbiano effettuato i primi versamenti ordinari a partire dal 16 dicembre 2015) a febbraio avranno diritto ad importanti servizi. Per un quadro d'insieme di tutte le prestazioni erogate dalla Cassa tramite le sue due distinte sezioni (Fondo Sanitario e Fondo Malattia) è sufficiente consultare la tabella sottostante.

PRESTAZIONI EROGATE AI DIPENDENTI DAL FONDO SANITARIO (Piano Sanitario) (1)	EROGAZIONE	DESTINATARI
1. Indennità giornaliera per ricovero per grande intervento chirurgico (2)	Rimborso	Lavoratori di tutti i profili professionali
2. Ospedalizzazione domiciliare a seguito di malattia e infortunio (2)	Diretta tramite strutture convenzionate	Lavoratori di tutti i profili professionali
3. Prestazioni di alta specializzazione	Diretta tramite strutture convenzionate (3)	Lavoratori di tutti i profili professionali
4. Visite specialistiche presso rete convenzionata	Diretta tramite strutture convenzionate	Lavoratori di tutti i profili professionali
5. Tickets per accertamenti diagnostici e visite specialistiche presso il SSN	Rimborso	Lavoratori di tutti i profili professionali
6. Rimborso lenti ed occhiali	Rimborso	Lavoratori di tutti i profili professionali
7. Pacchetti maternità	Rimborso	Lavoratori di tutti i profili professionali
8. Trattamenti fisioterapici riabilitativi solo a seguito di infortunio	Diretta tramite strutture convenzionate	Lavoratori di tutti i profili professionali
9. Prestazioni odontoiatriche particolari	Diretta tramite strutture convenzionate	Lavoratori di tutti i profili professionali
10. Prestazioni odontoiatriche a tariffe agevolate	(4)	Lavoratori di tutti i profili professionali
11. Prestazioni diagnostiche particolari (prevenzione)	Diretta tramite strutture convenzionate	Lavoratori di tutti i profili professionali
PRESTAZIONI EROGATE AI DIPENDENTI DAL FONDO MALATTIA E DI ASSISTENZA INTEGRATIVA	TIPO	DESTINATARI
12. Assegno di nascita	Rimborso	Profili: A), C), D)
13. Contributo spese funerarie	Rimborso	Profili: A), C), D)
14. Contributo familiari portatori di invalidità	Rimborso	Profili: A), C), D)
15. Contributo per figli portatori di invalidità	Rimborso	Profili: A), C), D)
PRESTAZIONI EROGATE AI DATORI DAL FONDO MALATTIA E DI ASSISTENZA INTEGRATIVA	TIPO	DESTINATARI
16. Indennità di malattia	Rimborso	Datori di lavoratori con profili A), C), D)
17. Rimborso parziale oneri previdenziali	Rimborso	Datori di lavoratori con profili A), C), D)
18. Rimborso indennità rilascio alloggio	Rimborso	Datori di lavoratori con profili A), C), D)

(1) Possono usufruire delle prestazioni del Fondo Sanitario anche i lavoratori appartenenti al profilo B).

(2) Solo per interventi elencati nel Piano Sanitario.

(3) Rimborso nel caso di province prive di strutture convenzionate.

(4) Tariffa agevolata a carico assistito.

Aggiornato l'elenco dei Comuni montani non metanizzati

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 23.12.'15, n. 298, il decreto 25.11.'15 del Ministero dell'economia e delle finanze (di concerto con quello dello sviluppo economico) con il quale si è provveduto alla revisione del decreto 9.3.'99 che riporta l'elenco dei Comuni (o delle frazioni) in cui sono previste agevolazioni per l'acquisto di gasolio o Gpl, in quanto risultanti non metanizzati e ricadenti nella zona climatica E di cui al d.p.r. n. 412/'93.

Alcuni Comuni sono stati espunti dall'elenco in quanto negli stessi si è realizzata la metanizzazione del centro abitato ove ha sede la casa comunale. Tale aggiornamento è in vigore dal 1.1.'16.

L'elenco completo dei Comuni di tutta Italia, interessati dalle agevolazioni anzidette, è presente sul sito della Confedilizia nell'apposita sezione dedicata al riscaldamento.

Muro di Berlino, cadde nell'89

27 anni quest'anno, a novembre, dalla caduta del muro di Berlino. Venne costruito dai comunisti nella notte tra il 12 e il 13 agosto 1961, durò 28 anni e cambiò la storia dell'Europa.

La Germania orientale non tollerava la continua fuga di suoi cittadini verso l'occidente. Ufficialmente la Ddr battezzò il muro di Berlino "vallo di protezione antifascista". In tutto riuscirono a superare il Muro in cinquemila. Trucchi usati per fuggire: passaporti diplomatici falsi; tunnel sotto il Muro; automobili con nascondigli; mezzi pesanti lanciati ad alta velocità per sfondare i punti di passaggio; attraversamento a nuoto della Sprea. Quando venne eretto il Muro di Berlino circa quattromila bambini furono separati dai loro genitori. Nel 1972, secondo un rapporto confidenziale dell'allora cancelliere Willy Brandt, più di mille bambini si trovavano ancora in quella situazione. Il Muro fu rifatto quattro volte per modernizzarlo. Nel giugno 1962 venne costruito un secondo muro all'interno della frontiera Est, la cosiddetta "striscia della morte", che doveva rendere più difficile la fuga. Nel 1965 fu costruita la terza generazione e dieci anni dopo la quarta, l'ultima. Non più mattoni ma lastre di cemento rinforzato. Quel muro era alto 3,6 metri e composto di 45mila sezioni separate, ognuna larga un metro e mezzo.

Cani in provetta

Nati in America i primi cani in provetta. Sono sette cuccioli di beagle e cocker spaniel, godono di buona salute e la tecnica con cui sono stati ottenuti potrebbe aiutare a tutelare le specie di canidi minacciati di estinzione. Secondo gli esperti si tratta di "una via interessante anche per l'uomo, considerando che l'essere umano condivide con il cane ben 550 malattie ereditarie: circa il doppio rispetto a quelle che ha in comune con altre specie". Pubblicato sulla rivista *Plos One*, l'esperimento è stato condotto presso l'Istituto Baker per la salute animale della Cornell University. I sette cuccioli, nati da 19 embrioni impiantati, sono il risultato di una nuova tecnica che combina la tradizionale fecondazione artificiale con la riscrittura del Dna (Guardi, Sta).

Eurotower ignora il mattone ai fini della ripresa

Un utile suggerimento viene dal team di ricerca guidato da Paolo Savona, secondo il quale la Bce dovrebbe revisionare la formula del programma Tltro, nonché adattare quella del Qe, per dare maggiori risorse finanziarie al settore delle costruzioni. Infatti, comparando i dati del pil, export e andamenti nel settore delle costruzioni di America, Germania e Italia dal 2008 a oggi, emerge con chiarezza che il Quantitative easing negli Stati Uniti ha avuto buoni effetti sulla ripresa perché ha stimolato sia l'export che l'edilizia, che il prodotto interno lordo tedesco ha tenuto non solo grazie all'export, ma anche a un mercato contribuito dalle costruzioni, e che il pil italiano è crollato, nonostante una certa tenuta dell'export, perché il settore immobiliare è andato a picco. Ridurre le leve di crescita ai soli export e costruzioni è troppo riduttivo? Forse, ma i dati mostrano troppo chiaramente la rilevanza di questi due settori. Perché, allora, la Bce ha vietato che le Tltro facilitassero i mutui immobiliari e non ha previsto nell'ambito del Qe un sostegno più diretto al settore? Sembra che Eurotower voglia evitare bolle immobiliari in alcune parti dell'Eurozona. Ma senza il rilancio delle costruzioni l'Italia, dati gli investimenti stagnanti, con il solo export non otterrà un tasso di crescita sufficiente. Il Paese rappresenta un grave problema per la stabilità dell'euro a causa della bassa crescita prospettica combinata con l'elevato debito. Perché mai allora la Bce non dovrebbe considerare l'ipotesi di stimoli specifici, eventualmente istruendo la Banca d'Italia per approntare una variante nazionale delle Tltro e del Qe che ne permetta l'applicazione al settore immobiliare, visto lo stato di gravissima crisi? Mi unisco a Savona nel ritenere che la domanda abbia fondatezza sufficiente per attendersi una risposta e successivi approfondimenti.

C. Pelanda, *MF* 17.4.'15

15ª Conferenza organizzativa, nella nuova sede



Si è svolta a Roma – nella Sala Einaudi situata all'interno dei nuovi uffici di Confedilizia in Roma (presso Palazzo Bernini al Corso) – la 15ª edizione della Conferenza organizzativa nazionale.

La giornata è stata aperta da una relazione del presidente confederale, Giorgio Spaziani Testa, che ha dapprima fatto il punto sull'azione di tutela degli interessi della proprietà immobiliare svolta e da svolgersi da parte di Confedilizia, e successivamente si è soffermato sull'attività di promozione dello sviluppo delle Associazioni territoriali in atto e in preparazione da parte della Sede centrale.

Subito dopo la relazione del Presidente, è stato proiettato un video di alcuni minuti illustrativo dell'attività di Confedilizia sia a livello nazionale sia a livello territoriale, attraverso le sue Associazioni territoriali. Video che è stato messo a disposizione di tutte le sedi per le varie forme di comunicazione nelle quali potrà essere utilizzato (siti web, pagine Facebook, tv ecc.).

Successivamente, è stata la volta della presentazione – da parte della dott.ssa Alessandra Egidi – della struttura e dell'impostazione del nuovo sito Internet confederale, in fase di gestazione. Un sito che, oltre a rappresentare un ammodernamento di quello attuale (fra i primi a nascere, a suo tempo, ma ora bisognoso di indispensabili aggiornamenti anche dal punto di vista tecnico), si caratterizzerà per l'obiettivo di favorire al massimo il contatto fra i navigatori del web e le Associazioni territoriali di Confedilizia.

A seguire, è stato illustrato un accordo in via di perfezionamento fra Confedilizia e Wolters Kluwer, la prestigiosa azienda che è un punto di riferimento sia per l'editoria giuridica e fiscale (attraverso Ipsoa, Leggi d'Italia ecc.) sia quanto a strumenti per i professionisti. L'accordo è relativo alla realizzazione di un programma informatico in corso di realizzazione per la gestione dei contratti di locazione da parte delle Associazioni territoriali; software che avrà il marchio Confedilizia e che sarà messo a disposizione delle sedi e continuamente aggiornato.

Si è poi parlato – anche grazie ad una relazione dell'ing. Antonio de Santis – di Commissioni censuarie e dell'importante ruolo che nelle stesse devono avere sia le Associazioni territoriali di Confedilizia sia il Coordinamento interassociativo Catasto che attorno ad essa si è costituito.

È seguito un intervento del presidente del Centro studi confederale, Corrado Sforza Fogliani (al quale si deve proprio – fra l'altro – la creazione del citato Coordinamento), il quale si è soffermato sulle questioni di maggiore attualità riguardanti il settore immobiliare.

Il presidente della Federazione Veneto, oltre che vicepresidente confederale, Michele Vigne, ha raccontato l'esperienza dell'acquisto della sede da parte dell'Associazione di Belluno, illustrando tutte le fasi di questo importante progetto, dalla maturazione dell'idea al suo perfezionamento, reso possibile soprattutto grazie al coinvolgimento attivo dei soci. Da parte del presidente Vigne è stata poi presentata anche un'iniziativa che, sempre a Belluno, è in corso di organizzazione con le scuole locali, finalizzata a far conoscere l'Associazione alle nuove generazioni.

Un intervento particolarmente originale è stato quello del presidente dell'Associazione di Catanzaro, Sandro Scoppa, che ha mostrato come sia possibile promuovere le iniziative delle Associazioni territoriali attraverso la realizzazione di brevi video redazionali (ne sono stati proiettati tre) il cui utilizzo può essere il più vario: pubblicazione sul sito o sulla pagina Facebook dell'Associazione, messa a disposizione delle televisioni locali, invio ai siti web di informazione ecc.

Di condominio, del Coram (Coordinamento Registri amministratori) e dei corsi per amministratori si è parlato con il responsabile del Coordinamento condominiale di Confedilizia, Vincenzo Nasini. Mentre, sempre in tema condominiale, sulle questioni più attuali relative al riscaldamento si sono soffermati il vicepresidente confederale Paolo Scalettaris e il presidente della Federazione Piemonte e Valle d'Aosta Pier Paolo Bosso. Quest'ultimo ha poi anche fatto il punto sulla convenzione Confedilizia-Intesa San Paolo in merito al Servizio Garanzia Affitto.

Il presidente dell'Associazione di Forlì, Carlo Caselli, ha svolto un intervento in merito alla questione della tassazione locale sulle aree fabbricabili, che ha visto la Confedilizia della città romagnola conseguire un importante successo al termine di una perverace azione nei confronti dell'amministrazione comunale.

Alla Conferenza ha partecipato il presidente di Assindatcolf, Renzo Gardella, che ha portato un messaggio di saluto ai presenti.

Alla riunione è intervenuto anche il prof. Lorenzo Infantino, ordinario di metodologia delle scienze sociali presso l'Università Luiss Guido Carli di Roma.

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

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

GIURISPRUDENZA CASA

24 ore non sono un giorno

“In tema di condominio negli edifici – sent. n. 22685/14, inedita, della Cassazione – la norma di cui all’art. 1156 cod. civ., secondo la quale tra l’assemblea di prima e di seconda convocazione deve passare almeno un giorno, va intesa non già nel senso che debbano trascorrere ventiquattro ore, ma che la seconda assemblea deve essere tenuta, come minimo, nel giorno successivo”.

Condòmino e documentazione

“In tema di condominio negli edifici (sent. Cass. n. 19799/14, inedita), ciascun condòmino ha diritto di accedere alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all’assemblea condominiale, e a tale diritto corrisponde l’obbligo dell’amministratore di predisporre un’organizzazione, sia pur minima, che consenta di esercitare lo stesso e di informarne i condòmini, sicché, a fronte della richiesta di un singolo condòmino di accedere alla predetta documentazione, grava sull’amministratore, ovvero sul condominio che intenda resistere all’impugnazione della delibera assembleare proposta dal condòmino dissenziente, l’onere della prova dell’inesigibilità ed incompatibilità della richiesta con le modalità previamente comunicate”.

Condòmino e impugnazione delibera assembleare

“Qualora il condòmino impugni la deliberazione assembleare lamentando la mancata menzione della regolarità delle convocazioni, la prova che tutti i condòmini siano stati tempestivamente avvisati incombe sul condominio, non potendosi porre a carico del condòmino l’onere di una dimostrazione negativa, quale quella dell’omessa osservanza dell’obbligo di convocare l’universalità dei condòmini, trattandosi di elemento costitutivo della validità della delibera”. È il principio stabilito dalla Cassazione nella sentenza n. 22685/14, inedita.

Modifica classamento

Importante sentenza (n. 2995/15) della Cassazione. “In tema di classamento d’immobili – ha deciso il Supremo Collegio – il contribuente può domandare, in ogni momento, all’Amministrazione la correzione dei dati dichiarati e la rettifica della rendita proposta, quando la situazione di fatto o di diritto denunciata non corrisponde al vero, trattandosi di un procedimento di accertamento, e, in caso di diniego, avendo diritto ad una definizione mirata e specifica della sua proprietà, può ricorrere, senza necessità di prospettare un interesse generale, al giudice tributario, che procederà alla valutazione dell’immobile, tenendo conto delle sue mutate condizioni ed eventualmente disapplicando i criteri elaborati dall’Amministrazione”.

a cura dell’UFFICIO LEGALE della Confedilizia

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente
sulla casaPiù elastico
il prestito
ipotecario

È stata approvata la legge con cui vengono modificate le norme che riguardano il prestito vitalizio ipotecario. La nuova misura consente di ottenere liquidità senza perdere la proprietà dell’immobile. In particolare, rispetto al testo precedente, la nuova disciplina riduce da 65 a 60 anni l’età minima per accedere al prestito in questione; inoltre specifica quali eventi possano dar luogo al rimborso integrale del debito in un’unica soluzione.

Secondo le norme appena introdotte, infatti, il prestito vitalizio ipotecario ha per oggetto la concessione da parte di banche e intermediari finanziari, di finanziamenti a medio e lungo termine («garantiti da ipoteca di primo grado su immobili residenziali»), con «capitalizzazione annuale di interessi e di spese, riservati a persone fisiche con età superiore a sessanta anni compiuti, il cui rimborso integrale in un’unica soluzione può essere richiesto al momento della morte del soggetto finanziato, ovvero qualora vengano trasferiti, in tutto o in parte, la proprietà o altri diritti reali o di godimento sull’immobile dato in garanzia o si compiano atti che ne riducano significativamente il valore, inclusa la costituzione di diritti reali di garanzia in favore di terzi che vadano a gravare sull’immobile».

In sostanza, grazie alla rinnovata forma di prestito, il proprietario di un immobile - a patto che abbia un’età superiore a 60 anni - ha la possibilità di convertire parte del valore del capitale in contanti, allo scopo di soddisfare esigenze di liquidità, senza però essere tenuto ad alienare la proprietà, che comunque viene ipotecata a garanzia del finanziamento.

* presidente Centro studi Confedilizia

BELLITALIA

Roma e i trasporti

“La lunghezza complessiva delle metropolitane di Roma dopo l’apertura di un tratto della Metro C” è di 40 Km per “quasi tre milioni di abitanti (che salgono a 4.521.244 se si considera l’area che gravita su Roma)”. “Bilbao, dodici volte meno popolosa, ne ha 59. Londra che conta circa il doppio della popolazione, ne ha 408 (10 volte tanto)”.

(Corriere della Sera 17.6.15)

Lo scandalo dell’azienda dei trasporti di Roma /1

“«Servizio di vigilanza armata, portierato e ronda presso tutti i siti dal 16 febbraio 2015 al 30 settembre 2015 per 15 milioni e 460 mila euro: procedura negoziata senza previa pubblicazione». «Fornitura ricambi autobus per 58 mila e 875 euro nel 2013: procedura negoziata senza previa pubblicazione». «Potenziamento alimentazione elettrica depositi di Garbatella e Osteria del Curato per 208 mila euro nel 2015». «Servizio relativo alla gestione degli asili nido aziendali nei siti Magliana, Tor Sapienza e Prenestina per un periodo di tre anni dal 2015 al 2018 per un milione e 872 mila euro: procedura negoziata senza previa pubblicazione».

Sono alcuni stralci tratti dal dossier sull’Atac dell’Anticorruzione circa gli “appalti affidati negli ultimi cinque anni per oltre due miliardi di euro”.

(Corriere della Sera 17.10.15)

Lo scandalo dell’azienda dei trasporti di Roma /2

“Ben 1 milione e 182 mila euro” sono stati “spesi per il «servizio di noleggio operativo full service di 460 macchine fotocopiatrici digitali multifunzionali a colori e in bianco e nero collegato alla rete aziendale di Atac in configurazione base con opzioni per la durata di 50 mesi». A conti fatti ogni macchina è costata all’azienda “2 mila 570 euro”. “Per un milione e 600 mila euro è stata invece aperta la procedura per «l’affidamento triennale dei servizi e lavori per la gestione, conduzione e manutenzione programmata di 91 servizi igienici automatizzati installati presso le stazioni della metropolitana», mentre le “toilette automatizzate” sono costate “quasi 206 mila euro”. “E poi ci sono svariati appalti concessi per il «noleggio dei veicoli senza conducente», addirittura 4 mila euro spesi per effettuare «test e analisi sui tessuti per la gara per il rinnovo delle divise»”.

(Corriere della Sera 17.10.15)

Lo scandalo dell’azienda dei trasporti di Roma/3

Stop dell’Atac “agli ausiliari sui bus: «uno su 5 è pregiudicato»”.

(Il Messaggero 18.11.15)

Lo scandalo dell’azienda dei trasporti di Roma /4

La lotta all’evasione dall’Atac “viene assicurata da 160 persone su 11.882 dipendenti: un verificatore ogni 19 veicoli”.

(Il Messaggero 18.11.15)

ASSOCIAZIONI CON SITO INTERNET

- 1 Ancona
- 2 Belluno
- 3 Bergamo
- 4 Bologna
- 5 Bolzano
- 6 Capraia
- 7 Como
- 8 Firenze
- 9 Genova
- 10 Grosseto
- 11 Lodi
- 12 Milano
- 13 Modena
- 14 Novara
- 15 Novi Ligure (AL)
- 16 Piacenza
- 17 Pisa
- 18 Prato
- 19 Roma
- 20 Rovigo
- 21 Saronno
- 22 Sassari
- 23 Torino
- 24 Treviso
- 25 Trieste
- 26 Venezia
- 27 Verona

IN G.U.

Banca dati catastale

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 30.12.'15, n. 302, il comunicato dell'Agenzia delle entrate con cui si rende noto che, per i Comuni catastali compresi nell'elenco allegato al comunicato stesso, sono state completate le operazioni di aggiornamento della banca dati catastale eseguite sulla base del contenuto delle dichiarazioni presentate nel 2015 agli organismi pagatori, riconosciuti ai fini dell'erogazione dei contributi agricoli.

Calcolo usufrutto, rendite, pensioni

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 30.12.'15, n. 302, il decreto 21.12.'15 del Ministero dell'economia e delle finanze con il quale sono state adeguate le modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni.

Dichiarazione ambientale

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 28.12.'15, n. 300, il decreto 21.12.'15 del Presidente del Consiglio dei Ministri di approvazione del modello unico di dichiarazione ambientale per l'anno 2016.

Attività istituzionali, convegni, incontri con le Associazioni territoriali

Il Presidente confederale ha concluso i lavori, a Treviso, del convegno "Costruiamo nuove idee nel futuro dell'edilizia", organizzato dalla locale Associazione territoriale Confedilizia unitamente a Confartigianato Marca Trevigiana.

A Milano, il Presidente è intervenuto ad una tavola rotonda svoltasi nell'ambito della manifestazione *Real Estate Awards 2015*.

Insieme con il Vicepresidente confederale Paolo Pietrolucci, il Presidente ha incontrato i vertici di Finco, l'organizzazione che riunisce 58 associazioni di categoria che rappresentano il mondo dei prodotti e dei servizi nonché delle dotazioni di sicurezza stradale e delle lavorazioni specialistiche del settore delle costruzioni: la Presidente Carla Tomasi e il Direttore generale Angelo Artale.

A Roma, il Presidente confederale è intervenuto - oltre che alla annuale Conferenza organizzativa di Confedilizia - alla presentazione del Codice delle Commissioni censuarie.



Il Convegno a Treviso

Inaugurazione della nuova sede confederale e presentazione del Codice delle Commissioni censuarie



Il 9 dicembre, nello storico palazzo Bernini al Corso (ingresso da via Borgognona) che ospita da decenni la nostra Organizzazione, è stata inaugurata la nuova sede di Confedilizia.

All'evento hanno partecipato, tra gli altri, il sottosegretario Cosimo Ferri, il sottosegretario Enrico Zanetti, il sen. Maurizio Gasparri, l'on. Lorenzo Cesa, il presidente dell'Adsi, Moroello Diaz della Vittoria Pallavicini, il presidente del Consiglio nazionale Geometri, Maurizio Savoncelli, il presidente del Consiglio nazionale del Notariato, Maurizio D'Errico nonché giornalisti ed amici della Confedilizia.

All'inaugurazione vera e propria della sede e della "Sala Einaudi", spazio dedicato a convegni e conferenze, è seguita la presentazione del "Codice delle Commissioni censuarie", volume curato da Corrado Sforza Fogliani, Vincenzo Mele e Caterina Garufi e destinato agli studiosi della materia catastale e a tutti coloro che operano nel settore (cfr. Cn nov. '15). Presentazione che ha visto gli interventi del prof. Salvatore Mazzamuto (ordinario di diritto civile all'Università di Roma Tre), del prof. Alfonso Celotto (ordinario di diritto costituzionale all'Università di Roma Tre) e del prof. Mario Cicala (presidente della Sezione tributaria della Corte di Cassazione).

Bilanci locali e delibere tributi entro il 31 marzo (ma per Imu e Tasi, vale anche scadenza 28 ottobre)

Il Ministero dell'interno - con due diversi decreti, rispettivamente del 28.10.'15 e del 9.11.'15 - ha differito al 31.3.'16 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2016 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 31 marzo, hanno effetto dall'1.1.'16.

Per quanto concerne le delibere relative all'Imu e alla Tasi, si fa presente che le stesse, per essere valide, devono essere approvate dai Comuni nei termini anzidetti e devono essere pubblicate entro il 28 ottobre di ciascun anno sull'apposito sito delle Finanze.

**IL VIAGGIO
DI PIOVENE (23)**

Vercelli

Affondata nelle risaie, Vercelli non è certo «poetica», almeno nel senso comune. Ha una provincia ricca, la terza del nostro paese, a non molta distanza da Milano e Torino nel reddito per individuo. Come in quasi tutta l'Italia, è una ricchezza troppo pavidata: risparmio, titoli di Stato, libretto postale... Quattro quinti della superficie agricola sono a riso, il che non porta varietà di caratteri, d'opere e di paesaggio. L'arte recente si è occupata poco di queste zone, o solo per rappresentare le squadre di mondine, argomento trito e ritrito. Decine di migliaia di ragazze che emigrano stagionalmente nelle zone risicole, si raccolgono in dormitori, si lavano nell'acqua stessa dove cresce il riso, non cambiano maglia e mutande, e perciò dopo avere lavorato di giorno la sera si recano al ballo portando solo il vestito sul corpo nudo, ecc. ecc.

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

**Onore professionale
e guadagno**

Affinché il sistema della libera avvocatura possa dare in pratica buoni frutti, è necessario che, nella sua attuazione pratica, sia accompagnato da tali cautele che valgano ad impedire che si formi quella eccessiva folla di legali senza cause, i quali, messi nella dura necessità di scegliere tra l'onore professionale e il guadagno, non di rado si trovano costretti a dimenticarsi del primo

QUI ESPERANTO

Liberalismo estas ne nur principo de politika sistemo, sed filozofio de la historio: la progreso.

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase di Lord Acton: "Il liberalismo non è solo un principio di ordinamento politico, ma una filosofia della storia: il progresso".

a cura del
Centro esperantista romano
tel. 333 824 8 222
e-mail:
esperanto.roma@esperanto.it

Il Presidente Mattarella e le comunità volontarie

«È confortante vedere la formazione di molti movimenti spontanei, l'impegno di tanti che si mobilitano per riparare danni provocati dall'incuria e dal vandalismo, e difendono il proprio ambiente di vita, i parchi, i siti archeologici».

Queste parole pronunciate dal Presidente della Repubblica nel tradizionale discorso di fine anno richiamano alla mente la storica (i primi articoli a firma dell'attuale presidente del Centro studi, Corrado Sforza Fogliani, risalgono a più di dieci anni fa) campagna di Confedilizia per l'istituzione in Italia – sulla scorta dell'esperienza statunitense – delle "comunità volontarie" e, comunque, del principio della detassazione in cambio dello svolgimento di attività devolute dall'ente pubblico ai privati. Principio che – come più volte segnalato su queste pagine – è stato di recente introdotto nel nostro ordinamento, proprio su impulso di Confedilizia, attraverso il decreto "Sblocca Italia", sia pure con una formulazione annacquata e con una successiva applicazione da parte dei Comuni piuttosto distorta.

Manca, in effetti, nel discorso del Capo dello Stato, proprio il riferimento alla parte fiscale della questione. Siamo tutti lieti di vedere che gruppi di cittadini si organizzano – e lo fanno, solitamente, quando le situazioni di degrado sono tali da superare qualsiasi livello di sopportazione – per riqualificare specifiche aree. Ma non può certamente essere questa la regola. La regola dovrebbe essere quella di una diffusa devoluzione dal pubblico al privato di compiti che il primo non può o non vuole svolgere, a patto – però – che al cittadino non sia richiesto di pagare la quota di tributi che allo svolgimento di quelle funzioni sarebbe destinata. Altrimenti è troppo comodo...

Decreto "Milleproroghe"

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.l. n. 210 del 30.12.'15 recante "Proroga dei termini previsti da disposizioni legislative", meglio noto come decreto "milleproroghe".

Il provvedimento prevede, in particolare, anche per il 2016, il blocco dell'aggiornamento della variazione degli indici Istat relativamente ai canoni per l'utilizzo in locazione passiva di immobili per finalità istituzionali da parte delle Amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della Pubblica Amministrazione (individuate dall'Istituto nazionale di statistica ai sensi dell'art. 1, comma 3, l. n. 196/'09), nonché delle Autorità indipendenti ivi inclusa la Consob.

Lo stesso provvedimento, inoltre, proroga al 30.9.'16 il termine (scaduto il 31.12.'15) entro cui è possibile mettere in esercizio – ai fini di accedere agli incentivi fiscali previsti alla data del 18.6.'12 – "gli impianti alimentati da fonti rinnovabili realizzati nei o sui fabbricati e quelli in fase di realizzazione, ubicati nelle zone colpite dal sisma del 20 e del 29 maggio 2012, distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero" in quanto totalmente o parzialmente inagibili.

DALLE RIVISTE...**Riclassamento standard di Roma, sempre individuale ha da essere
Nuovi delitti contro l'ambiente****Bed and breakfast, continuativo o occasionale****Obbligazioni dei condòmini verso terzi, parziarie e solidali?****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.

La rivista *aggiornamenti sociali* (n. 12/'15) pubblica un approfondito studio di Giovanna Landi su "I nuovi delitti contro l'ambiente".

Dell'operatività delle SIIQ e dell'applicabilità delle Convenzioni contro le doppie imposizioni tratta Giosuè Manguso sul *Corriere tributario* (n. 46/'15) mentre della ricaduta impositiva e catastale della natura abituale ed occasionale dell'attività di "bed & breakfast" si occupa Guido Salanitro sul n. 42/'15. Sempre sulla stessa prestigiosa rivista (n. 44/'15) il Presidente confederale tratta esaustivamente del problema relativo alla eliminazione della tassazione sulla prima casa, necessariamente da integrarsi con misure per la locazione.

Di *Consulente immobiliare* (n. 987/'15) segnaliamo lo studio di Paolo Gatto dal titolo "Obbligazioni dei condòmini verso terzi: parziarie o solidali?" mentre della *Rassegna Tributaria* (n. 6/'15) evidenziamo – per chiudere – lo studio di Salvatore Antonello Parente relativo ai benefici "prima casa" in rapporto alla separazione dei beni ed alla residenza familiare.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

“Gli avvocati” vogliono la tutela delle coppie omosessuali

Il Consiglio Nazionale Forense – in un suo documento – ha “rappresentato alle forze politiche presenti in Parlamento e, per le rispettive competenze, al Governo, l'improrogabile e indefettibile necessità di garantire la tutela della vita privata e familiare delle coppie di fatto eterosessuali e delle coppie omosessuali, nel rispetto della Costituzione e dei suoi principi democratici. Sul tema del rispetto dei diritti inviolabili della persona anche nell'ambito delle «formazioni sociali» l'Avvocatura istituzionale – continua il documento – fa sentire la propria voce per promuovere presso Parlamento e Governo l'approvazione di una legge che – nel rispetto dei principi costituzionali e della lettura che di tali principi ne ha fatto la Corte Costituzionale – disciplini le coppie “di fatto” eterosessuali, le cui particolari esigenze sono state riconosciute dalla giurisprudenza costituzionale e di legittimità, e le coppie omosessuali, secondo la forma del riconoscimento giuridico che il Parlamento, nella sua discrezionalità, vorrà fornire”. In proposito i firmatari del documento hanno comunque rilevato – bontà loro – che, come risulta dal dibattito pubblico, e senza entrare nel merito dei temi in oggetto di carattere squisitamente politico, vi sono in seno alla Avvocatura Italiana (e Dio sia lodato) diversità di vedute e divergenze anche profonde.

Di grazia, diciamo comunque noi, ma cosa c'entra il Cnf?

Severa coscienza e fede nella professione

Anche oggi, tra i professionisti legali, che l'opinione pubblica ingiustamente considera in fascio come una genia di ciarlatani scettici e rapaci, vivono uomini di severa coscienza, che hanno fede nella loro professione, che ne sentono la necessità sociale e che con profonda amarezza scorgono sempre più colpita dalla pubblica sfiducia una forma di attività che dovrebbe essere considerata nobile ed eterna come l'idea della giustizia

LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE, ACQUISTO MOBILI, INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO E ANTISISMICI sulla base della legge di stabilità 2016

RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE (detrazione Irpef)

Oggetto dell'agevolazione

- Per le singole unità immobiliari residenziali: interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia
- Per le parti comuni di edifici residenziali: interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia
- Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, eliminazione di barriere architettoniche, bonifica dall'amianto, opere per evitare infortuni domestici, interventi per prevenire atti illeciti, cablatura edifici ecc.

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

- dal 26.6.2012 fino al 31.12.2016 = 96.000 euro
- dall'1.1.2017 = 48.000 euro

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- dal 26.6.2012 fino al 31.12.2016 = 50%
- dall'1.1.2017 = 36%

ACQUISTO MOBILI E GRANDI ELETTRODOMESTICI (detrazione Irpef)

Oggetto dell'agevolazione

- Acquisto di mobili e di “grandi elettrodomestici” (es.: frigoriferi e lavastoviglie) di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), per apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, “finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione”

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

- a) dal 6.6.2013 fino al 31.12.2016 = 10.000 euro (le spese di cui alla presente misura sono computate, ai fini della fruizione della detrazione a favore delle giovani coppie, indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione che fruiscono delle detrazioni Irpef)
- b) dall'1.1.2016 fino al 31.12.2016 = 16.000 euro delle spese documentate per l'acquisto di mobili ed arredo per l'abitazione principale a favore delle giovani coppie (costituenti un nucleo familiare composto da coniugi o da conviventi *more uxorio*, da almeno tre anni, in cui uno dei due non abbia superato i 35 anni) “acquirenti di unità immobiliare da adibire ad abitazione principale”. Tale beneficio non è cumulabile con la misura di cui al punto a)

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- dal 6.6.2013 fino al 31.12.2016 = 50%
- dall'1.1.2016 fino al 31.12.2016 = 50% (acquisto mobili giovani coppie)

INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO (detrazione Irpef/Ires)

Oggetto dell'agevolazione

- Interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici
- Dall'1.1.2016 sono detraibili anche le spese sostenute per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti

Importo massimo della detrazione

- dal 6.6.2013 fino al 31.12.2016 = interventi per la riduzione del fabbisogno energetico di edifici esistenti: 100.000 euro; interventi riguardanti pareti, finestre (compresi gli infissi) su edifici esistenti: 60.000 euro; installazione di pannelli solari: 60.000 euro; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: 30.000 euro
- dall'1.1.2017 = si applicano le regole ed i limiti sugli interventi relativi alle ristrutturazioni edilizie

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- dal 6.6.2013 fino al 31.12.2016 = 65%
- dall'1.1.2017 = 36%

INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO PARTICOLARMENTE RILEVANTI (detrazione Irpef/Ires)

Oggetto dell'agevolazione

- Interventi di risparmio energetico riguardanti parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 (condominio) e 1117-bis (supercondominio) del codice civile o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio

Importo massimo della detrazione

- dal 6.6.2013 fino al 31.12.2016 = interventi per la riduzione del fabbisogno energetico di edifici esistenti: 100.000 euro; interventi riguardanti pareti, finestre (compresi gli infissi) su edifici esistenti: 60.000 euro; installazione di pannelli solari: 60.000 euro; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: 30.000 euro
- dall'1.1.2017 = si applicano le regole ed i limiti sugli interventi relativi alle ristrutturazioni edilizie

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- dal 6.6.2013 fino al 31.12.2016 = 65%
- dall'1.1.2017 = 36%

Cessione crediti ai fornitori

Per le spese sostenute dall'1.1.2016 al 31.12.2016 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, i soggetti che si trovano nella “no tax area” (pensionati, dipendenti e autonomi), in luogo della detrazione dall'imposta lorda, possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato i predetti interventi, con modalità da definire con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di stabilità 2016.

INTERVENTI ANTISISMICI (detrazione Irpef)

Oggetto dell'agevolazione

- Specifici interventi su edifici (adibiti ad abitazione principale o ad attività produttive) ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

- fino al 31.12.2016 = 96.000 euro
- dall'1.1.2017 = 48.000 euro

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- fino al 31.12.2014 = 65%
- dall'1.1.2015 al 31.12.2016 = 50%
- dall'1.1.2017 = 36%

LEGGE DI STABILITÀ 2016, LE N

Di seguito si riassumono le principali disposizioni della legge di stabilità 2016 (l. 28.12.'15, n. 208), di interesse generale e specifico della proprietà immobiliare. La legge è in vigore dall'1.1.'16.

Interventi sulle clausole di salvaguardia

(art. 1, commi 5-7)

Si interviene sulle cosiddette clausole di salvaguardia, vale a dire quelle norme con le quali – a partire dal 2011 – sono stati di volta in volta previsti in modo differito aumenti di imposte la cui efficacia veniva condizionata al mancato recupero di corrispondenti risorse attraverso, in particolare, il riordino delle agevolazioni fiscali. Ora, viene eliminata la clausola prevista dalla legge di stabilità per il 2014 e vengono rinviati dal 2016 al 2017 gli aumenti di Iva e accise previsti dalla clausola contenuta nella legge di stabilità per il 2015.

Comodato

(art. 1, comma 10)

Viene eliminata la norma che attribuiva ai Comuni – ai fini dell'Imu – la facoltà di considerare direttamente adibita ad abitazione principale, a determinate condizioni, l'unità immobiliare concessa in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado. In sostituzione di essa, viene introdotta una disposizione che prevede – ai fini dell'Imu e della Tasi – la riduzione a metà della base imponibile per le unità immobiliari, escluse quelle delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzino come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione Imu.

Imposte immobiliari di Bolzano e Trento

(art. 1, comma 12)

Con decorrenza dal periodo di imposta 2014, le imposte locali immobiliari istituite dalle Province autonome di Bolzano e Trento – così come avviene per l'Imu – sostituiscono, per l'Irpef e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati, fatto salvo

l'assoggettamento a Irpef del 50% del reddito (rendita catastale aumentata di un terzo) degli immobili ad uso abitativo non locati situati nello stesso Comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale.

Esenzione Imu terreni agricoli

(art. 1, comma 13)

L'esenzione dall'Imu prevista per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina si applica sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14.6.'95. Sono, inoltre, esenti dall'Imu i terreni agricoli: a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione; b) ubicati nei Comuni delle isole minori; c) a immutabile destinazione agrosilvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile.

Eliminazione Tasi "prima casa", del proprietario e dell'utilizzatore

[art. 1, comma 14, lettere a) e d)]

Sono escluse dalla Tasi le unità immobiliari "destinate ad abitazione principale dal possessore nonché dall'utilizzatore e dal suo nucleo familiare, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9", vale a dire: abitazioni di tipo signorile (A/1); abitazioni in ville (A/8); castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici (A/9).

Nel caso in cui il detentore utilizzi l'unità immobiliare quale abitazione principale, il "possessore" versa la Tasi nella percentuale stabilita dal Comune nel regolamento relativo al 2015 ovvero – in caso di mancato invio della delibera alle Finanze entro il 10 settembre 2014 e nel caso di mancata fissazione della percentuale – nella misura del 90%.

Per le unità immobiliari, adibite ad abitazione principale, delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, risulta applicabile il seguente regime:

- Imu tra il 2 e il 6 per mille (aliquota di base pari al 4 per mille, riducibile o elevabile)
- Tasi con aliquota dell'1 per mille, ma limite massimo Imu-Tasi pari al 6 per mille
- possibilità di arrivare al 6,8 per mille da parte dei Comuni che abbiano previsto per il 2015, e che confermino nel 2016 (cfr. successivo comma 28) l'utilizzo della maggiorazione dello 0,8 per mille per le unità immobiliari interessate.

Base imponibile Tasi

[art. 1, comma 14, lettera b)]

Viene chiarito che la Tasi – così come già l'Imu – non si applica:

- a) alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- b) ai fabbricati di civile abitazione

- destinati ad alloggi sociali;
- c) alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- d) a un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia (e similari).

Tasi per immobili imprese costruttrici

[art. 1, comma 14, lettera c)]

Per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, l'aliquota della Tasi è pari all'1 per mille, ma i Comuni possono aumentarla sino al 2,5 per mille ovvero diminuirla sino all'azzeramento.

Niente Imu per cooperative edilizie studenti

(art. 1, comma 15)

Sono escluse dall'Imu le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica.

Eliminazione Ivie "prima casa"

(art. 1, comma 16)

L'imposta sul valore degli immobili situati all'estero (Ivie) non si applica "al possesso dell'abitazione principale" e delle relative pertinenze e alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, "ad eccezione delle unità immobiliari che in Italia risultano classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9" (da leggersi nel senso che tali immobili in Italia *risulterebbero* inquadrabili in tali categorie), per le quali si applica l'aliquota nella misura ridotta del 4 per mille e la detrazione, fino a concorrenza del suo ammontare, di 200 euro rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

Imu per gli "imballonati"

(art. 1, commi 21-24)

La determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, è effettuata, tramite stima diretta, "tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli ele-

menti ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento". Sono esclusi dalla stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo.

Gli intestatari catastali di tali immobili possono presentare atti di aggiornamento per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti nel rispetto dei criteri sopra indicati. Limitatamente all'anno di imposizione 2016, per gli atti di aggiornamento presentati entro il 15.6.'16, le rendite catastali rideterminate hanno effetto dall'1.1.'16.

Soppressa Imu secondaria

(art. 1, comma 25)

Viene soppressa la norma – mai divenuta efficace a causa di ripetuti rinvii – del decreto legislativo sul federalismo fiscale che prevedeva l'istituzione dell'imposta municipale secondaria, che avrebbe dovuto sostituire la tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, il canone di occupazione di spazi ed aree pubbliche, l'imposta comunale sulla pubblicità e i diritti sulle pubbliche affissioni, il canone per l'autorizzazione all'installazione dei mezzi pubblicitari.

Blocco aumenti tributi regionali e locali

(art. 1, comma 26)

Per l'anno 2016 è sospesa l'efficacia delle leggi regionali e delle deliberazioni degli enti locali nella parte in cui prevedono aumenti dei tributi e delle addizionali attribuiti alle Regioni e agli enti locali (eccetto la tassa sui rifiuti) rispetto ai livelli di aliquote o tariffe applicabili per l'anno 2015. La sospensione non si applica per gli enti locali che deliberano il predissesto o il dissesto.

Commisurazione tassa rifiuti

(art. 1, comma 27)

E' prorogata per gli anni 2016 e 2017 la modalità di commisurazione della tassa sui rifiuti (Tari) da parte dei Comuni sulla base di un criterio medio-ordinario (ovvero in base alle quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti per unità di superficie in relazione agli usi e alla tipologia di attività svolte) e non dell'effettiva quantità di rifiuti prodotti (c.d. metodo normalizzato, nel rispetto del principio "chi inquina paga", sancito dall'articolo 14 della direttiva 2008/98/CE). E' inoltre differito al 2018 (in luogo del 2016) il termine a decorrere dal quale il Comune deve avvalersi, nella determinazione dei costi del servizio, anche delle risultanze dei fabbisogni *standard*.

Maggiorazione Tasi

0,8 per mille

(art. 1, comma 28)

Per l'anno 2016, limitatamente

ORME DI MAGGIORE INTERESSE

agli immobili non esentati, i Comuni possono “mantenere” – con espressa deliberazione del Consiglio comunale – la maggiorazione della Tasi di cui al comma 677 dell’articolo 1 della legge di stabilità 2014, nella stessa misura applicata per l’anno 2015.

Vi è quindi la possibilità di disporre la maggiorazione dello 0,8 per mille da parte dei Comuni che nel 2015 abbiano utilizzato tale maggiorazione per immobili soggetti dal 2016 alla Tasi, e cioè: abitazioni principali delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; altri immobili.

Termine approvazione delibere comunali

(art. 1, comma 49)

Si dispone – per salvare un centinaio di delibere ritardatarie – che il termine per l’approvazione da parte dei Comuni dei bilanci e, quindi, delle delibere su tributi come Imu e Tasi, fissato al 30 luglio 2015 (salvo che per alcuni Comuni), “deve intendersi riferito al 31 luglio 2015, in quanto ultimo giorno del mese di luglio”.

Riduzione Imu-Tasi immobili “locati a canone concordato”

(art. 1, commi 53-54)

“Per gli immobili locati a canone concordato”, l’Imu e la Tasi sono ridotte del 25%.

Il testo della norma permette di considerare interessate a questo sgravio tre tipologie di contratti di locazione:

- contratti agevolati, della durata di 3 anni più 2 di rinnovo;
- contratti per studenti universitari, di durata da 6 mesi a 3 anni;
- contratti transitori (di durata da 1 a 18 mesi), se stipulati nei Comuni nei quali il canone deve essere stabilito dalle parti applicando gli Accordi territoriali (aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo, Catania; Comuni confinanti con tali aree; altri Comuni capoluogo di provincia).

La norma dispone che l’imposta, determinata applicando l’aliquota stabilita dal Comune, “è ridotta al 75 per cento”. La conseguenza è che la riduzione di un quarto dell’Imu e della Tasi si applica all’imposta dovuta sulla base delle aliquote fissate per il 2015 dai singoli Comuni. Ciò, in virtù della disposizione (di cui al citato comma 26) che vieta alle amministrazioni locali, per quest’anno, di modificare in aumento le aliquote stabilite per il 2015.

Estensione aliquota Registro al 2 per cento

(art. 1, comma 55)

L’aliquota del 2 per cento dell’imposta di registro si applica anche alle compravendite di abitazioni per le quali l’acquirente sia, al momento del rogito, già proprietario di un immobile acquistato con le

agevolazioni “prima casa”, a condizione che quest’ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell’atto.

Detrazione Irpef acquisti da imprese costruttrici

(art. 1, comma 56)

Ai fini Irpef, si detrae dall’imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, il 50% dell’importo corrisposto per il pagamento dell’Iva in relazione all’acquisto, effettuato entro il 31.12.’16, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B, cedute dalle imprese costruttrici delle stesse. La detrazione è pari al 50% dell’imposta dovuta sul corrispettivo d’acquisto ed è ripartita in 10 quote costanti nell’anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d’imposta successivi.

Esenzione atti esecutivi di piani fondiari

(art. 1, comma 57)

Tutti gli atti e i provvedimenti emanati in esecuzione dei piani di ricomposizione fondiaria e di riordino fondiario promossi dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni e dalle Comunità montane sono esenti da imposta di registro, ipotecaria, catastale e di bollo.

Registro per edilizia convenzionata

(art. 1, comma 58)

L’imposta di registro in misura fissa e l’esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali si applicano agli atti di trasferimento della proprietà delle aree che rientrano negli interventi di edilizia convenzionata (aree produttive e aree su cui insistono abitazioni economiche e popolari), indipendentemente dal titolo di acquisizione della proprietà da parte degli enti locali.

Sanzioni locazioni

(art. 1, comma 59)

Viene modificato – in modo a dir poco confuso – l’art. 15 della legge n. 431/98 sulle locazioni abitative in tema di patti contrari alla legge. In particolare, si introduce l’obbligo, a carico del locatore, di registrare il contratto entro il termine perentorio di 30 giorni, stabilendosi, altresì, che entro i successivi 60 giorni ne dovrà essere data “documentata comunicazione” al conduttore e all’amministratore di condominio (“anche ai fini dell’ottemperanza agli obblighi di tenuta dell’anagrafe condominiale” di cui all’art. 1130, n.6, cod. civ.); si prevede la possibilità di adire, da parte del conduttore, l’Autorità giudiziaria nel caso di mancata registrazione nel predetto termine; si ancora la determinazione da parte del giudice del canone dovuto (nel giudizio che accerta l’esistenza del contratto di locazione) al “valore minimo” definito per i contratti agevolati ovvero (ricorrendone i presupposti)

per gli studenti universitari.

Sempre all’art. 15 della citata l. n. 431/98 viene introdotta poi una previsione (invero di dubbia costituzionalità) che stabilisce – per i conduttori che avevano registrato locazioni per le quali entro il termine stabilito dalla legge (30 giorni) tale adempimento non era avvenuto e, conseguentemente, avevano ottenuto un contratto libero (4+4) con canone pari al triplo della rendita catastale – che l’indennità di occupazione da corrispondere nel periodo che va dal 7.4.’11 (data di entrata in vigore della previsione che introduceva la sanzione del triplo della rendita catastale in difetto di registrazione nei termini) al 16.7.’15 (data di pubblicazione della sentenza della Corte costituzionale che bocciava, per la seconda volta, detta sanzione) è – nuovamente – il triplo della rendita catastale.

Proroga detrazioni ristrutturazioni, risparmio energetico e acquisto mobili

(art. 1, commi 74, 75 e 88)

Vengono prorogate – con alcune novità – le detrazioni relative ad interventi di ristrutturazione di immobili, di risparmio energetico nonché per l’acquisto di mobili. Il quadro completo e aggiornato delle agevolazioni è pubblicato su questo stesso numero del notiziario.

Leasing immobiliare

(art. 1, commi 76-84)

Viene prevista l’ipotesi che, con un contratto di locazione finanziaria (leasing), una banca o un intermediario finanziario iscritto all’albo di cui all’art. 106 T.U. bancario (d.lgs. n. 385/95) si obblighi, in cambio del pagamento di un canone periodico, ad acquistare o a far costruire un immobile da adibire ad abitazione principale dell’utilizzatore, il quale, alla scadenza del contratto, potrà acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito. In caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell’utilizzatore, il concedente avrà diritto alla restituzione del bene e sarà tenuto a versare all’utilizzatore “quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene avvenute a valori di mercato, dedotta la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere attualizzati e del prezzo pattuito per l’esercizio dell’opzione finale di acquisto”. L’eventuale differenza negativa dovrà essere corrisposta dall’utilizzatore.

Per il rilascio dell’immobile, potrà farsi ricorso al procedimento di convalida di sfratto: con la possibilità, quindi, per il concedente, di avvantaggiarsi dei tempi più brevi che questa procedura offre rispetto all’ordinaria procedura di rilascio.

A coloro, poi, che si trovino in difficoltà nel pagamento del canone, per intervenuta cessazione del rap-

porto di lavoro (salvo si tratti di risoluzione consensuale, di risoluzione per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, di licenziamento per giusta causa o per giustificato motivo soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa) è concesso il diritto alla sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici per non più di una volta e per un periodo massimo non superiore a 12 mesi. Al termine di questo periodo di sospensione (che non deve comportare “l’applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria” e che deve avvenire “senza richiesta di garanzie aggiuntive”) il pagamento dei corrispettivi anzidetti dovrà riprendere secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal contratto, salvo diverso accordo eventualmente intervenuto fra le parti.

Dal punto di vista fiscale – per gli acquisti che intervengono tra l’1.1.’16 e il 31.12.’20 – all’utilizzatore spetterà una detrazione Irpef del 19%, da calcolare per un importo non superiore a 8.000 euro annui (quanto ai canoni periodici) e a 20.000 euro (quanto al prezzo del riscatto). Tale detrazione è riservata, però, agli acquirenti di abitazione principale (o a tale destinazione adibita entro un anno dalla sua consegna e in ogni caso non rientrante nelle categorie A/1, A/8 e A/9) che siano persone fisiche di età inferiore a 35 anni con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro all’atto della stipula del contratto di leasing. Per coloro che hanno un’età superiore, i benefici sono ridotti della metà. Tali soggetti non devono essere titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa.

Un altro sconto è previsto in sede di acquisto da parte della banca o da parte dell’intermediario finanziario: l’imposta di registro sarà dell’1,5% qualora per l’utilizzatore si tratti di “prima casa” (esclusi gli immobili A/1, A/8 e A/9). Le imposte ipotecaria e catastale saranno applicate nella misura fissa di 50 euro ciascuna. In sede di riscatto, infine, l’utilizzatore verserà le ordinarie imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna.

È inoltre prevista l’applicazione dell’imposta di registro del 9% per le cessioni, da parte degli utilizzatori, di immobili abitativi, ridotta all’1,5% in caso di ricorrenza delle condizioni previste per l’acquisto della “prima casa” (esclusi gli immobili A/1, A/8 e A/9).

Assegnazione agevolata immobili a soci

(art. 1, commi 115-120)

Le società in nome collettivo, in accomandita semplice, a responsabilità limitata, per azioni e in ac-

CONTINUA NELLA PAGINA SEGUENTE

CONTINUA DA PAGINA 13

Legge di stabilità 2016, le norme di maggiore interesse

comandita per azioni che, entro il 30.9.'16, assegnano o cedono ai soci beni immobili non strumentali, possono applicare le disposizioni di seguito riassunte a condizione che tutti i soci risultino iscritti nel libro dei soci, ove prescritto, alla data del 30.9.'15, ovvero che vengano iscritti entro il 30.1.'16, in forza di titolo di trasferimento avente data certa anteriore all'1.10.'15. Le medesime disposizioni si applicano alle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei predetti beni e che entro il 30.9.'16 si trasformano in società semplici.

Sulla differenza tra il valore normale dei beni assegnati o, in caso di trasformazione, quello dei beni posseduti all'atto della trasformazione, e il loro costo fiscalmente riconosciuto, si applica un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap nella misura dell'8% ovvero del 10,5% per le società considerate non operative in almeno due dei tre periodi di imposta precedenti a quello in corso al momento dell'assegnazione, cessione o trasformazione. Le riserve in sospensione d'imposta annullate per effetto dell'assegnazione dei beni ai soci e quelle delle società che si trasformano sono assoggettate ad imposta sostitutiva nella misura del 15%.

Per gli immobili, su richiesta della società e nel rispetto delle condizioni prescritte, il valore normale può essere determinato in misura pari a quello risultante dall'applicazione all'ammontare delle rendite risultanti in catastro dei moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dal primo periodo del comma 4 dell'articolo 52 del Testo Unico dell'imposta di registro. In caso di cessione, ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva, il corrispettivo della cessione, se inferiore al valore normale del bene, è computato in misura non inferiore ad uno dei due valori.

Il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o quote possedute dai soci delle società trasformate va aumentato della differenza assoggettata ad imposta sostitutiva. Il valore normale dei beni ricevuti, al netto dei debiti accollati, riduce il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o quote possedute.

Per le assegnazioni e le cessioni ai soci, le aliquote dell'imposta proporzionale di registro eventualmente applicabili sono ridotte alla metà e le imposte ipotecarie e catastali si applicano in misura fissa.

Le società che si avvalgono delle disposizioni sopra riassunte devono versare il 60% dell'imposta sostitutiva entro il 30.11.'16 e la restante parte entro il 16.6.'17.

Esclusione immobili da impresa individuale

(art. 1, comma 121)

L'imprenditore individuale che alla data del 31.10.'15 possiede beni immobili strumentali, può, entro il 31.5.'16, optare per l'esclusione dei beni stessi dal patrimonio dell'impresa, con effetto dal periodo di imposta in corso alla data dell'1.1.'16, mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e dell'Irap nella misura dell'8% della differenza tra il valore normale di tali beni ed il relativo valore fiscalmente riconosciuto.

Estensione termini accertamento

(art. 1, commi 130-132)

Vengono allungati di un anno i termini per l'accertamento dell'Iva e delle imposte sui redditi: dal 31 dicembre del quarto anno al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione (in caso di omessa presentazione, entro il 31 dicembre del settimo anno successivo a quello in cui la dichiarazione avrebbe dovuto essere presentata).

Canone Rai in bolletta

(art. 1, comma 152-164)

Viene introdotta la presunzione di possesso di un apparecchio televisivo - con il conseguente obbligo di pagamento del canone di abbonamento radiotelevisivo per uso privato - in presenza di un contratto per la fornitura di energia elettrica nel luogo in cui un soggetto ha la sua residenza anagrafica. Il canone è, in ogni caso, dovuto una sola volta in relazione agli apparecchi detenuti, nei luoghi adibiti a propria residenza o dimora, dallo stesso soggetto e dai soggetti appartenenti alla stessa famiglia anagrafica. Il pagamento del canone - ridotto a 100 euro - avverrà in dieci rate mensili, addebitate sulle fatture emesse dall'impresa elettrica aventi scadenza del pagamento successiva alla scadenza delle rate. Vengono poi dettate disposizioni applicative.

Rivalutazione beni e terreni

(art. 1, commi 887-897)

Vengono prorogati di un anno i termini per la rivalutazione di quote e terreni da parte delle persone fisiche, elevando all'8% l'aliquota della relativa imposta sostitutiva. Si prevede poi, a favore delle società di capitali e degli enti residenti sottoposti a Ires, la possibilità di effettuare la rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.'14, attraverso il pagamento di un'imposta sostitutiva con aliquota del 16% per i beni ammortizzabili e del 12% per i beni non ammortizzabili; per l'affran-

camento del saldo attivo della rivalutazione è fissata un'imposta sostitutiva del 10%.

Uso del contante nelle locazioni

(art. 1, comma 902)

È abrogata la norma che prevedeva che i pagamenti riguardanti canoni di locazione di unità abitative, fatta eccezione per quelli di alloggi di edilizia residenziale pubblica, fossero corrisposti obbligatoriamente, quale ne sia l'importo, "in forme e modalità che escludano l'uso del contante e ne assicurino la tracciabilità anche ai fini della asseverazione dei patti contrattuali per l'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore".

Credito di imposta videosorveglianza

(art. 1, comma 982)

Per le spese sostenute da persone fisiche non nell'esercizio di attività di lavoro autonomo o di impresa ai fini dell'installazione di sistemi di videosorveglianza digitale o allarme, nonché per quelle connesse ai contratti stipulati con istituti di vigilanza, dirette alla prevenzione di attività criminali, è riconosciuto un credito d'imposta ai fini dell'imposta sul reddito, nel limite massimo complessivo di 15 milioni di euro per l'anno 2016.

Con successivo decreto saranno definiti i criteri e le procedure per l'accesso al beneficio in questione e per il suo recupero in caso di illegittimo utilizzo.

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Ma la fiducia è difficile torni

La crisi dell'Italia è una crisi di fiducia. Inutile illudersi di risolverla nel solo modo che conoscono i maxi economisti (che sono, com'è ben noto, altri cosa dai grandi economisti), spostando - cioè - liquidità di qua o di là, rendendo attraente un settore o l'altro (a loro scelta, e piacimento). Einaudi, nel secondo dopoguerra, ricreò la fiducia, da Governatore della Banca d'Italia, con una semplice Circolare sui cambi. La fiducia è una sensazione della gente. Il Presidente del Consiglio, l'aveva capito (è tutto, ma in specie un animale politico, uno che il senso dell'opinione pubblica ce l'ha). Voleva, per questo, una manovra choc. E lo choc c'è se si varano scelte nette e chiare, inequivoche. Ci sarebbe senz'altro stato se le imposte sulla prima casa fossero state tolte, e basta. Se gli affitti concordati fossero stati agevolati, e basta. Invece, no: per la prima casa si sono tolte le imposte ad alcune, e ad altre no. Gli affitti (che ormai non danno redditività alcuna - chi dovrebbe investire in edilizia, dunque?) sono stati agevolati, ma in un modo incomprensibile perfino da tecnici non supersperiti.

Così, queste misure verranno apprezzate, ma non saranno percepite come l'inverso della (inutile, e dannosa) manovra Monti ("e l'anno prossimo, cosa faranno?", si sente in giro...).

Speriamo di sbagliarci, naturalmente. Ma, in questo modo, non si trasmette un segnale chiaro (salvo ritocchi della legge di stabilità, ora alla Camera).

Si è solo fatta fallire l'operazione fiducia che Renzi aveva concepito.

*Presidente
Centro studi Confedilizia

**La sentenza
(inedita)
della settimana**

**Ogni mercoledì
sul sito
Confederale**

www.confedilizia.it

Pochi avvocati e bene scelti

Pochi avvocati e bene scelti, occorrono: altrimenti l'utilità sociale dell'avvocatura è una menzogna e un'ironia

il graffio



Senti chi parla

A **Mario Monti** [LaPresse] questa manovra non piace: manca di equità distributiva. Cosa vuol dire? «Credo» spiega «che l'Italia sia un Paese con profonde ingiustizie sociali». Ma va. «E credo anche che sia una priorità rimediare per la coesione del Paese e la sua capacità di produrre crescita». Come dargli torto. Però noi per rimediare inizieremo a prendercela con chi queste ingiustizie sociali le ha create, vero prof?

da *Libero*, 22.12.'15

Dice che l'hanno capita: forse si sganciano



da *ItaliaOggi*, 11.12.'15

il graffio

Alla Ue ne vedono di tutti i colori

Bruxelles. Nella sede del Consiglio europeo il livello di allarme è arancione; in quella della Commissione (stessa via, ma dall'altra parte della strada) invece è giallo. Nemmeno sui colori alla **Ue** sono capaci di mettersi d'accordo.

da *Libero*, 24.11.'15

Piace l'ordinanza piacentina "pipi" dei cani



ASSOCIAZIONE AMICI VERI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Torniamo a parlare dell'ordinanza del comune di Piacenza che obbliga i conduttori dei cani a pulire (diluire con l'acqua) la pipì dei loro amici, portandosi dietro, quando vanno con loro a passeggio, una bottiglietta d'acqua. Infatti, sulla base dei dati raccolti dall'Associazione *Amici Veri* di Piacenza per la tutela degli animali domestici, è risultato che una percentuale fra il 58 e il 60% delle persone intervistate per le vie della città emiliana giudica positivamente l'ordinanza del sindaco. Più del 50% delle persone ha preferito non esprimersi, mentre il 10% circa degli intervistati non condivide il provvedimento. I più entusiasti sono i proprietari di case e negozi che fronteggiano la strada, che si augurano che, in questo modo, non saranno più costretti a subire – specie quando c'è scarsità di piogge, come accade, in genere, durante la stagione estiva – il cattivo odore della pipì dei cani sui loro fabbricati. Ma l'ordinanza è giudicata molto positivamente anche da tutti gli intervistati che si dichiarano amanti degli animali, perché vedono nel provvedimento in questione un modo per evitare che i cani siano vittime designate dei comportamenti negativi dei loro accompagnatori, che indispongono i proprietari degli immobili e i gestori degli esercizi commerciali che vengono lordati. Tra gli intervistati che hanno espresso, invece, il loro disappunto per questa misura (che, come detto, è risultato essere il 10% circa), la maggior parte ha spiegato che non ritiene le deiezioni liquide dei cani particolarmente fastidiose e, quindi, non vede la necessità di questo nuovo obbligo.

Nello specifico, ed esaminando le risposte dei proprietari di cani, avvicinati mentre portavano a spasso i loro animali, quasi la metà di loro (il 48%) ha dichiarato di avere con sé la bottiglietta d'acqua, i restanti hanno preferito non rispondere (il 15%), oppure hanno affermato di averla dimenticata da qualche parte (il 31%) o di non averla con sé perché non sapevano niente di quest'obbligo o comunque che non intendono rispettarlo (il 6%). Una percentuale minima si è dichiarata a conoscenza della sentenza della Cassazione che ha trattato dell'argomento. Particolarmente simpatico, per finire, l'aneddoto raccontato da uno degli intervistati che aveva con sé la bottiglietta d'acqua: solo dopo essere uscito da casa si era accorto, percorsi 500 metri, di non averla presa, così ha avvertito la moglie di mettersi davanti il portone dell'abitazione con la bottiglietta in mano e, in un baleno, Fido è corso lì, l'ha presa in bocca e gliel'ha portata.

Lo "spray" che lava dove Fido sporca

A Piacenza, il 19 di dicembre, è avvenuta la presentazione ufficiale, *SweetPee*. È un prodotto che dissolve la pipì degli amati cani ed elimina i batteri. Si acquista anche sul web: ha infatti account sui maggiori social e un sito.

L'idea nasce da un gruppo di amiche innamorate dei propri cani ma anche sensibili ai problemi ambientali. Ecco quindi la realizzazione di un prodotto che mitighi il problema e contribuisca a creare una coscienza civile nei proprietari di animali oltre ad un approccio positivo per sensibilizzare ad un maggiore rispetto della cosa pubblica.

Il liquido è ecocompatibile, atossico, non pericoloso, di facile utilizzo. Si tratta di una soluzione contenente una miscela di ceppi batterici selezionati addizionati in un mix vegetale specifico. Questi si attiveranno entrando in contatto con la sostanza organica (in questo caso con deiezioni in generale), andranno a catturare le molecole volatili che causano i cattivi odori e le neutralizzeranno lasciando l'aria pulita e inodore.

La soluzione inoltre degraderà ammoniaca e urea e avrà azione fluidificante sulla gran parte dei reflui. Il prodotto realizzato in collaborazione con la Allegrini S.p.A. che dal 1945 realizza prodotti chimici per la pulizia professionale nel pieno rispetto dell'ambiente.

Scelta del cane: lo spazio a disposizione

Cerchiamo di capire quale sia il cane giusto per noi.

C'è una grande varietà di razze di cani che possiamo prendere in considerazione, ma farò riferimento solo alle categorie di cani in base alle attitudini e alle dimensioni e ciascuno potrà rivolgersi al veterinario se, una volta individuato il tipo di cane che gli piace, vuole sapere qualcosa di più del carattere di ogni singola razza.

Valutiamo intanto lo spazio e il tempo che abbiamo a disposizione. Per cani anche di media taglia ma da caccia, tipo springer, jack russel, breton non è necessario un grande spazio in casa, ma essi necessitano di correre parecchie ore al giorno, per cui dovremo prevedere almeno 3 uscite al giorno piuttosto lunghe. Viceversa, se ci riferiamo a razze classiche da compagnia tipo cocker, carlini, barboncini, pincher, chihuahua, maltesi, yorkshire, bulldog francesi ecc, questi richiedono, oltre a uno spazio limitato, anche passeggiate meno lunghe durante la giornata.

Cani di taglia grande o gigante, tipo pastori tedeschi, boxer, alani tanto per citarne alcuni: necessitano comunque anche uno spazio esterno per potersi muovere in libertà durante tutta la giornata, per cui sarà opportuno scegliere queste razze solo se si ha a disposizione un giardino o cortile.

Certo vediamo cani di dimensioni considerevoli che vivono in appartamenti anche piccoli, perché i proprietari sono innamorati di una certa razza, ma siamo sicuri di non essere egoisti quando scegliamo di portare in casa cani grandi pur non avendo a disposizione spazi adeguati?

*Dr Michela Sali, specialista in patologia e clinica degli animali d'affezione.
Clinica veterinaria San Francesco, San Nicolò PC*

È maltrattamento soffocare animali

Durante la caccia, qualsiasi condotta consistente nella detenzione di animali incompatibile con la loro natura o idonea a procurare loro gravi sofferenze è punita con la contravvenzione di maltrattamento e abbandono di animali, anche se la condotta incriminata non è inclusa tra le pratiche venatorie vietate dalla legge sulla protezione della fauna selvatica. Sono stati condannati alcuni cacciatori che avevano utilizzato un sacchetto per detenere gli esemplari di "tordo bottaccio" catturati, riducendo così l'ossigeno per gli uccelli.

Tribunale di Trento 22 giugno 2015 n. 433

Per iscriversi all'Associazione Amici Veri a tutela degli animali domestici, informarsi presso le Associazioni territoriali Confedilizia di riferimento

Lo scadenziario 2016 del propri

18 Gennaio 2016 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di dicembre 2015.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento in unica soluzione da parte del condominio delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di dicembre 2015, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

1 Febbraio 2016 - Lunedì

Tosap e Cosap - Versamento

Ultimo giorno per il pagamento in unica soluzione della tassa occupazione spazi e aree pubbliche (o della prima rata della stessa, se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,25 euro).

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.

16 Febbraio 2016 - Martedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di gennaio 2016, nonché dei premi Inail relativi al saldo 2015 e all'anticipo 2016.

Versamento saldo imposta sostitutiva Tfr

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a saldo, sulla rivalutazione del fondo per il trattamento di fine rapporto maturato nell'anno 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 gennaio 2016 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di gennaio 2016, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

29 Febbraio 2016 - Lunedì

Certificazione retribuzioni, compensi e ritenute

Ultimo giorno per la consegna a dipendenti, collaboratori e consulenti (compreso l'amministratore) e fornitori in base a contratti di appalto, da parte del condominio, della certificazione unica riepilogativa delle somme e dei valori corrisposti nel 2015 e delle ritenute fiscali e contributive effettuate.

Inail - Dichiarazione retribuzioni per via telematica

Ultimo giorno per la presentazione per via telematica da parte del condominio del modello relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del 2015.

7 Marzo 2016 - Lunedì

Certificazione unica 2016

Trasmissione telematica

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

16 Marzo 2016 - Mercoledì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di febbraio 2016.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di febbraio 2016 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di febbraio 2016, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

18 Aprile 2016 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di marzo 2016.

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 marzo 2016 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno, nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2016 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di marzo 2016; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di marzo 2016, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

2 Maggio 2016 - Lunedì

Tosap e Cosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della seconda 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.

16 Maggio 2016 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori au-

tonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di aprile 2016.

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 aprile 2016 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2016 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di aprile 2016; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di aprile 2016, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

16 Giugno 2016 - 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 maggio 2016.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di maggio 2016 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2016 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di maggio 2016; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di maggio 2016, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Imu - Versamento in acconto o in unica soluzione

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della prima rata dell'imposta municipale propria per il 2016, pari al 50% dell'imposta calcolata sulla base delle aliquote e detrazioni dovute per il 2015. È anche possibile scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, utilizzando le aliquote previste per l'anno 2016.

Tasi - Versamento in acconto o in unica soluzione

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della prima rata del tributo sui servizi indivisibili per il 2016, pari al 50% dell'imposta calcolata sulla base delle aliquote e detrazioni dovute per il 2015. È anche possibile scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, utilizzando le aliquote previste per l'anno 2016.

Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Modello Unico 2016 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2015 e la prima rata in acconto per il 2016.

Cedolare secca - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per il versamento a saldo della cedolare secca relativa all'anno 2015 nonché per il versamento della prima rata per la cedolare concernente l'anno 2016.

30 Giugno 2016 - Giovedì

Irpef - Presentazione Modello Unico cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea, da parte delle persone fisiche e delle società di persone non obbligate all'invio telematico, della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2016 (redditi 2015) tramite gli uffici postali.

Presentazione Quadro RK (vecchio AC) cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea - da parte degli amministratori di condominio che non presentano il Quadro K del Modello 730 - del Quadro RK (che da quest'anno ha sostituito il vecchio Quadro AC), relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2015 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori. È obbligatorio anche indicare, sempre nel nuovo Quadro RK, i dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali.

Imu - Dichiarazione

Ultimo giorno per la presentazione della dichiarazione Imu concernente gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto nel corso del 2015.

Tasi - Dichiarazione

Ultimo giorno per la presentazione della dichiarazione Tasi concernente gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto nel corso del 2015.

7 Luglio 2016 - Giovedì

Irpef - Presentazione Modello 730

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2016 (redditi 2015), pre-compilato o ordinario, direttamente all'Agenzia delle entrate o al Caf (Centro di assistenza fiscale) o a un professionista abilitato o al sostituto d'imposta (se presta assistenza fiscale).

Presentazione Quadro K del Modello 730

Gli amministratori di condominio che si avvalgono dell'assistenza fiscale, da quest'anno possono presentare, attraverso la compilazione del Quadro K del Modello 730, la comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2015, dei dati identificativi dei relativi fornitori nonché dei dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali.

18 Luglio 2016 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori au-

etario di casa e del condominio

tonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di giugno 2016.

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 2016 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2016 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di giugno 2016; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di giugno 2016, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

1 Agosto 2016 - Lunedì

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 2016.

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.

22 Agosto 2016 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di luglio 2016.

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 luglio 2016 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2016 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di luglio 2016; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di luglio 2016, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

16 Settembre 2016 - Venerdì

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 agosto 2016.

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 agosto 2016 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2016 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di agosto 2016; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di agosto 2016, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Settembre 2016 - Venerdì

Irpef - Trasmissione telematica Modello Unico

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da parte delle persone fisiche e delle società di persone - della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2016 (redditi 2015).

Trasmissione telematica Quadro RK (vecchio AC)

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da parte degli amministratori di condominio che non abbiano presentato il Quadro K del Modello 730 - del Quadro RK (che da quest'anno ha sostituito il vecchio Quadro AC), relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2015 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori. E' obbligatorio anche indicare, sempre nel nuovo Quadro RK, i dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali.

17 Ottobre 2016 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di settembre 2016.

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 settembre 2016 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2016 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di settembre 2016; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di settembre 2016, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Ottobre 2016 - Lunedì

Tosap e Cosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della quarta 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.

16 Novembre 2016 - Mercoledì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di ottobre 2016.

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 ottobre 2016 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2016 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di ottobre 2016; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 2016, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Novembre 2016 - Mercoledì

Irpef - Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2016 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

Cedolare secca

Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto della cedolare secca per il 2016.

16 Dicembre 2016 - Venerdì

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 novembre 2016.

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 novembre 2016 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2016 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di novembre 2016; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di novembre 2016, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Versamento acconto imposta sostitutiva Tfr

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a titolo di acconto, sulla rivalutazione del fondo per il trattamento di fine rapporto maturato nell'anno 2016.

Imu - Versamento saldo

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della seconda rata dell'imposta municipale propria per il 2016, pari al saldo dell'imposta dovuta (effettuando gli eventuali conguagli).

Tasi - Versamento saldo

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della seconda rata del tributo sui servizi indivisibili per il 2016, pari al saldo dell'imposta dovuta (effettuando gli eventuali conguagli).

TARI

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

IMPOSTA DI REGISTRO

Regime Irpef

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

Regime cedolare secca

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

N.B. In tutti i casi in cui viene citato il condominio quale destinatario di un obbligo si intende che al relativo adempimento provveda, quando esistente, l'amministratore o, altrimenti, un soggetto designato dall'assemblea condominiale.

Eventuali variazioni saranno riportate nello Scadenziario annuale del proprietario di casa e del condominio, presente - continuamente aggiornato - sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it).

CASI CLINICI DI LOCAZIONE

a cura di Flavio Saltarelli

È valido il contratto di locazione tra un solo comproprietario ed il conduttore?

Il contratto di locazione è perfettamente valido anche se stipulato da un solo comproprietario, come statuito anche dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione con sentenza del 4 luglio 2012 n. 11136.

Per quanto attiene il rapporto tra il comproprietario firmatario e gli altri comproprietari la giurisprudenza dominante ravvisa i caratteri della gestione di affari altrui, disciplinata dall'art. 2028 e ss. del Codice Civile: fattispecie che ricorre quando un soggetto, pur non essendovi obbligato, compie atti di gestione di affari di cui è titolare altro soggetto, procurando a quest'ultimo un vantaggio.

Gli altri comproprietari potranno anche ratificare, a norma dell'art. 2052 c.c., l'atto compiuto essendo così legittimati a riscuotere il canone di locazione *pro quota*. Con la ratifica, i medesimi saranno altresì tenuti nei confronti del conduttore ad adempiere alle obbligazioni del locatore previste dall'art. 1575 c.c. (es. consegnare la cosa locata in buono stato manutentivo, garantire il pacifico godimento ecc.).

L'inquilino può concedere in locazione a terzi l'immobile?

A norma dell'art. 1594 c.c., il conduttore ha facoltà di sublocare la cosa locatagli.

Le parti, a mente del predetto articolo, possono tuttavia privare il conduttore di tale facoltà, vietando nel contratto la sublocazione e prevedere espressamente che, la violazione di tale patto, integri il "grave inadempimento" necessario per agire in giudizio per la risoluzione del contratto.

In merito la giurisprudenza ha avuto occasione di statuire che "il divieto di sublocazione e/o di comodato, non può ritenersi violato per il solo fatto che il conduttore abbia ospitato terze persone, per un cospicuo periodo di tempo, costituendo tale circostanza un mero indizio, privo di rilievo probatorio ai fini della prova dell'inadempimento, se non accompagnato da ulteriori circostanze idonee a dimostrare che il conduttore avesse accordato agli ospiti facoltà proprie del comodatario" o del subconduttore (recentemente Trib. Milano, sez. XIII, Est. Rota, 10 marzo 2015, n. 3283).

Vizi del bene locato: quali rimedi per il conduttore?

Sul locatore gravano diverse obbligazioni, tra le quali vi è l'obbligazione di garantire che il bene locato sia idoneo al godimento pattuito da parte del conduttore. Qualora il bene locato sia affetto da vizi (intesi come difetti che incidono sulla struttura materiale della stessa) tali da ridurre o addirittura impedirne il godimento secondo la destinazione contrattuale – salvo si tratti di vizi conosciuti o facilmente riconoscibili – l'art. 1578 c.c. prevede che il conduttore possa agire in giudizio per ottenere o la risoluzione del contratto o la riduzione del canone di locazione, oltre al risarcimento dei danni.

Il conduttore, finché la presenza del vizio non sia accertata giudizialmente, è comunque tenuto a pagare perfettamente il canone previsto nel contratto.

Vendita dell'immobile locato: va informato il locatario?

Al conduttore può spettare il cosiddetto "diritto di prelazione", il quale consente all'inquilino di essere preferito nell'acquisto (alle stesse condizioni) rispetto agli altri. Il diritto di prelazione – secondo la Legge 431/1998 – sorge quando il locatore, alla prima scadenza, nega il rinnovo del

contratto in quanto intende vendere l'immobile a terzi e non ha la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello che eventualmente abita.

Al fine di mettere in condizione il conduttore di esercitare il proprio diritto di prelazione, l'ordinamento prevede che il locatore comunichi per iscritto, e tramite notifica a mezzo degli Ufficiali giudiziari, la propria intenzione di vendere, indicando il corrispettivo e le condizioni di compravendita.

A questo punto il conduttore, deve decidere se esercitare o meno il proprio diritto nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della notifica.

Nel caso decida di esercitare la prelazione, ai sensi dell'art. 38 della legge numero 392/1978, egli ha l'onere di comunicare per iscritto la propria decisione al locatore, con notifica a mezzo di Ufficiale giudiziario, e dovrà provvedere (contestualmente alla stipula del contratto di compravendita o preliminare) a versare il prezzo d'acquisto entro trenta giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello in cui gli è stata notificata la comunicazione del proprietario.

Pignoramento dell'immobile: quali conseguenze per il conduttore?

La materia è disciplinata dall'art. 2925 c.c. In linea di principio, anche in caso di pignoramento (atto di esecuzione che ha come scopo finale la vendita del bene pignorato), la locazione gravante sull'immobile oggetto d'esecuzione sarà opponibile pure all'aggiudicatario in sede di vendita giudiziaria, al pari di quanto accade in caso di vendita liberamente stipulata tra le parti. Tuttavia è necessario, affinché sia opponibile, che il contratto di locazione medesimo risulti "da atto con data certa anteriore al pignoramento"; requisito che solitamente ricorre quando il contratto di locazione stesso risulti regolarmente registrato in data precedente al pignoramento. In questo caso la locazione sarà opponibile agli aggiudicatari del bene ed i canoni mensili verranno incamerati dalla procedura. In caso contrario, invece, la locazione – pur se validamente contratta – non sarà opponibile a terzi, con la conseguenza che il bene verrà venduto come libero ed il conduttore subirà, eventualmente, l'esecuzione per rilascio promossa dall'aggiudicatario.

È da rilevare che il legislatore, al fine d'evitare atti fraudolenti in danno dei creditori del proprietario dell'immobile, ha previsto al comma 5° del citato art. 2925 c.c., che non sono opponibili al creditore pignorante le locazioni (anche se regolarmente registrate) il cui canone è inferiore di "un terzo rispetto al giusto prezzo risultante dalle precedenti locazioni" oppure inferiore in modo abnorme rispetto ai canoni comunemente praticati per immobili simili al bene pignorato; valutazione questa che viene fatta solitamente dal perito estimatore in sede d'esecuzione immobiliare.

Per le locazioni ultra novennali, ai fini dell'opponibilità, occorre poi l'ulteriore requisito della trascrizione di detti contratti nei registri immobiliari in data precedente al pignoramento; nel caso in cui manchi la trascrizione, l'aggiudicatario sarà onerato dal rispetto della locazione solo nei limiti del novennio, decorrenti dall'atto avente data certa.

Contratto di locazione stipulato da comproprietario
Sublocazione solo se non esclusa
Rimedi per i vizi
Vendita bene locato e prelazione
Pignoramento immobile locato

ASSOCIAZIONI

Vidas

Vidas è un'Associazione non profit, apartitica e aconfessionale, fondata a Milano nel 1982 da Giovanna Cavazzoni. Offre assistenza socio-sanitaria completa e gratuita ai malati terminali a domicilio e nell'hospice Casa Vidas: *degenza e day hospice*.

30.000 i pazienti assistiti in quasi 35 anni (fino a 170 ogni giorno) a Milano e in 104 Comuni della Provincia con équipe di medici, infermieri, operatori per l'igiene personale, assistenti sociali, psicologi, fisioterapisti, esperti in terapia del dolore e cure palliative e tutti retribuiti dall'Associazione, affiancati da generosi volontari rigorosamente selezionati e formati. 1.600 pazienti curati ogni anno costituiscono oggi la più ampia capacità assistenziale in Europa fra similari servizi.

L'hospice "Casa Vidas", aperto nel 2006, garantisce, sempre gratuitamente, un ricovero protetto a quel 10-12% di assistiti che vivono soli o in condizioni socio-ambientali critiche e spesso drammatiche, tali da rendere la casa un luogo inadeguato alla cura. Al primo piano della struttura un ampio servizio di *day hospice*, rivolto a pazienti ancora autosufficienti, con ambulatori, studi medici, sala di fisioterapia, oltre a spazi per la consulenza psicologica/sociale e attività "diversionali" (arteterapia, musicoterapia, *pet therapy*).

Un'intensa attività culturale, promossa dalla Fondazione Vidas (seminari, tavole rotonde, convegni e pubblicazioni), affianca da sempre quella assistenziale, accompagnandola come un *leitmotiv* per sensibilizzare un ampio pubblico alla filosofia ispiratrice di Vidas: restituire diritti e dignità alla persona malata fino alla fine.

L'associazione
è presente su Internet
www.vidas.it

La crisi dell'avvocatura italiana

La crisi dell'avvocatura italiana è soprattutto una crisi morale, imputabile non tanto alle leggi invecchiate che la disciplinano, quanto agli uomini che la esercitano



da *Tempi*, 16.12.'15

DIRITTO & ROVERSCIO

Una straordinaria statua in bronzo che risale al V secolo avanti Cristo, nota come *Efebo di Selinunte*, rischia di essere ancora senza fissa dimora a 2.500 anni di età. La sua è una storia di continui sfratti. Fu trovata nelle campagne di Castelvetro (Trapani) da un ragazzino di 9 anni, nel 1882. La celebre statua rimase chiusa per ben 46 anni nei magazzini del Comune dov'era stata trovata. Venne persino utilizzata come portaombrelli nell'anticamera di un sindaco. Poi visse improvvisamente un anno di celebrità quando venne mandata a rappresentare l'Italia all'Expo di Shanghai. Adesso è esposta di nuovo a Selinunte. Ma la polizza da 30 mila euro legata all'Expo sta per finire. Ci sarebbe una nota cantina siciliana che metterebbe a disposizione altri 50 mila euro ma non riesce a mettersi d'accordo con la Sovrintendenza per cui l'Efebo rischia di tornare in magazzino. Povera Italia, che hai fatto di male per ridurti così?

da *ItaliaOggi*, 15.12.'15

DICHIARAZIONI DEL PRESIDENTE CONFEDERALE

Stabilità: Orfini, cambiare norme su case occupate

La disposizione, introdotta per volontà dell'allora ministro Lupi, che impedisce di stabilire la residenza formale e di ottenere utenze di servizi pubblici in immobili occupati abusivamente, è una elementare norma di civiltà che in ogni Stato di diritto sarebbe considerata normale e che non può ammettere eccezioni. Metterla in discussione costituisce, al di là delle motivazioni avanzate, un segnale negativo in un periodo in cui il fenomeno delle occupazioni illegali rappresenta una piaga già sin troppo tollerata".

3.12.'15

I nostri consumi energetici nel residenziale sono nella media europea

Da un'analisi svolta dall'*American Council for an Energy-Efficient Economy* (Acee) condotta su scala mondiale, utilizzando 31 distinti parametri suddivisi in quattro principali categorie (indicazioni energetiche nazionali, consumi nel settore edilizio, trasporti ed industria), emerge che l'Italia si colloca al secondo posto per il livello di efficienza energetica. Nello studio emerge, infatti, che il settore edilizio residenziale italiano ha consumi che si collocano nella media europea e l'Italia segue immediatamente la Germania nella graduatoria stilata dall'organismo statunitense.

Evidentemente l'insieme delle misure poste in essere negli ultimi anni dal nostro Paese per aumentare il livello di efficienza energetica (tra queste il conto termico e le detrazioni fiscali) stanno producendo gli effetti auspicati.

Sul sito www.confedilizia.eu è possibile visionare la sintesi dello studio.

LINGUA, DOMANDE E RISPOSTE

È corretto dire "prevaricare una persona"?

L'uso transitivo di prevaricare è letterario, limitato principalmente a collocazioni come *prevaricare la legge, un ordine, la giustizia*. Il significato, in questo caso, è 'trasgredire'. Riferito a persone, *prevaricare* ("prevalere sugli altri in modo prepotente") si costruisce con la preposizione *su*: *con l'inganno riusciva a prevaricare sugli altri*. L'uso transitivo è presente nella lingua parlata trascurata soprattutto in presenza di pronomi personali: *mi ha prevaricato, lo hanno prevaricato, ci prevaricavano*. Probabilmente ciò si è determinato da una sovraestensione dell'uso della preposizione *a*, sempre più "tuttofare" in italiano, a danno di *su*, prima con i pronomi tonici (*prevaricare a lui, a te, a noi, invece di su di lui, su di te, su di noi*); poi con gli atoni, dei quali però le forme di prima (*mi*), seconda (*ti*), quarta (*vi*), quinta (*ci*) persona sono state poi confuse con le omografe atone dirette, attraendo anche le forme di terza e sesta persona (*lo/la prevaricano* e non *gli/le prevaricano; li/le prevaricano* e non *gli prevaricano*), con il risultato di diffondere l'applicazione della costruzione diretta ai nomi (*quel dittatore del capo ha prevaricato tutti i dipendenti appena assunti*).

da *treccani.it*

Portieri e custodi: un grazie molto speciale

Papa Francesco, nell'udienza generale dedicata a portieri e custodi, si è così espresso: "Vorrei spendere una parola di gratitudine per tutti i custodi delle porte, nei condomini, nelle istituzioni civiche, nelle chiese. Spesso - ha commentato il Santo Padre - l'accortezza e la gentilezza della portineria sono capaci di offrire una immagine di accoglienza già dall'ingresso, c'è da imparare da questi uomini e donne custodi dei luoghi dell'incontro e della accoglienza della città dell'uomo. A tutti voi custodi di tante porte, di abitazione e di chiese, - ha concluso il Papa - grazie tante, ma sempre con un sorriso, ma sempre mostrando l'accoglienza di quella casa, di quella chiesa, così la gente si sente felice e accolta".

Lo scadenario del datore di lavoro domestico - 2016

Gennaio

11 Gennaio 2016* - Lunedì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico relativi al trimestre ottobre-dicembre 2015.

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.

Febbraio

Certificazione della retribuzione

Il datore di lavoro è tenuto - a termini del Contratto nazionale del lavoro domestico - a rilasciare al lavoratore domestico una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nel 2015, da usare per la dichiarazione dei redditi da parte del lavoratore medesimo.

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.

Marzo

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.

Aprile

11 Aprile 2016* - Lunedì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico relativi al trimestre gennaio-marzo 2016.

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.

Maggio

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.

Giugno

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.

Luglio

11 Luglio 2016* - Lunedì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico relativi al trimestre aprile-giugno 2016.

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.

Agosto

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.

Settembre

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.

Ottobre

10 Ottobre 2016 - Lunedì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico relativi al trimestre luglio-settembre 2016.

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.

Novembre

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.

Dicembre

Tredicesima

Entro questo mese, il datore di lavoro corrisponde al lavoratore la tredicesima mensilità. A quei dipendenti le cui prestazioni non raggiungono un anno di servizio, sono corrisposti tanti dodicesimi di detta mensilità quanti sono i mesi del rapporto di lavoro.

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.

* Cadendo in giorno festivo il termine (che sarebbe stato il 10) è spostato al giorno successivo.

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

CAPOGIRO

Adozioni omosessuali trascrivibili

Lecita la trascrizione dell'adozione da parte di una mamma omosessuale. La Corte d'appello di Milano, infatti, ha ordinato la trascrizione dell'adozione «piena e legittimante» di una ragazzina nata da due donne in Spagna. La Corte ha sancito che la minore è figlia di due madri anche per la legge italiana. Il caso riguarda due donne che si erano sposate in Spagna e nello stesso paese avevano avuto la piccola. A seguito del divorzio, poi, avevano raggiunto un accordo sulle condizioni di collocazione abitativa e di mantenimento. La Corte milanese ha dato atto che la minore «è stata amata, curata, mantenuta, educata ed istruita da entrambe le donne che hanno realizzato il progetto di genitorialità condivisa, nell'ambito di una famiglia fondata sulla comunione materiale e spirituale di due persone di sesso femminile». Secondo la Corte, quindi, «deve essere valutato l'interesse superiore del minore al mantenimento della vita familiare costruita con ambedue le figure genitoriali e il mantenimento delle positive relazioni affettive e educative che con loro si sono consolidate».

da ItaliaOggi

Petrolio e tasse, l'Isis incassa 80 milioni di dollari al mese

I CONTI

BEIRUT Lo Stato islamico può con-

da Il Messaggero, 9.12.'15

Crisi avvocatura e crisi italiana

La crisi dell'avvocatura non è che un aspetto di quella più generale crisi italiana che si riduce ad essere soprattutto un formidabile problema di educazione

VANTAGGI PER COLLABORATORI DOMESTICI E DATORI DI LAVORO:

Cas.sa.colf aumenta le prestazioni sanitarie e assicurative per chi è in regola con i contributi



CASSA COLF

È da marzo 2015 ormai che i collaboratori domestici possono fare affidamento su nuove e più ampie prestazioni assistenziali fornite dal nuovo piano sanitario di Cas.sa.colf, uno strumento previsto dal Contratto Collettivo Nazionale del Lavoro domestico, al quale sono iscritti tutti i lavoratori domestici e i datori di lavoro, grazie al versamento di un contributo minimo (0,03 euro per ogni ora di lavoro) in aggiunta ai contributi previdenziali. Con le novità previste dal nuovo piano sanitario, assistiamo da un lato all'**ampliamento delle prestazioni** già previste in precedenza e dall'altro all'**aggiunta di nuove prestazioni** in favore di tutti i lavoratori domestici e i datori di lavoro che sono in regola con il pagamento dei contributi.

Cas.sa.colf – organismo bilaterale con fini mutualistici del comparto domestico, istituito nel 2010 dalle parti sociali firmatarie del contratto collettivo nazionale del settore domestico (Domina, Fidaldo, Filcams Cgil, Fisascat Cisl, Uilucis e Federcolf) – è uno strumento pensato per fornire prestazioni socio-sanitarie assistenziali e assicurative che il sistema pubblico non eroga, sia ai datori di lavoro che ai collaboratori domestici. È però indispensabile che ogni tre mesi, oltre ai contributi previdenziali, versino quelli di assistenza contrattuale.

L'**iscrizione** a Cas.sa.colf è, infatti, **obbligatoria** e comporta il pagamento di un contributo pari a 0,03 euro per ogni ora di lavoro (0,01 euro a carico del lavoratore domestico), con versamento tramite Inps insieme agli altri contributi previdenziali. Il versamento è a cura del datore di lavoro che deve provvedervi con le stesse modalità e la stessa periodicità (trimestrale) dei contributi Inps. Ai fini del versamento, nella casella «C.ORG» presente sul bollettino (vicino alla casella importo), deve essere indicato il codice «F2» (maggiori dettagli sul sito www.cassacolf.it).

Cas.sa.colf è, in realtà, già operativa dal luglio 2010, ma non ha mai smesso di preoccuparsi delle esigenze

dei datori di lavoro e in particolare delle necessità di lavoratori e lavoratrici del settore domestico che – come rivelano recenti dati del Censis – sono **principalmente donne e immigrati**.

Dal 1° marzo 2015, infatti, è in vigore il **nuovo piano sanitario** che ha previsto un generalizzato aumento delle prestazioni, quali indennità di ricovero, rimborso delle spese mediche, visite specialistiche gratuite e assistenza per i datori di lavoro.

Ma entriamo nel dettaglio di tutti i miglioramenti e le novità apportate dal nuovo regolamento.

Tra le **prestazioni** già previste a favore dei dipendenti, erogate direttamente da Cassacolf, il nuovo regolamento ha previsto alcuni notevoli **miglioramenti**:

- il rimborso dei **ticket sanitari** raddoppiato fino a un massimo di € 300,00 annui
- **diaria giornaliera** di € 30,00 in caso di **ricovero ospedaliero**, per un massimo annuo di 20 giorni, anche in forma di day-hospital
- **diaria giornaliera** di € 30,00 per **convalescenza** derivata dal ricovero, per un massimo annuo di 15 giorni
- **forme oncologiche**: diaria giornaliera di € 30,00 in caso di ricovero per un massimo annuo di 30 giorni, anche in forma di day-hospital
- **forme oncologiche**: rimborso massimo annuo per i ticket sanitari aumentato a € 500,00
- **garanzia indennitaria** di € 1.000,00 per grandi **interventi chirurgici** in strutture pubbliche o convenzionate con il pubblico
- **rimborso massimo annuo elevato** a € 1000,00 per spese sanitarie sostenute da **lavoratrici iscritte in stato di gravidanza**, per l'intero periodo riconosciuto
- **garanzia indennitaria annua** di € 5.000,00 per spese sanitarie sostenute per interventi chirurgici effettuati nel primo anno di vita del neonato figlio del lavoratore iscritto
- **rimborso per protesi ortopediche e ausili medici**

ortopedici, per un massimo annuo di € 1.000,00 con una franchigia del 20%

- **rimborso per trattamenti fisioterapici e cure termali**, fino a un massimo annuo di € 250,00 con una franchigia del 25%.

Inoltre, per completare il piano di assistenza verso i lavoratori, la Cas.sa.colf ha ulteriormente ampliato il sostegno a queste categorie generalmente meno tutelate, aprendo un canale aggiuntivo che prevede una **convenzione** con i **centri Unisalute** (società del Gruppo Unipol specializzata in assistenza sanitaria). Presso queste strutture convenzionate, i collaboratori familiari hanno accesso diretto a particolari prestazioni:

- il rimborso per **prestazioni diagnostiche** e terapeutiche di alta specializzazione extraricovero, fino a € 300,00 annui
- le **visite specialistiche**, fino a un totale di quattro gratuite annue
- una **visita odontoiatrica** di controllo e un'ablazione del tartaro, una volta l'anno
- **consulenze mediche**, consigli per somministrazioni di farmaci e **tariffe agevolate** per tutte quelle prestazioni non coperte dal piano sanitario.

Ma la Cas.sa.colf è attenta anche alle esigenze dei datori di lavoro che risultano essere in regola con i pagamenti. In questo senso, prevede una copertura fino a € 25.000,00 annui non solo per **responsabilità civile in caso di rivalsa Inail** (in caso di decesso o infortunio indennizzato del dipendente), ma anche per **Responsabilità Civile verso Terzi** (R.C.T.), per danni causati involontariamente a terzi dal dipendente.

Il nuovo piano sanitario rappresenta, dunque, un esempio lampante della costante attenzione che la Cas.sa.colf ha verso categorie normalmente più deboli e svantaggiate socialmente. I sostanziali miglioramenti delle prestazioni assistenziali, infatti, riguardano principalmente i lavoratori costretti a confrontarsi con gravi patologie e forme oncologiche, le donne lavoratrici che affrontano una gravidanza, i collaboratori familiari che, in relazione ai lavori che quotidianamente sono chiamati a svolgere, possono avere evidentemente maggiore necessità di trattamenti fisioterapici e cure termali.

E per garantire un'informazione accurata ed efficace che possa raggiungere tutti i destinatari dei servizi offerti dalla Cassa, spesso penalizzati per mancanza di conoscenza e a causa di gap linguistici e culturali, Cas.sa.colf è impegnata, da tempo, in una capillare attività di comunicazione su tutto il territorio nazionale, attraverso stand informativi, spot pubblicitari e attività sul web ben mirate al target di riferimento.

A integrazione di questi strumenti, è stato poi attivato il **numero verde gratuito 800 1000 26** che gli iscritti possono contattare per chiarimenti, informazioni e prenotazioni di alcune prestazioni erogate direttamente dalla Cassa.

Grande **successo**, insomma, in termini di **welfare sociale e contrattuale**, grazie a relazioni sindacali virtuose che hanno consentito, in questi anni, di individuare, nell'ambito della Contrattazione Nazionale, strumenti di supporto al lavoro domestico e dunque a favore di oltre un milione di lavoratori e lavoratrici collocati certamente in posizione di svantaggio nella piramide sociale.

Finalmente sforzi congiunti, finalizzati in primo luogo alla tutela di una categoria di persone in continua crescita nel nostro Paese, ma anche al loro corretto inserimento nella società per una piena integrazione di tutte le classi sociali. È questo il passo in avanti fatto da Cas.sa.colf con il nuovo regolamento del piano sanitario e gli sforzi di comunicazione attuati.

CINGUETTII

Vuoi vederli tutti?

CONSULTALI

NEL LORO ARCHIVIO

CLICCANDO

SUI CINGUETTII

DELL'HOME PAGE

DEL SITO CONFEDILIZIA

Corruzione e statalismo

L'esistenza della corruzione [...] è un fenomeno concomitante e inevitabile dell'interventismo statale

Ludwig von Mises
Liber@mente n. 3/15

CINGUETTII

Vuoi ricevere

sul tuo cellulare

i più significativi

cinguettii?

SEGNALA IL TUO NUMERO

ALLA

CONFEDILIZIA CENTRALE

Creano caos e miseria

È ormai ampiamente provato che tutti i Paesi che perseguono, criminalizzano e tartassano i ceti più creativi e produttivi finiscono sempre nel caos e nella miseria.

Guglielmo Piombini
Liber@mente n. 3/15

Il professore e i fannulloni

Il professore che non liberi spietatamente le Università dai fannulloni, commette a danno del Paese un reato paragonabile a quello di chi spaccia falsa moneta

LONGEVITÀ ANIMALE

Cani e gatti vivono il doppio rispetto a 40 anni fa

Cani e gatti non hanno mai vissuto così a lungo. La durata della loro vita è raddoppiata negli ultimi 40 anni, tanto che oggi un gatto vive in media 15 anni, contro i 12 di un cane. Anche se i più longevi sono gli animali che vivono in casa, ben nutriti ed

accuditi, il fenomeno comincia a incuriosire il mondo della ricerca: «Gli stessi fattori che permettono all'uomo di vivere più a lungo possono essere applicati agli animali domestici», dice su Scienzomag il biogerontologo João Pedro de Magalhães.

da Libero, 9.12.'15

CINGUETTII www.confedilizia.it

1-2) La strategia del terrore, la lezione di Oriana: il diritto di odiare. Lo Stato islamico non aspetta provocazioni: per loro la nostra stessa esistenza è un insulto. La Fallaci lo diceva: il politicamente corretto è un suicidio. E' necessario reagire per salvare la nostra civiltà (Libero 18.11.'15)

CONIA - Sindacato inquilini

DARE UNA CASA A CHI UNA CASA NON CE L'HA

Tre milioni di persone cercano un alloggio che risponda alle esigenze economiche in un momento così difficile. Trovar casa perfino proibitivo a causa di un mercato sempre più esoso. Lo sfratto poi per scadenza del contratto o peggio per morosità incolpevole, una sciagura.

Eppure lo stock abitativo di gran lunga superiore alla domanda rimane in buona parte inutilizzato. Su cui peraltro gravano imposte, di recente quadruplicate, che in definitiva ricadono sull'inquilino sotto forma di aumento del canone.

In pratica la concezione tradizionale dello status del patrimonio fa ancora aggio sul "servizio economico di interesse generale" così come indicato dal D.M. 22 aprile 2008. Il che significa che i proprietari non sono detentori di un bene di consumo normale perché sottoposto all'interesse generale; in contropartita dovrebbero aumentare gli aiuti concessi dal pubblico alla casa che tanto contribuisce ai processi di coesione sociale.

Purtroppo non è questa la strada intrapresa dalla politica che anziché un "servizio economico di interesse generale" considera l'alloggio un bene su cui soddisfare i peggiori appetiti fiscali. In tal modo non può pretendere che il privato risponda, non solo senza contropartite ma addirittura sotto il peso di nuovi costi tributari, alle esigenze del servizio di interesse generale. Quando infatti si auspica la formazione dei contratti concordati, che dovrebbero costituire la via privilegiata per rispondere alla crescente domanda di alloggi a condizioni accessibili ai più, cosa offre la politica in contropartita? Un modesto alleggerimento del 25% dell'IMU e della TASI che nell'inestricabile selva di aliquote (dall'11,4 di Roma al 7,3 di Milano) costituisce niente più che un modesto obolo. Ma se questa via è ancora scarsamente percorribile, quale l'alternativa?

Il ricorso all'edilizia residenziale pubblica. Solo che gli ex IACP, già disastri di loro, in mano alle Regioni sono diventati carrozoni in permanente stato fallimentare (le ALER di Milano, solo per fare un esempio, con debiti di oltre 500 milioni di euro) non hanno (più) la capacità di assolvere ai loro compiti se appena un 3% delle domande trovano soddisfazione.

Un milione di alloggi per poco meno di 2 milioni di persone, quanto costa tutto questo al pubblico? Il piano casa (D.L. n. 47/2014) prevede un ulteriore finanziamento straordinario di 468 milioni per piccoli interventi di manutenzione, allo scopo di recuperare appena 4500 alloggi. Un esborso sproporzionato rispetto al risultato. E dunque se si considerano i costi di costruzione, di gestione, degli apparati, c'è più di un motivo per un ripensamento totale e cioè se convenga continuare con queste agenzie pubbliche; troppa disparità tra costi e benefici.

E allora si dovrebbe rimettere in campo, quantomeno integrandolo, il settore privato. Con la leva fiscale, agevolando sotto il profilo tributario tutti i contratti di affitto e in particolare quelli a canone concordato, e costituendo un fondo di solidarietà (drenando i mille rivoli di fondi speciali). Così facendo, oltre a dare contenuto e sostanza al diritto alla casa come componente dei processi di coesione sociale, si rimette in movimento un settore già trainante dell'economia. Il fisco, alleggerendo il carico su tutti gli affitti e soprattutto quelli a canone concordato, potrebbe favorire migliori occasioni di contratto recuperando così a valle e cioè col mercato delle locazioni a regime, quanto concesso a monte.

Vicenza-Milano, 17 dicembre 2015

Rag. Egidio Rondelli
Segretario generale
e-mail conia@hotmail.it



avv. Giovanni Bertacche
Presidente nazionale
e-mail info@bertacche.com

Separazione a costo zero (niente bolli, registro ecc.)

I contribuenti che si avvalgono del nuovo strumento giuridico della negoziazione assistita per le risoluzioni consensuali di separazione non devono pagare le imposte di registro, di bollo e le altre imposte relative agli atti e ai documenti del procedimento di scioglimento del matrimonio.

È quanto chiarisce la risoluzione n. 65/E dell'Agenzia delle entrate del 16.7.'15.

L'Agenzia ha precisato, inoltre, che l'esenzione resta valida anche per la negoziazione assistita in quanto gli effetti del nuovo strumento sono parificati rispetto ai provvedimenti giudiziari di separazione e di divorzio. L'art. 19 della l. n. 74/'87 prevede, infatti, che tutti gli atti, i documenti e i provvedimenti relativi ai procedimenti di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio siano esenti dalle imposte di bollo e di registro nonché da ogni altra tassa.

Il Pettegolezzo, l'altra faccia della Storia

Marito. Cesare andava a letto con le mogli dei suoi nemici. Fu definito "il marito di tutte le mogli e la moglie di tutti i mariti".

Satira. La prima definizione di satira o satyra o satira è del grammatico Diomede nel VI secolo d.C.: un carne basato sulla maldicenza che voleva fustigare i vizi degli uomini.

Dalla rubrica "la biblioteca" di Giorgio dell'Arti (*Il Sole 24Ore* del 7 dicembre 2015)

Libera avvocatura: un grave pericolo

Il sistema della libera avvocatura presenta un grave pericolo, nella possibilità che il regime di benefica concorrenza tra liberi professionisti si trasformi in una esasperata lotta per l'esistenza, quando, aumentando il numero dei patrocinatori in misura sproporzionata al numero delle cause da patrocinare, il normale lavoro professionale venga a scarseggiare per tutti

Leggi inique, ma...

Il giurista, anche se sente che il contenuto delle leggi è socialmente iniquo, non può fare altro che applicarle quali esse sono, lungi da ogni simpatia politica

MEMORANDUM

di Roberto Napolitano

Ferruccio Parri, De Gasperi e il male sottile dell'Italia

A un Parri ormai più che ottantenne, molti anni dopo la stagione della Ricostruzione, Corrado Stajano chiede qual è stata la delusione più profonda, e lui risponde così: «Mah, il popolo italiano, ecco. È la cosa che mi pesa di più. Man mano che mi sono fatto una conoscenza più profonda del popolo italiano, ho toccato i suoi aspetti di scarsa educazione civile e politica. Mi riferisco alla parte prevalente del Paese, non a tutto il Paese. Questo rafforzarsi costante del mio pessimismo, questa constatazione progressiva della non rispondenza della maggior parte del popolo è una delusione forte per uno che ha sempre ritenuto e ritiene di dover fare qualcosa per la vita pubblica». Non è mai cambiato Ferruccio Parri e, fino all'ultimo, ha detto la sua invitando a non fermarsi mai alla superficie, a guardare in profondità, e lo fa con il suo pessimismo che riflette anche una delusione personale e lo spinge a calcare tinte e toni. Credo che De Gasperi – a differenza di Parri lui di soddisfazioni ne ha avute tante e con il suo realismo di governo ha posto le fondamenta per fare dell'Italia contadina una potenza economica mondiale – storcerebbe il naso su «quella parte prevalente» del Paese, ma non potrebbe che annuire su quegli aspetti di «scarsa educazione civile e politica» che persistono e scavano in profondità. Sono il male sottile dell'Italia di sempre che lo stesso De Gasperi provò quando finì in carcere durante il fascismo e neppure dalla Chiesa arrivò mai una parola di conforto.

roberto.napolitano@ilsole24ore.com

«Seconda casa»: le politiche fiscali

L'interessante articolo «La crisi della seconda casa» di Dario Di Vico (*Corriere*, 9 dicembre) affronta – anche in seguito alle dichiarazioni del presidente del Consiglio proprio al *Corriere* – il tema della crisi dell'immobiliare dal punto di vista di chi nel mattone ha scelto di investire i propri risparmi. Risparmi – va sempre ricordato – generalmente frutto di redditi da lavoro e quindi, in quanto tali, già tassati. È su questa economia virtuosa che si è abbattuta, a partire dal 2012, quella scure fiscale che fino a qualche mese fa trovava ben pochi critici e che ora, finalmente, vede sempre più osservatori (anche nella politica) comprendere quali e quanti danni abbia prodotto all'intera economia: impoverimento, calo dei consumi, chiusura di decine di migliaia di imprese; perdita di centinaia di migliaia di posti di lavoro ecc. Una tassazione patrimoniale esasperata che ha comportato effetti particolarmente disastrosi su un comparto degli immobili diversi

dalla «prima casa» che troppo spesso viene qualificato con l'espressione «seconde case»: quello degli immobili locati. Qualificazione – quella di «seconde case» – fuorviante (in molti casi volutamente) e molto pericolosa, perché porta chi legge o ascolta a pensare che si stia parlando di chissà quali ville al mare o in montagna. È anche così che – con le politiche fiscali degli ultimi 4 anni – si è distrutto l'affitto e la sua funzione economica e sociale, in controtendenza rispetto ai Paesi più evoluti.

Ben venga, allora, il primo segnale di attenzione dal 2011 a oggi, quello che la legge di Stabilità fornisce attraverso la parziale detassazione delle abitazioni locate attraverso i contratti «concordati» (che si aggiunge all'intervento sulle «prime case»). Ma serve di più, molto di più. Sia per il settore abitativo sia per quello di negozi e uffici. Bisogna proseguire nella strada intrapresa, correggendo – seppur gradualmente – gli errori compiuti fino a oggi.

Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia

da *Corriere della Sera*, 10.12.'15

TECNOBORSA

Quarant'anni di evoluzione del patrimonio abitativo italiano

Il Centro studi Csei di Tecnoborsa ha elaborato i dati Istat relativi ai censimenti dal 1971 al 2011 e dall'analisi del patrimonio abitativo italiano è emerso che il numero delle abitazioni è aumentato dell'80%. L'analisi, oltre a rilevare l'andamento di crescita del patrimonio immobiliare italiano, si incentra sulle classi di superficie, la superficie media, il numero e la superficie delle stanze, sul numero medio di occupanti.

Nel 1971 le abitazioni censite erano 17.435.972, mentre nel 2011 si è passati a 31.208.161, con un incremento assoluto di 15.774.189 abitazioni (+79%).

A livello di macroaree, sono le Isole ad aver registrato l'aumento maggiore: nell'arco del quarantennio preso in esame le abitazioni sono più che raddoppiate. Seguono Sud e Nord/Est, anch'esse sopra la media dell'Italia, rispettivamente con un incremento dell'89,8% e dell'88,9%. Il Centro è in linea con il dato nazionale (+79,1%); infine, il Nord/Ovest è sotto la media, avendo registrato un incremento del 57,6%.

Il testo integrale dell'analisi è consultabile sul sito: www.tecnoborsa.com/analisi-delmercato.

Confedilizia Piacenza contro la Bonifica

L'Associazione territoriale di Piacenza è impegnata in un arduo confronto con il locale Consorzio di bonifica.

Anzitutto, non appena approvato dalla Regione e dopo che le osservazioni della locale Confedilizia non sono state accolte (se non per un aspetto formale, più che altro), l'Associazione impugnerà il nuovo Piano di classifica, che estende ulteriormente la contribuzione. Le Linee Guida della Regione al proposito sono state già impugnate.

Sempre la Confedilizia di Piacenza ha già impugnato la delibera consortile di indizione delle elezioni per il rinnovo del Consiglio di amministrazione (il relativo giudizio di merito pende avanti il Tar Parma) dato che la legge regionale prevede il voto telematico, invece non ammesso (in questo caso, infatti, le truppe cammellate non servono...).

Ma Confedilizia Piacenza (che insieme a Adiconsum, a Domusconsumatori e a singoli cittadini aveva presentato una lista per partecipare alle elezioni, lista non ammessa per presunte irregolarità formali) impugnerà anche l'esclusione dalle elezioni, che – così – sono state vinte dalla Coldiretti e da altre organizzazioni satelliti.

Lo scontro è duro, ma il convincimento è che non si poteva ulteriormente accettare un continuo aumento della contribuzione sia sugli immobili urbani che sugli immobili rustici (nonostante le organizzazioni agricole tutte, per ragioni di sottogoverno, appoggino la conduzione Coldiretti del Consorzio, al pari – e per le stesse ragioni – anche Confindustria e Confartigianato).

CONFEDILIZIA SERVIZI

Dopo l'esplosione della crisi, per raccogliere 24 mld di tasse sugli immobili è stata causata una perdita di valore stimabile tra il 20 ed il 30%, ossia dai 1.000 ai 2.000 mld di euro (dalle 40 alle 80 volte circa il gettito ottenuto)

PAOLO SAVONA

Centralità della ricchezza immobiliare e dei nuovi flussi nel rilancio della crescita produttiva e dell'occupazione e nella protezione del risparmio 2014

CONFEDERAZIONE ITALIANA PROPRIETÀ EDILIZIA
via Borgognona 47 - 00187 Roma

Presidenza e Segreteria generale
Uffici operativi e amministrativi
06.679.34.89 p.a. - fax 06.679.34.47

Uffici Organizzazioni collegate
06.326.50.952 p.a. - fax 06.326.50.503

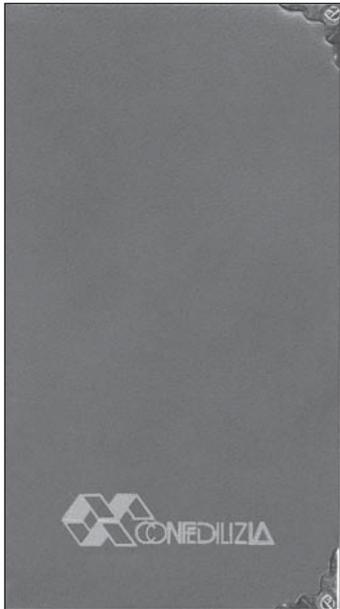
Uffici Enti bilaterali
06.442.51.191 p.a. - fax 06.442.51.456

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

Winston Churchill
Discorso alla Camera dei Lords 1948

www.confedilizia.it www.confedilizia.eu

Calendarietto tascabile Confedilizia



Agenda tascabile, disponibile in due versioni (rispettivamente, con indicazione dei legali aderenti al Coordinamento Confedilizia e degli amministratori immobiliari iscritti al Registro amministratori che hanno autorizzato l'inserzione del proprio nominativo)

CONFEDILIZIA
del 1883, a difesa del proprietario di casa

2016
CONFEDERAZIONE ITALIANA PROPRIETÀ EDILIZIA
via Borgognona 47, 00187 Roma

www.confedilizia.it www.confedilizia.eu

Calendario a muro

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

Winston Churchill
Discorso alla Camera dei Lords 1948

In alto, una delle frasi che compaiono, per ogni mese, sia sul calendario a muro che sul calendario da tavolo.

Qua sopra, invece, la frase che compare sul calendarietto tascabile.

Calendarietto da tavolo Confedilizia

CONFEDILIZIA
l'organizzazione storica della proprietà immobiliare

Presidenza e Segreteria generale
Uffici operativi e amministrativi
via Borgognona, 47 - 00187 Roma
tel. 06.679.34.89 (r.a.) - fax 06.679.34.47

Uffici Organizzazioni collegate
via Principessa Clotilde, 2 - 00196 Roma
tel. 06.326.50.952 (r.a.) - fax 06.326.50.503

Uffici Enti bilaterali
corso Trieste, 10 - 00198 Roma
tel. 06.442.51.191 (r.a.) - fax 06.442.51.456

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

ESEMPI DI COSTOSA INUTILITÀ

ISTITUTO PER GLI STUDI GERMANICI
Nel 2012 il governo Monti, in nome del risparmio, voleva accorparlo al Cnr. Ma l'Istituto per gli studi germanici, il più piccolo ente di ricerca italiano, è ancora in vita: **con 1,67 milioni di entrate nel 2014** (quasi tutte dallo Stato), ha cinque dipendenti e, secondo i sindacati, 13 posizioni organizzative. Una struttura «ipertrofica» che il ministro dell'Istruzione Stefania Giannini ha autorizzato nel 2015 a dotarsi di un direttore generale che costa oltre 99 mila euro.
COSTO: OLTRE 1,6 MILIONI L'ANNO

ISTITUTO NAZIONALE DI ALTA MATEMATICA
Scampato all'accorpamento nel 2012, l'Indam è un ente di ricerca vigilato dal Miur. Deve «svolgere e favorire le ricerche di matematica pura» ma a fare i conti non sembra bravissimo. Nel 2014 lo Stato lo ha finanziato con **3,34 milioni di euro**. Ne ha spesi 4,3, chiudendo l'anno con un rosso di 950 mila euro. Dieci i dipendenti (nessuno è ricercatore), al costo di 516.732 euro.
COSTO: CIRCA 4,3 MILIONI L'ANNO

CENTRO INGROSSO FIORI DI ROMA
È una partecipata del Campidoglio (8,87%) e della Camera di commercio di Roma, costituita nel 2002 per «la realizzazione, promozione e gestione del mercato all'ingrosso dei fiori». In tutta la vita, accusa il consigliere M5s Daniele Frongia, «non ha mai prodotto ricavi» ma solo perdite: **850 mila euro**. E altri 600 mila sono andati in ricerca, sviluppo e pubblicità». Ha un addetto, un amministratore e un collegio sindacale.
COSTO: CIRCA 1 MILIONE DI PERDITE ACCUMULATE (SENZA PRODURRE NULLA)

da *Panorama*, 21.10.'15

il graffio

Quando si dice integrazione

Davide Piccardo, coordinatore delle associazioni islamiche di Milano, ha detto che «non è il caso di svuotare ulteriormente la nostra società dalle tradizioni religiose e culturali, bisogna assolutamente preservarle. La celebrazione di feste cristiane non è mai stato un problema per i musulmani in questo Paese». Per questo si tolgono i Crocefissi e si elimina il presepe dalle scuole.

da *Libero*, 28.11.'15

CINGUETTIO

La tua voce di protesta

CONTENUTI E REGOLE
su www.confedilizia.it

Impignorabilità dei beni del debitore, un elenco che cresce nel tempo

Il pignoramento è l'atto con il quale ha inizio l'espropriazione forzata. Più precisamente consiste in un'ingiunzione che l'ufficiale giudiziario fa al debitore di astenersi da ogni atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito i beni che si assoggettano all'espropriazione ed i loro frutti. Occorre sapere, tuttavia, che non tutti i beni (o i crediti) possono essere oggetto di pignoramento: ne esistono alcuni che il nostro ordinamento considera impignorabili; altri che sono pignorabili solo ricorrendo determinate circostanze. L'elenco è consistente, anche perché le voci che lo compongono (e che originano, peraltro, da fonti diverse: codice di procedura civile, codice civile, leggi speciali ecc.) sono andate (spesso, demagogicamente), nel corso degli anni, aumentando.

Basti pensare, ad esempio, all'art. 514 c.p.c. ("Cose mobili assolutamente impignorabili") che ha - per effetto delle modifiche recate dalla l. n. 302/71 - esteso il suo campo di applicazione andando a ricomprendere tutta una serie di beni di proprietà del debitore originariamente non considerati. Sono diventati così impignorabili anche, "i tavoli per la consumazione dei pasti con le relative sedie"; "gli armadi guardaroba"; "i cassettoni"; "il frigorifero"; "le stufe ed i fornelli di cucina anche se a gas o elettrici"; "la lavatrice". Ancora, si consideri l'art. 5, l. n. 1261/65 ("Determinazione dell'indennità spettante ai membri del Parlamento") che ha dichiarato impignorabili "l'indennità mensile e la diaria" dei parlamentari. Oppure l'art. 159 d.lgs. n. 267/00 (T.U. delle "leggi sull'ordinamento degli enti locali") - il cui testo riproduce quello dell'abrogato art. 115, d.lgs. n. 77/95 (che a sua volta riprendeva i contenuti del soppresso art. 11, d.l. n. 8/95, come convertito in legge) - il quale ha stabilito la non pignorabilità, ricorrendo specifiche condizioni, delle somme di competenza degli enti locali destinate a soddisfare particolari esigenze (come l'"espletamento dei servizi locali indispensabili"). Non può non citarsi, infine, il recente d.l. n. 69/15 (cosiddetto "Decreto Fare"), convertito in l. n. 98/15, che ha previsto la non pignorabilità, per debiti fiscali, dell'unico immobile adibito ad uso abitativo nel quale risiede il debitore, escludendo la possibilità che l'agente della riscossione avvii l'espropriazione forzata. In particolare, il provvedimento in questione stabilisce, all'art. 52, che l'agente della riscossione non possa dar corso all'espropriazione "se l'unico immobile di proprietà del debitore, con esclusione delle abitazioni di lusso aventi le caratteristiche individuate dal decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, e comunque dei fabbricati classificati nelle categorie catastali A/8 e A/9, sia "adibito ad uso abitativo" e il debitore stesso vi risieda "anagraficamente". Negli altri casi lo stesso provvedimento dispone, invece, che l'agente possa avviare l'espropriazione immobiliare ove l'importo complessivo del credito per cui si procede sia superiore ai 120mila euro (cfr. Cn sett.'15).

Insomma, tutti interventi che hanno sicuramente fatto la felicità dei debitori ma che sono andati, all'evidenza, a discapito degli interessi dei creditori (siano essi pubblici o privati).

E poi importante notare che l'elenco si è allungato non sempre (appositamente?) modificando l'art. 514 precitato, per cui non è sufficiente - per conoscere l'elenco completo dei beni impignorabili - consultare solo questa norma (nella quale, ad esempio, non figura la disposizione che si riferisce ai parlamentari...).

"Non ho dati recenti sui valori locativi"

"Sull'andamento dei valori locativi, riguardanti i nuovi contratti di locazione dichiarati al Registro, non ho dati recenti, nel senso che l'ultima analisi complessiva del fenomeno risale al 2011. Dal 2008 al 2011 osservammo una riduzione di circa il 5% nominale, con un conseguente calo del rendimento lordo al 4,41% del 2004 al 4,10% del 2012. Presumo, anche se non ho dati elaborati al riguardo, che la tendenza dei canoni di locazione alla riduzione sia proseguita anche negli anni successivi, soprattutto per il settore non residenziale".

Si avverte subito che fa una certa fatica, il dott. Gianni Guerrieri - direttore Osservatorio OMI, ad ammettere (Pietra su pietra, n. 3/15) che non ha dati "recenti" sui valori locativi. Ma, onestamente, lo fa. E noi, ci chiediamo: meno male che il Presidente del Consiglio ha bloccato l'avvio del Catasto. Se no, come avrebbe fatto, coi dati. Li avrebbe inventati? Non sia mai detto...

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



TUTTA COLPA DEL LIBERISMO



La Seconda guerra mondiale è stata combattuta e parzialmente vinta contro il liberismo, che l'aveva provocata con le sue politiche deflattive catastroficamente instabili, più che contro il nazifascismo, di per sé purulento bubbone sintomo, non causa, della peste liberista. Ora siamo di nuovo impestati. La Storia inciderà il bubbone.

Alberto Bagnai
economista, 18 ottobre 2015

da *IL FOGLIO*, 2.12.'15

7 famiglie su 10 in case di proprietà

Nel 2014 il 71,2% delle famiglie è proprietario dell'abitazione in cui vive, in calo rispetto al 2013 (75,4%); fra queste, il 19,5%, sta pagando un mutuo (in aumento dal 16,6% del 2013). Cresce il numero di famiglie che vivono in case in affitto, dal 16,7 al 18,7%.

Fra le altre spese per utenze e servizi dell'abitazione, ad incidere maggiormente sulla spesa totale è la bolletta per gas e altri combustibili, che grava nel budget familiare per 70 euro al mese; seguono le utenze per l'energia elettrica con 45,85 euro.

Questi alcuni dei dati che emergono dall'edizione 2015 dell'Annuario statistico italiano dell'Istat.

CONFEDILIZIA: COMMERCIO AL COLLASSO, URGENTE DETASSAZIONE LOCALI AFFITTATI

“Confesercenti torna condivisibilmente – ha dichiarato il Presidente confederale Spaziani Testa – a denunciare il disastro che l'eccesso di tassazione sugli immobili non abitativi locati sta determinando nelle attività commerciali. Stime di Confedilizia dimostrano come il proprietario di un negozio affittato veda eroso dalle imposte statali e locali (Irpef, addizionali comunale e regionale Irpef, Imu, Tasi, imposte di registro e di bollo) anche l'80 per cento del canone di locazione nominalmente percepito, senza contare le spese.

È bene ricordare – ha continuato il Presidente confederale – che tutto ciò è la conseguenza di due misure varate sotto il Governo Monti, ma alle quali i successivi Governi non hanno posto rimedio: da un lato, l'aumento del 62 per cento delle rendite catastali ai fini Imu (e poi Tasi) e, dall'altro, la riduzione al 5 per cento della quota di spese deducibili dal reddito da parte dei proprietari-locatori (rispetto ad un onere stimabile nel 30 per cento).

Se non si interverrà urgentemente – ha concluso Spaziani Testa – con un'azione di detassazione del settore, il commercio non potrà mai risollevarsi e la desertificazione delle nostre città non si fermerà, continuando a produrre conseguenze gravissime anche in termini di degrado e di riduzione della sicurezza dei cittadini”.

Caso concreto

Roma, Via degli Zingari 39 – Foglio 493, Particella 261, Sub 5 e 23

Immobili C1 e C2 (negozio e sottonegozio), con rendite catastali pari a 2.685,58 e 1.142,04 euro
Canone annuo complessivo: 11.709,24 euro

Scaglione di reddito	IRPEF*	Addizionale regionale IRPEF*	Addizionale comunale IRPEF*	IMU	TASI	Imposte registro e di bollo	Totale
Oltre 75.000 euro	4.785 euro (aliquota 43%)	259 euro (aliquota 2,35%)	100 euro (aliquota 0,9%)	5.678 euro	222 euro	155 euro	9.175 euro (78,35%)

*Imposta relativa solo all'immobile in questione

La tabella illustra il peso dell'imposizione fiscale a carico dei proprietari che danno in locazione un immobile non abitativo (negozio, ufficio ecc.). I numeri mostrano con chiarezza come le imposte, statali e locali (ben sette), raggiungano un livello tale da erodere – come accade nel caso di un immobile di Roma di cui si forniscono tutti gli estremi, verificabili – fino all'80% del canone di locazione. Percentuale che arriva a sfiorare il 100% se alle tasse si aggiungono le spese (di manutenzione, assicurative ecc.) alle quali il proprietario-locatore deve comunque far fronte (senza considerare il rischio morosità). Tale spropositato livello di tassazione è dovuto, a livello locale, all'introduzione dell'IMU e della TASI e, a livello statale – non essendo applicabile la cedolare secca – a una imposizione IRPEF che di fatto colpisce persino le spese, essendo queste considerate – come deduzione fiscale – nella irrisoria misura forfettaria del 5%, e questo a partire dal 2013 (rispetto alla quota del 15%, frutto di una precedente diminuzione dell'originaria misura del 25%).

Fonte: CONFEDILIZIA

Occupazioni abusive e richiesta di residenza

Nell'ambito della lotta alle occupazioni abusive, l'art. 5, comma 1, d.l. n. 47 del 28.3.'14 (come convertito in legge) prevede che chiunque occupi abusivamente un immobile senza titolo non possa “chiedere la residenza né l'allacciamento a pubblici servizi in relazione all'immobile medesimo e gli atti emessi in violazione di tale divieto siano nulli a tutti gli effetti di legge”. Sempre la stessa disposizione stabilisce anche che “gli atti aventi ad oggetto l'allacciamento dei servizi di energia elettrica, di gas, di servizi idrici e della telefonia fissa, nelle forme della stipulazione, della volturazione, del rinnovo”, siano “nulli”, e pertanto non possano essere stipulati o comunque adottati, “qualora non riportino i dati identificativi del richiedente e il titolo che attesti la proprietà, il regolare possesso o la regolare detenzione dell'unità immobiliare in favore della quale si richiede l'allacciamento”. A tal fine, si dispone che i richiedenti consegnino “ai soggetti somministranti idonea documentazione relativa al titolo che attesti la proprietà, il regolare possesso o la regolare detenzione dell'unità immobiliare, in originale o copia autentica”, oppure rilascino “dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà” ai sensi dell'art. 47 d.p.r. n.445/'00 (cfr. Cn giu. '14).

Al riguardo, con circolare n. 1778 del 6.8.'14, il Ministero dell'interno ha successivamente chiarito che anche nelle ipotesi dell'iscrizione anagrafica (analogamente a quanto la norma *de qua* prevede per i contratti relativi alle forniture di pubblici servizi) sia necessario acquisire la documentazione idonea a dimostrare il titolo di occupazione; e ciò anche attraverso la predetta dichiarazione sostitutiva di notorietà, “corredata dalle informazioni necessarie ai fini di verificare la veridicità delle informazioni rese”.

Sulla base di quanto precede, emerge, quindi, che i Comuni, ove non acquisiscano la documentazione comprovante il titolo di occupazione (es.: contratto di locazione), bensì la dichiarazione sostitutiva, debbano necessariamente informare dell'avvenuta richiesta di residenza in un immobile il proprietario dello stesso, solo così potendo, all'evidenza, “verificare la veridicità delle informazioni rese”. Conclusione, questa, che consente, peraltro, di superare anche la questione se la normativa che disciplina le iscrizioni anagrafiche (d.p.r. n. 223 del 30.5.'89) imponga o meno di dare debita comunicazione ai proprietari interessati.

Deve ritenersi, infine, che, essendo gli atti emessi in violazione del divieto di cui al citato art. 5, “nulli a tutti gli effetti di legge”, i proprietari in questione possano in qualsiasi tempo contestare le dichiarazioni rese, non veritiere.

CONDOMINIO IN PILLOLE

Impugnazione del regolamento

Il regolamento di condominio, secondo quanto stabilito dall'art. 1107 cod. civ. (rimasto immutato dopo i recenti interventi normativi), è impugnabile dal condomino dissenziente entro trenta giorni dalla deliberazione. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui è stata comunicata la deliberazione. L'autorità giudiziaria decide con unica sentenza sulle opposizioni proposte.

LOCAZIONI IN PILLOLE

Prelazione al conduttore

La possibilità di concedere la prelazione al conduttore nel caso di vendita dell'immobile locato è prevista, all'interno dei contratti regolamentati *ex lege* n. 431/'98, esclusivamente con l'indicazione “viene/non viene concessa”, lasciando ai contraenti di “cancellare la parte che non interessa”. Trattasi, quindi, di mera facoltà, che il locatore può non concedere, provvedendo alla cancellazione della parola “viene” al momento della sottoscrizione del contratto.

CERTIFICAZIONE
QUALITÀ IMMOBILI
Rivolgersi alla Confedilizia

CONFEDILIZIA
ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale

Aggiornamento continuo sulle decisioni rilevanti degli organi giudiziari

Riscaldamento: gli orari di accensione Comune per Comune

Certificazione qualità immobili

Aste giudiziarie

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

SU INTERNET
www.confedilizia.it

GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

Avv. Nino Scipelliti

È nato a Firenze dove ha compiuto tutti gli studi e dove esercita da tempo la professione di avvocato, con attenzione prevalente ai temi civili, amministrativi e tributari in tema di proprietà immobiliare. L'avvocato Scipelliti è stato presidente della Federazione Regionale della Toscana delle Associazioni provinciali della proprietà edilizia, ed attualmente è presidente da oltre venti anni della Associazione di Firenze, funzione nella quale è stato recentemente confermato per il prossimo triennio. Da oltre dieci anni è vicepresidente nazionale della Confedilizia. È stato componente del Consiglio dell'ordine degli avvocati presso il tribunale di Firenze. L'avvocato Scipelliti collabora da tempo a importanti riviste del settore, quali l'Archivio delle locazioni e del condominio, la Rivista Giuridica dell'edilizia, Giurisprudenza Italiana, Il Merito, con oltre settanta pubblicazioni (articoli e note sentenza), con particolare attenzione ai temi della possibile personalità giuridica del condominio, alla responsabilità dei conduttori nei diversi casi di inadempimento al contratto di locazione, alle figure atipiche di locazione; è stato ed è relatore ad importanti convegni ove sono trattati aspetti giuridici ed amministrativi della disciplina del condominio e delle locazioni, ed è responsabile scientifico dei corsi per amministratori condominiali tenuti dalla Associazione della proprietà edilizia di Firenze. È coordinatore per la provincia di Firenze del Coordinamento Interassociativo Catasto. Ha coltivato nel corso degli anni interessi di diversa natura rispetto al mondo immobiliare, come interessi di natura paesaggistica-ambientale (è stato componente del consiglio direttivo della sezione di Firenze dell'Associazione nazionale Italia Nostra ed in ultimo vicepresidente della stessa sezione). È stato per oltre diciotto anni componente della Commissione tributaria regionale di Firenze.



Lavoro. Esigenze quotidiane
**Ccnl Confedilizia
con «assistente»
condominiale**

Alessandra Egidì

Si parla spesso, piuttosto impropriamente, di “**badante condominiale**” per intendere una figura lavorativa destinata ad occuparsi delle esigenze quotidiane di più famiglie all'interno di un immobile in condominio. Ebbene, definizioni improprie a parte, questa figura esiste da tempo ed è disciplinata dal **Contratto collettivo nazionale di lavoro** per i dipendenti da proprietari di fabbricati.

Più precisamente, il Ccnl che da decenni Confedilizia stipula con i sindacati confederali prevede dal 2013 la figura dell'«assistente familiare», vale a dire di quel dipendente della proprietà che svolge - in appositi spazi condominiali (se autorizzati) o all'interno della propria abitazione (se interna al condominio) ovvero nelle proprietà esclusive di uno o più condomini - **servizi per le persone anziane** autosufficienti o per i bambini, in favore dei condomini o di una parte di essi. Il datore di lavoro è, naturalmente, il condominio e coloro che usufruiscono dei servizi di tale lavoratore se ne assumono le relative spese.

Le mansioni che l'assistente può svolgere sono varie: fra queste, accudire i bambini e intrattenerli in funzione della loro età, anche tramite attività ludiche concordate preventivamente con i genitori; prendersi cura di persone non più giovani ma ancora in grado di badare a loro stesse, sulla base delle indicazioni date da chi usufruisce del servizio, e stimolarne la

socializzazione attraverso attività di gruppo.

Si tratta di una figura che può rappresentare un'ottima soluzione per affrontare la carenza di posti negli asili. Può, inoltre, costituire una valida opportunità lavorativa per le mamme, alla ricerca di un impiego che permetta loro di restare anche a contatto con i propri figli.

L'assistente può rivelarsi anche un'efficace soluzione per chi volesse solo un piccolo aiuto in casa o semplicemente una compagnia di qualche ora settimanale: spesso, infatti, le poche ore di cui ha necessità una singola famiglia non sono appetibili per il potenziale lavoratore, che può invece essere invogliato dall'elevato numero totale di ore da effettuare nella settimana all'interno del condominio, mentre la singola famiglia ha solo i costi delle ore effettivamente fruite. Con il vantaggio, poi, derivante dal non doversi occupare della gestione del rapporto di lavoro - essendo questa demandata all'amministratore, come tutte le incombenze pratiche del condominio - e dal dividerne i costi con gli altri condomini.

L'assistente familiare in condominio, insomma, esiste da tempo, è pienamente operativo ed è regolamentato (quanto ad orario di lavoro, retribuzione, ferie eccetera) insieme con gli altri dipendenti della proprietà condominiale, come portieri e addetti alle pulizie. È una grande opportunità, che è bene che tutti i proprietari di casa conoscano.

da 24Ore



da Corriere della Sera, 20.10.'15

Istruzione pratica per giovani avvocati

Nessuno pensa a dare ai giovani, nonostante che ufficialmente si affermi il contrario, un po' di istruzione pratica: essi, appena laureati, si gettano allo sbaraglio, a esercitar la professione che nessuno ha loro insegnato

Dove trovate il vostro maggiordomo...

La richiesta di maggiordomi è molto alta. Può sembrare strano, però il made in Italy tira anche in questo settore", ha raccontato Elisa Del Bosco, presidentessa dell'Associazione Italia Maggiordomi, l'unica scuola nel nostro Paese a Dominique Antognoni, che ne ha scritto su *Style*. "L'ho creata nel 2009 assieme ad Alessandro Rosso e sua moglie, più una quarta persona", continua.

Perché è tornato di moda il mestiere di maggiordomo e soprattutto perché viene così ben remunerato? Il motivo è semplice, il tempo viene considerato un valore assai raro, si fa di tutto per risparmiarlo e crearlo. Un maggiordomo può essere assunto anche per dei periodi limitati, per delle occasioni particolari, come la nascita di un figlio, il cambio di guardaroba, vacanze, eventi.

Parliamo invece dei coloro che assumono maggiordomi per dei lunghi periodi: quanto vengono pagati?

Ci sono dei vari livelli: il primo, ovvero allievi che hanno appena finito i corsi, percepiscono mensilmente qualcosa come 1.500 euro. Poi viene il secondo livello, che presume almeno un anno di esperienza: qui siamo già sui 2.000 euro. Segue un terzo con 3.000 e si arriva fino ai 10.000: evidentemente si tratta di casi abbastanza rari, ma lì la privacy è fondamentale, di conseguenza viene pagata carissimo.

Dopo aver letto l'intervista in tanti correranno ad iscriversi ai vostri corsi: a proposito, come funziona e soprattutto chi si presenta per imparare il mestiere di maggiordomo?

Fino al 2010 venivano i coloro che avevano appena finito la scuola alberghiera: stranamente, quasi tutti si presentavano con la mamma, che ci raccomandava il figlio. Dopo il crollo dell'economia mi sono trovata davanti ex dirigenti e direttori di aziende, perfino degli ingegneri. È importante il modo nel quale si presentano, solitamente chi è abituato alle riunioni sa come usare le mani ed è già un buon inizio e indizio. Fra gli allievi abbiamo avuto anche dei plurilaureati, uno di loro lavora tutt'oggi per una nobildonna di 90 anni e hanno un rapporto fantastico.

Non prendiamo gli arrivisti, li capisci al volo. Interessante il caso dei figli di papà, annoiati e intenzionati a fare qualcosa nella vita: spesso scelgono noi.

Che tipo di corsi devono seguire?

Il galateo compreso quello internazionale, perché abbiamo richieste da tutte le parti del mondo, specialmente dal Bahrein, Thailandia, Cambogia, America del Sud, Cina e dagli Stati Uniti. Poi si impara come si fa una valigia, la *mise en place* della tavola, la gestione della casa, dei cassetti, del frigo, ci sono perfino lezioni di tintoria, sartoria e addirittura per sapere fare i rammendi.

Un capitolo interessante legato alle domande da fare e soprattutto da non fare ai padroni di casa.

È uno dei punti più sensibili, come chiedere senza fare una domanda diretta: compito non facile, ci vuole tanto buon senso e allenamento. Anche perché non ti viene naturale una frase del tipo "Posso sapere il motivo?". Ai corsi insistiamo molto sulle domande non domande.

I corsi quanto durano?

I nostri, 100 ore al mese, ogni giorno dalle 6 alle 8 ore. Poi ci sono corsi che vanno fino alle 600 ore, ma si sviluppano in sei mesi. Come idea, dal secondo giorno iniziamo anche a cercare loro un lavoro.

La funzione del giurista

La funzione specifica e caratteristica del giurista – e specialmente di quei giuristi del caso spicciolo che sono i giudici e gli avvocati – è quella di accettare e di interpretare il diritto quale esso è oggi, e non di anticipare il diritto quale potrà e dovrà essere domani

Rigorese misure contro gli indegni

Nessuna riforma universitaria, anche la più audace, riuscirebbe, senza un sistema di rigorose misure contro gli indegni, a riportare nelle aule la disciplina e la serietà dello studio

Avvocati cooperatori di giustizia

Gli avvocati possono veramente essere per la giustizia dei cooperatori preziosi quando siano pochi e scelti; quando diventano troppo numerosi e per questo scadenti, ogni loro utilità sociale viene automaticamente a cessare, ed essi si trasformano in complici della malafede giudiziaria, ai danni della stessa giustizia che dovrebbero servire

L'utilità sociale dell'avvocatura

Affinché l'avvocatura non tradisca il suo fine pubblico occorre che il litigante disonesto non trovi nessun avvocato disonesto disposto a patrocinar la sua lite; se, in mezzo a pochi coscienti, molti ne trova pronti ad armare di cavilli il suo spirito di litigiosità, l'utilità sociale dell'avvocatura è, per ciò solo, mancata

CINGUETTI www.confedilizia.it

Vicepresidente accusato di concussione. Sentenze comprate, arresti alla Commissione Tributaria di Napoli (Libero 3.12.'15)

CORBELLE

"Il (vero) motivo del ritorno della barba"

Sul *Corriere della Sera* del 17.10.'15 viene prospettato "il (vero motivo) del ritorno della barba". Sarebbe, per gli uomini, un modo per dire alle donne: "potete essere come noi, ma solo fino ad un certo punto". E se invece, banalmente, fosse – aggiungiamo noi – solo una questione estetica, cioè una moda?

Roma, "il grande degrado"

"Non solo scandali e corruzione, Roma spende 20 milioni di euro per i danni da buche stradali". Così il *Corriere della Sera* in un articolo del 17.6.'15, in cui si sottolinea, fra l'altro, che "tra vigili assenteisti o in ufficio" la gente resta imprigionata, nel traffico della Capitale, in media, "227 ore l'anno".

"Niente web per gli evasori"

"Pericolo scampato. La gogna mediatica via web degli evasori Imu, Tasi e Tari di Mulazzo (MS) è stata evitata, in conformità alle norme sulla privacy. Così al rimorso del mancato assolvimento dei propri sacri doveri tributari, che certo avviliisce i cittadini inadempienti, non si aggiunge la riprovazione del vicinato". E' quanto scrive il *Sole 24Ore* del 29.8.'15, segnalando che il Garante per la protezione dei dati personali ha bloccato sul nascere l'iniziativa dell'amministrazione municipale del piccolo Comune in provincia di Massa e Carrara che aveva approvato una delibera con cui si disponeva la pubblicazione su Internet dei nominativi dei cittadini che non avessero adempiuto al versamento dei tributi locali.

"Retake Roma"

"Riprendiamoci Roma, «Retake Roma». E' il grido al quale, raschietto e ramazza alla mano, migliaia di romani si organizzano sui social per ripulire strade, parchi e piazze della città". Così il *Messaggero*, in un articolo del 28.7.'15, nel quale si precisa, in particolare, che a fondare il primo gruppo di *retake* è stata un'americana, docente universitaria di Roma Tre, originaria della Florida ma da anni sposata con un italiano e residente in un quartiere della Capitale. Queste le sue parole riportate nell'articolo: "Era il 2009 e non ne potevo più del degrado che trovavo fuori dal mio palazzo, le colonne di marmo erano continuamente violate dai *writer*. Nessuno faceva niente e allora iniziai a ripulire da sola. Poi andai a spiegare l'iniziativa in un liceo e a me si unirono altri". Da allora i contatti su *Facebook* sono arrivati a 25mila e i gruppi di zona a 60.



**UN MODO
DI INFORMARSI
CONTRO
IL PENSIERO UNICO**

**UN MODO
DI INFORMAZIONE
CHE NON TROVI
ALTROVE**

Pagine Facebook aperte
ASSOCIAZIONI

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

CORAM

- 1 La Spezia
- FEDERAZIONI REGIONALI**
- 1 Piemonte e Valle d'Aosta
- DELEGAZIONI SUB PROVINCIALI**
- 1 Delegazione Avezzano (AQ)
 - 2 Delegazione Barcellona Pozzo di Gotto (ME)
 - 3 Delegazione Bobbio (PC)
 - 4 Delegazione Brolo (ME)
 - 5 Delegazione Castel San Giovanni (PC)
 - 6 Delegazione Isole Eolie (ME)
 - 7 Delegazione Fiorenzuola d'Arda (PC)
 - 8 Delegazione Misterbianco (CT)
 - 9 Delegazione Pinerolo (TO)
 - 10 Delegazione Sant'Agata di Militello (ME)
 - 11 Delegazione Vasto (CH)

Le nuove prestazioni: a chi rivolgersi

I lavoratori possono fruire delle prestazioni come segue:

a) visite specialistiche ed accertamenti diagnostici presso il SSN (ticket); b) rimborso di lenti ed occhiali; c) pacchetto maternità; d) indennità giornaliera per ricovero per grande intervento chirurgico (come da elenco allegato al Piano Sanitario); alta specializzazione (in province non servite dalla rete convenzionata);



inviando richiesta di rimborso a
Fondo Sanitario c/o CASSA PORTIERI
C.so Trieste 10 - 00198 ROMA (RM)

e) ospedalizzazione domiciliare a seguito di malattia e infortunio; f) prestazione di alta specializzazione; g) visite specialistiche; h) trattamenti fisioterapici riabilitativi solo a seguito di infortunio; i) prestazioni odontoiatriche particolari; l) prestazioni odontoiatriche a tariffe agevolate; m) prestazioni diagnostiche particolari (prevenzione);



contattando la centrale operativa al numero verde che sarà messo a disposizione nei giorni precedenti l'attivazione delle garanzie.

n) assegno di nascita; o) contributo figli portatori di invalidità; p) contributo familiari portatori di invalidità; q) contributo spese funerarie;



inviando richiesta di rimborso (modulo MAI) a
Fondo Malattia e Assistenza Integrativa c/o CASSA PORTIERI
C.so Trieste 10 - 00198 ROMA (RM).

ATTENZIONE: Le prestazioni del Fondo Malattia e Assistenza Integrativa sono riservate ai lavoratori appartenenti ai profili A), C) e D) mentre quelle del Fondo Sanitario sono erogate a favore di tutti i lavoratori.

ERA STATA IMPALLINATA L'INTERA ECONOMIA. MOLTO PERO RESTA ANCORA DA FARE

Monti ha ammazzato di tasse il settore immobiliare, Renzi sta correggendo il tiro

DI **GIORGIO SPAZIANI TESTA***

Il disegno di legge di stabilità per il 2016 sta per concludere il suo cammino parlamentare. E quindi possibile (in occasione della 15^a Conferenza organizzativa di Confedilizia, che si svolge oggi a Roma) iniziare a tirare le somme sulla manovra finanziaria dal punto di vista della proprietà immobiliare. La prima osservazione da fare non può che riferirsi al segnale di novità che Governo e Parlamento hanno voluto dare in tema di tassazione sugli immobili.

Quattro anni fa, in questi stessi giorni, veniva varata dal Governo Monti una manovra fiscale a carico della proprietà di cui non si ricordano precedenti, fondata su un aumento abnorme dell'imposizione locale patrimoniale. Negli anni successivi, questo smisurato peso tributario aggiuntivo non è stato ritoccato, se non al rialzo. E le voci che mettevano in luce il disastro economico provocato da tali

politiche erano, Confedilizia a parte, del tutto isolate.

Quest'anno, le cose hanno cominciato a marciare in una direzione diversa. Il Governo ha, dapprima, sospeso l'attuazione di una riforma del catasto che non garantiva quelle tutele che, a parole, venivano enunciate.

Successivamente, ha deciso di eliminare la tassazione sulla «prima casa» (pur escludendo una serie di abitazioni, impropriamente considerate «di lusso»). Il Parlamento, dal canto suo, ha integrato le misure sulla casa prevedendo (con la riduzione del 25% dell'Imu e della Tasi sulle abitazioni locate attraverso i contratti «concordati») quella detassazione dell'affitto che Confedilizia chiedeva da tempo. Anche se si registra, nel passaggio alla Camera, qualche intervento di cui davvero non si sentiva la necessità (a titolo di esempio, la mini-sanatoria delle delibere comunali e le norme pasticciate e di dubbia costituzionalità sulle violazioni tributarie in tema di

locazioni).

Certo, serve di più, molto di più. L'imposizione fiscale sugli immobili ha assunto dimensioni tali che, per ricondurla a livelli di ragionevolezza, c'è bisogno di misure generalizzate e vigorose. Ma è confortante pensare che sia iniziata un'opera di correzione degli errori compiuti nel passato. Sono in tanti, ora, a comprendere che l'aver gravato eccessivamente il settore immobiliare ha prodotto impoverimento, calo dei consumi, chiusura di imprese, perdita di posti di lavoro.

È necessario proseguire su questa strada. Al proposito, segnaliamo al Governo una priorità: ridurre la tassazione su negozi e uffici affittati, eventualmente con l'estensione a questo comparto della «cedolare secca». Si tratta di una vera urgenza, affrontando la quale potranno anche essere curate le tante situazioni di degrado diffuso che attanagliano le nostre città.

* **Presidente Confedilizia**

TUTTOCONDOMINIO

IL PUNTO SU ...

È di proprietà comune il sottosuolo

Una questione che si pone con riferimento al condominio negli edifici è quella che concerne la possibilità o meno per il condomino proprietario dei locali posti al piano più basso dell'edificio condominiale di realizzare nuovi locali o comunque nuovi volumi attraverso escavazioni al di sotto dei locali di sua proprietà. La questione si pone soprattutto in considerazione del fatto che vi è una norma (l'art. 1127 c.c.) che attribuisce – pur a determinate condizioni – al proprietario dell'appartamento sito al piano più elevato dell'edificio la facoltà di sopraelevazione: ci si domanda pertanto se analoga facoltà (con riguardo alla escavazione nel sottosuolo) spetti al proprietario dell'appartamento posto al piano più basso. La Cassazione ha da tempo risolto la questione in senso negativo: ciò che si afferma infatti è che per il combinato disposto degli artt. 840 e 1117 c.c. il sottosuolo, costituito dalla zona esistente in profondità al di sotto della proprietà superficiale che è alla base dell'edificio condominiale, ancorché non menzionato espressamente dall'art. 1117, va considerato di proprietà comune in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva a uno dei condòmini, e ciò anche per la funzione di sostegno che esso contribuisce a svolgere per la stabilità del fabbricato. Costituendo il sedime del fabbricato il limite ultimo delle proprietà individuali, queste non si espandono *usque ad infera* nemmeno se sono ubicate nel piano più basso dell'edificio. Sulla base di tali premesse la Cassazione con la recente sentenza n. 17427 del 19.8.'11 ha affermato che un condomino non può senza il consenso degli altri partecipanti alla comunione procedere all'escavazione in profondità del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti, giacché con l'acquisizione della cosa comune alla sua disponibilità esclusiva egli è a ledere il diritto degli altri condòmini su una parte comune dell'edificio.

Paolo Scalettari

CONDÒMINI,
ricorrete
agli amministratori
iscritti
al Registro nazionale
amministratori
della Confedilizia
*amministratori
dalla parte della proprietà*

**AMMINISTRATORI
DEL PROPRIO CONDOMINIO**

**AMMINISTRATORI
A PROFESSIONE NON ESCLUSIVA**

**La Confedilizia si rivolge a voi
specificamente**

**La Confedilizia ha apprestato per voi
APPOSITI SERVIZI**

**RIVOLGETEVI
ALLA SEDE CONFEDILIZIA
PIÙ VICINA**

**Elenco e indirizzi sedi sul sito
www.confedilizia.it**

Ultime
di giurisprudenza

Obbligo di controllo della manutenzione del lastrico solare ad uso esclusivo

Il condominio, in persona dell'amministratore, ha un obbligo di controllo della manutenzione del lastrico solare, anche se attribuito in uso esclusivo o di proprietà esclusiva di uno dei condòmini, trattandosi di manufatto che svolge una funzione di copertura del fabbricato. Conseguentemente, ben opera l'amministratore che – a seguito di segnalazione – richiama, in ottemperanza al proprio onere di custodia ex art. 2051 c.c., sia una perizia tecnica dei luoghi che un intervento di riparazione, le cui spese devono essere ripartite secondo quanto disposto dal regolamento condominiale (che fa stato tra le parti, in quanto diversa convenzione prevista per legge).

Trib. civ. Milano, sent. n. 12360 del 22.10.'14

Casi di revoca giudiziale dell'amministratore

In tema di revoca giudiziale, deve ritenersi che non integri mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari ex art. 1129, dodicesimo comma, n. 2, cod. civ. il comportamento dell'amministratore condominiale che – a fronte dell'intervenuta sospensione giudiziale di delibera assembleare con cui era stata decisa la chiusura dell'impianto di riscaldamento centralizzato – non sia nelle condizioni di dare immediata attuazione all'accensione del riscaldamento centralizzato stesso, attesa la mancanza di denaro per l'acquisto di combustibile, per avere l'assemblea – con delibera non impugnata sul punto – eliminata dal bilancio preventivo le voci di spesa relative al riscaldamento. Parimenti, deve ritenersi che non integri motivo di revoca ex art. 1129, dodicesimo comma, n. 7, cod. civ. il comportamento dell'amministratore che – a soli pochi mesi dall'entrata in vigore della riforma che ha introdotto all'art. 1130, n. 7, cod. civ. l'obbligo di tenere il registro dell'anagrafe condominiale, senza però stabilire espressamente un termine – si sia attivato con una lettera ai condòmini per richiedere le informazioni necessarie alla tenuta del registro medesimo.

Trib. civ. Udine, decr. del 22.12.'14

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente
sulla casaRiscaldamento
e consumi

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 condominio i maggiori costi che si rendessero necessari per evitare il rischio di un'errata contabilizzazione dei consumi ai danni del singolo condomino 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 numero 8724 del 29.4.15), che 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 condominio 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.

*Presidente
Centro studi Confedilizia

TUTTOCONDOMINIO

Imu, Tasi e Tari e loro applicazione in ambito condominiale

Com'è noto, a partire dal 2014, l'imposizione locale sugli immobili è incentrata sulla Iuc, acronimo di imposta comunale unica nonostante sotto di esso siano inquadrati tre distinti tributi: Imu, Tasi e Tari. Essa – secondo l'art. 1, comma 639, della l. n. 147/13 – si basa su due presupposti impositivi, uno costituito dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore e l'altro collegato all'erogazione e alla fruizione di servizi comunali. La Iuc si compone dell'imposta municipale propria (Imu), di natura patrimoniale, dovuta dal "possessore" di immobili (inteso – come era per l'Ici – quale proprietario o titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie sugli stessi), escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (Tasi), a carico sia del possessore sia dell'utilizzatore dell'immobile, e nella tassa sui rifiuti (Tari), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.

Ciò posto, quello su cui interessa porre l'attenzione in questa sede è l'applicazione dei tributi in questione in ambito condominiale.

Iniziamo dall'Imu. Il presupposto dell'imposta è "il possesso di immobili", nel senso sopra specificato. E in tale contesto rientrano, naturalmente, anche le parti comuni degli edifici in condominio. La normativa Imu, però, non contiene alcun riferimento al condominio, neppure per quanto concerne gli adempimenti di versamento e dichiarativi.

Nel periodo di vigenza dell'Ici, invece, la legge (art. 10, comma 4, d.lgs. 30.12.'92, n. 504) disponeva che per gli immobili indicati nell'art. 1117, n. 2, cod. civ. (locali per la portineria, per l'alloggio del portiere ecc.), oggetto di proprietà comune, cui fosse attribuita o attribuibile una autonoma rendita catastale, la dichiarazione dovesse essere presentata dall'amministratore del condominio per conto dei condòmini. Mentre il Ministero, con diverse circolari (cfr., ad esempio, la n. 136 del 1998), si era soffermato sugli obblighi di versamento, precisando che per i beni comuni dell'edificio il versamento poteva essere effettuato dall'amministratore del condominio a nome del condominio stesso. Dato il silenzio dell'attuale normativa in punto, si tratta di un'impostazione che può senz'altro ritenersi valida anche ai fini dell'Imu.

Passiamo ora alla Tasi. Il suo

presupposto impositivo è il "possesso" (nel senso specificato ai fini Imu) o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati (escluse le abitazioni principali, così come previsto dalla legge di stabilità 2016, salvo che in caso di unità immobiliari delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) e di aree edificabili, come definiti ai fini dell'Imu. Nella sua versione originaria, la legge istitutiva della Tasi prevedeva (art. 1, comma 670, l. n. 147/13) che fossero escluse dal tributo le aree scoperte pertinenti o accessorie a locali imponenti, non operative, e le aree comuni condominiali di cui all'art. 1117 cod. civ. che non fossero detenute o occupate in via esclusiva. Tale disposizione è stata però successivamente abrogata. Conseguentemente anche per la Tasi devono ritenersi applicabili le regole valide per l'Imu, in particolare quanto a

debenza del tributo relativamente alle parti comuni del condominio cui sia attribuita o attribuibile una autonoma rendita catastale.

Veniamo infine alla Tari. Il presupposto della nuova tassa sui rifiuti è il "possesso" (da intendersi sempre quale titolarità del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento) o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani. Ma – analogamente a quanto prevedeva la normativa relativa alla Tarsu – l'art. 1, comma 641, l. n. 147/13 dispone alcune eccezioni: in particolare che siano escluse dalla Tari le aree scoperte pertinenti o accessorie a locali tassabili, non operative, e – ciò che più interessa in questa sede – le aree comuni condominiali di cui all'art. 1117 cod. civ. che non siano detenute o occupate in via esclusiva.

Ultime di giurisprudenza

Edificio con più scale ed androni

La semplice presenza in un edificio di più scale e più androni non è di per sé sola sufficiente a far ritenere la piena autonomia e indipendenza strutturale e funzionale delle relative porzioni immobiliari rispetto alla rimanente parte dell'intera opera edilizia, ove solo si tenga conto che funzione della scala è anche quella di consentire l'accesso al tetto o al lastrico solare comuni all'intero edificio, e che l'androne non dà accesso solo alla scala, ma anche ai muri perimetrali, anch'essi comuni all'intero stabile condominiale.

Cass. sent. n. 10485 del 21.5.'15

Le "varie ed eventuali"

Di prassi, nella convocazione della riunione di condominio, l'elenco degli argomenti da trattare termina con la voce "varie ed eventuali". Il che pone, principalmente, il seguente interrogativo: può l'assemblea deliberare legittimamente su questioni che, nel corso della discussione di questa voce, dovessero emergere?

La risposta al quesito è da ritenersi negativa.

Secondo gli interpreti, infatti, nell'ambito della voce in questione possono farsi rientrare solo argomenti di secondaria importanza e di scarso rilievo pratico e, comunque, tali da non richiedere una specifica menzione ed una delibera vera e propria. Ciò, in quanto occorre dar modo agli interessati di decidere in anticipo se intervenire o meno alla riunione (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 681).

Dello stesso parere è anche la Cassazione la quale, in più occasioni, ha osservato che l'avviso di convocazione deve "specificatamente" elencare (pena l'annullabilità della delibera eventualmente assunta) gli argomenti da trattare, "in modo da far comprendere i termini essenziali di essi e consentire agli aventi diritto le conseguenti determinazioni anche relativamente alla partecipazione, diretta o indiretta, alla deliberazione" (cfr., *ex multis*, Cass. sent. 1511 del 19.2.'97). Un assunto che – a seguito delle modifiche recate dalla legge di riforma della disciplina condominiale (l. n. 220/12) – troviamo ora codificato nell'art. 66, terzo comma, disp. att. cod. civ. (laddove è stabilito che l'avviso *de quo* debba contenere, fra l'altro, "specifiche indicazioni dell'ordine del giorno", in difetto prevedendosi l'impugnabilità *ex art.* 1157 cod. civ.) e che conferma quindi – seppur indirettamente – come, sia per il legislatore della riforma sia per la giurisprudenza di legittimità, nell'ambito della voce "varie ed eventuali" si possano esclusivamente prospettare problemi da affrontare, ovvero dare informazioni, comunicazioni e suggerimenti per future assemblee ma non si possano invece, a pena di invalidità della relativa delibera, assumere decisioni.

Per completezza, è il caso di segnalare, comunque, che l'insufficiente formulazione dell'ordine del giorno è stata considerata non sortire alcun effetto ove ricorra la duplice condizione che tutti i partecipanti al condominio abbiano presenziato all'assemblea e che gli stessi abbiano acconsentito a trattare un tema non elencato all'ordine del giorno (cfr., in dottrina, R. Triola, *Il condominio*, Giuffrè editore, 2007, 439, e in giurisprudenza, in senso sostanzialmente analogo, Cass. sent. n. 989 del 15.2.'79 e Cass. sent. n. 5889 del 20.4.'01). Applicando al caso che ci occupa questo orientamento (che la nuova formulazione del citato art. 66 disp. att. cod. civ. non contraddice), anche una delibera assunta nell'ambito della voce "varie ed eventuali", ma in presenza delle predette due condizioni, è, dunque, da ritenersi legittima.

CINGUETTI www.confedilizia.it

1-2) Violenti e ben pagati. Non è la povertà a creare il terrorismo. Il Papa associa attentati e miseria, ma negli ultimi 25 anni il numero di persone sotto il livello minimo di sussistenza è calato di 1 miliardo. Eppure il mondo non è più sicuro. Le origini del jihadismo sono altre (Liberò 27.11.'15)

CINGUETTI www.confedilizia.it

Lo hanno stabilito le sezioni unite della Cassazione. Ribaltato l'orientamento precedente. Basta con i professori-avvocati. La professione è incompatibile con un lavoro dipendente (Italia Oggi 17.11.'15)

**PROPRIETARI DI CASA,
scrivete ai giornali
(e ai politici)
lettere brevi, e precise
(specie su casi particolari)
È UN MODO
PER FARCI SENTIRE**

SEGNALAZIONI

Gonzague de Reynold, *La Casa Europa*, pres. e cura di Giovanni Cantoni, D'Ettoris ed., pp. 284

L'Europa è fondata su un'unità culturale in cui rilievo primario ha la tradizione cristiana: in vari saggi sono enunciate la costruzione, il dramma e la necessità del continente come casa comune.

Enrico Tiozzo, *Matteotti senza aureola*, vol. I: *Il politico*, pref. di Aldo A. Mola, Aracne ed., pp. X + 368

L'uccisione di Matteotti ha creato il mito di un grande politico, che Tiozzo smonta a pezzo a pezzo, rilevandone limiti, difetti, insufficienze, incapacità, sia politicamente, sia parlamentariamente, sia giornalmisticamente.

Adonis, *Violenza e islam*, Guanda ed., pp. 192

Conversazioni di un importante intellettuale arabo con Houria Abdelouahed, per rileggere l'intera storia islamica denunciandone la violenza, l'intolleranza, la brutale sete di dominio.

Autopsia dell'uomo della Sindone, Elledici ed., pp. 134 con ill.

Una ricerca a più mani, di ordine anatomico, antropologico e medico-legale, che si conclude ritenendo fortemente probabile che l'uomo della Sindone fosse Gesù di Nazareth.

49° *Rapporto sulla situazione sociale del Paese 2015*, Censis ed., pp. XX + 532

Vengono illustrati fenomeni sociali, economici, di comunicazione, di lavoro e di molti altri comparti, che sono letti come componenti di "una società sconnessa a bassa propulsione".

Domenico Bellantoni, *Nella tana del lupo*, D'Ettoris ed., pp. 150

Con numerosi riferimenti a testi scientifici e a casi concreti sono illustrate ansie e fobie, paure quotidiane, per imparare a comprenderle fino in fondo e a trovare rimedi ai disturbi lamentati.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Modifiche al codice civile in materia di successione sono contenute in una proposta di legge della deputata Covello (Pd).

Con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'economia e delle finanze e al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, alcuni parlamentari di Sel (Sinistra, ecologia, libertà), primo firmatario Zaratti, chiedono, con riferimento alle locazioni "in nero" se l'Esecutivo abbia una stima dei conduttori che, confidando sulla norma dichiarata incostituzionale (art. 3, commi 8 e 99 del d.lgs. 14.3.'11, n. 23) abbiano proceduto a registrare il contratto e, successivamente, siano stati chiamati a versare le differenze non pagate del canone di locazione ed a subire uno sfratto, e se non ritenga opportuno di istituire un fondo per sostenere tali conduttori.

La senatrice Padua (Pd) è la prima firmataria di un disegno di legge recante modifiche al codice di procedura civile in materia di espropriazione immobiliare.

Modifiche al codice penale, al codice di procedura penale e all'ordinamento penitenziario al fine di contrastare i furti in abitazione sono contenute in un disegno di legge di cui prima firmataria è la senatrice Stefani (Lega Nord-Autonomie)

**OCCHIO
AL NOSTRO
PATRIMONIO
STORICO**

TERME DEL CORALLO (LI)

Le Terme del Corallo a Livorno sono una delle architetture liberty più importanti d'Italia. Costruite nei primi anni del Novecento, sono state un vanto per il Paese: il salone da ballo, le sale in maiolica, le piscine, le aiuole erano frequentate da re, pittori e musicisti come Pietro Mascagni. Da decenni - ha scritto Luca Nannipieri su *Panorama* - sono abbandonate. Vandali e spacciatori distruggono pareti e affreschi.

Il coevo palazzo liberty di Salsomaggiore Terme frutta benessere e lavoro. Le Terme di Livorno sono invece una vergogna per un Paese civile.

24

Collaborano i lettori
Segnalazioni alla redazione

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 giugno	2014 - giugno	2015	-0,1 % -0,075 %
Variazione luglio	2014 - luglio	2015	-0,1 % -0,075 %
Variazione agosto	2014 - agosto	2015	-0,1 % -0,075 %
Variazione settembre	2014 - settembre	2015	-0,1 % -0,075 %
Variazione ottobre	2014 - ottobre	2015	0 -
Variazione novembre	2014 - novembre	2015	0 -

VARIAZIONE BIENNALE

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

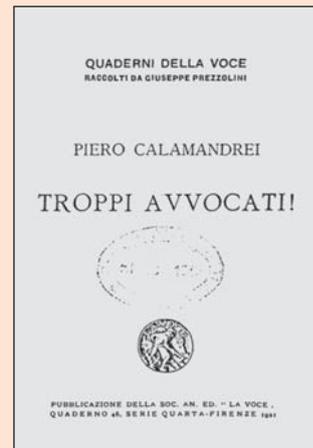
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		
Variazione giugno	2014 - giugno	2015	0,2%
Variazione luglio	2014 - luglio	2015	0,3%
Variazione agosto	2014 - agosto	2015	0,4%
Variazione settembre	2014 - settembre	2015	0,2%
Variazione ottobre	2014 - ottobre	2015	0,3%
Variazione novembre	2014 - novembre	2015	0,2%

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

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *QUADERNI DELLA VOCE RACCOLTI DA GIUSEPPE PREZZOLINI - Troppi Avvocati!* di Piero Calamandrei, edito da *Soc. An. Ed. LA VOCE*, quaderno 48, serie quarta - Firenze 1921.

Avvocato critico e combattivo

La mentalità dell'avvocato deve essere prevalentemente critica e combattiva, come non può di solito essere la mentalità di un impiegato, per il quale la difesa delle cause costituisce, anziché una gara in cui è in gioco la reputazione professionale, una monotona routine d'ufficio



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

**Anno 26
Numero 1**

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
l'11 gennaio 2016

Il numero di dicembre 2015 è stato postalizzato il 22.12.2015