



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

- BASTA BACCHETTATE EUROPEE (pag. 2)
- AMMINISTRATORI CONDOMINIALI, CORSI ON-LINE CONFEDILIZIA 200 euro e 40 euro (3)
- Formazione personale domestico (5)
- ITALIA NO TRIV? NO, GRAZIE! (7)
- Detrazioni fiscali coperture verdi (8)
- Consorzio bonifica, spreco inaudito 5 euro all'anno per questa casa (9)
-  ASSOCIAZIONE AMICI VERI
- Adotta un cane e risparmi sulle tasse
- Scelta del cucciolo (11)
- Canone Rai, autocertificare il non possesso tv (13)
- Apertura per la Tari a un tavolo di confronto (14)
- Nuovo adempimento locazioni abitative (15)
- Mediazione catastale (16)
- Cresce davvero la disegualianza? (17)
- Al via il nuovo Conto termico (21)
- Il record delle auto blu degli enti locali (23)
- Rifiuti, tariffa per i bed & breakfast (25)

TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 26-31)

Caos cause condominiali - Formazione iniziale, gli esonerati - Pubblicazioni per amministratori - Decoro facciate interne - Schema tipo compenso amministratore - Distacco dall'impianto centralizzato - Attestazione requisiti degli amministratori - All'assemblea con le regole in tasca - Riqualificazione energetica nei condomini



L'organizzazione storica della proprietà immobiliare



CONFEDILIZIA E FINCO, ACCORDO PER RILANCIARE L'IMMOBILIARE

Ridurre la pressione fiscale gravante sul sistema immobiliare. Favorire il migliore utilizzo e la valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente, promuovendo politiche e normative volte ad agevolare interventi di riqualificazione edilizia, di manutenzione del patrimonio immobiliare e suo frazionamento con effetti di minor consumo di suolo. Stimolare e promuovere interventi pilota di rigenerazione urbana, ivi inclusi quelli di sostituzione edilizia, apportandovi il proprio *know how*, la capacità di risparmio e di innovazione, la rappresentanza e la partecipazione della proprietà diffusa.

Sono questi alcuni degli obiettivi del Protocollo di Intesa sottoscritto fra CONFEDILIZIA – l'organizzazione, articolata in più di 200 sedi in tutta Italia, che da oltre un secolo tutela la proprietà immobiliare – e FINCO, la Federazione dei prodotti, degli impianti, dei servizi e delle opere specialistiche per le costruzioni, alla quale aderiscono 38 Associazioni per un complesso di oltre 3.500 imprese e circa 100.000 dipendenti, che sviluppano un volume d'affari globale di 10 miliardi di euro.

Il presidente di CONFEDILIZIA, **Giorgio Spaziani Testa**, ha dichiarato: *“Questo accordo con FINCO – oltre a rivestire una grande importanza per le tante attività che le nostre due organizzazioni potranno svolgere insieme – ha anche un forte valore simbolico. Rappresenta, esso stesso, la sintesi di quanto CONFEDILIZIA va dicendo da molti anni, soprattutto da quando è stato commesso l'imperdonabile errore, che l'Italia sta ancora pagando, di considerare gli immobili come una ricchezza statica, la cui ipertassazione non avrebbe prodotto effetti depressivi sull'economia. Gli immobili sono, soprattutto nel nostro Paese, il punto di incontro di mille settori produttivi, molti dei quali riuniti in FINCO. Colpirli fiscalmente in modo scriteriato ha significato annientare migliaia di imprese e far scomparire centinaia di migliaia di posti di lavoro. Con FINCO vogliamo lavorare per ridare fiato all'immobiliare, e così all'intera economia”*.

La presidente di FINCO, **Carla Tomasi**, ha dichiarato: *“I fabbricati, lungi dall'essere un insieme inerte, plasmano l'ambiente e fanno parte del corpo vivo del territorio e delle nostre città sotto il profilo sia sociale, che culturale ed economico. La Federazione è consapevole di questo e ritiene importante una politica di piattaforme territoriali per punti prioritari (in particolare infrastrutture, edilizia, ambiente e beni culturali), rispetto alla quale il contributo di CONFEDILIZIA è basilare. Per ciascuno di questi segmenti – senza escludere le interazioni – vanno elaborati piani da confrontare con gli enti locali di riferimento al fine di raggiungere intese dalle quali promanino le successive iniziative operative. Se i più sensibili operatori del settore immobiliare e delle costruzioni prendono l'iniziativa dei piani industriali, agli enti locali competerà l'inventario dei fabbisogni e delle risorse da destinare: da questo incrocio virtuoso e consensuale, dovrebbero sorgere piattaforme territoriali con ricorso anche a software dedicati”*.

www.confedilizia.it

www.fincoweb.org

EDITORIALE

Rilanciare l'immobiliare

L'accordo con Finco annunciato in copertina vuole essere – per chi, specie tra parlamentari ed esponenti del Governo, vorrà capirlo – una sorta di esplicitazione pratica e immediata di una realtà che il semplice buon senso porterebbe a comprendere senza bisogno di aiuti. E cioè che l'economia di un Paese – e in particolar modo di un Paese come l'Italia – è un complesso meccanismo all'interno del quale gli immobili svolgono una funzione fondamentale di raccordo. Con la conseguenza che, se si colpisce fiscalmente in modo spropositato il perno (gli immobili, appunto) dal quale traggono linfa le attività economiche più varie, non solo si impoveriscono i proprietari dei beni colpiti (cioè che rappresenta di per sé un danno all'economia, cheché ne dicano i teorici del concetto di "ricchezza statica"), ma si producono conseguenze nefaste su tutte le imprese e su tutti i professionisti che animano l'economia che ruota attorno all'immobiliare.

Laddove non riesce il buon senso, dunque, e laddove non sembrano bastare neppure gli studi, le argomentazioni e le dimostrazioni numeriche di pochi studiosi illuminati (il professor Francesco Forte, il professor Paolo Savona, il professor Luca Ricolfi), speriamo riesca questa schematizzazione realizzata attraverso un accordo di collaborazione fra l'Organizzazione storica della proprietà immobiliare e la Federazione che riunisce migliaia di imprese che operano nel campo dei prodotti e dei servizi destinati agli immobili.

Naturalmente non ci si fermerà qui. Non si tratta di un punto di arrivo, bensì di un punto di partenza. E' necessario proseguire – come Confedilizia fa ogni giorno, in ogni sede – nell'opera di persuasione con la quale si è riusciti ad ottenere, intanto, il grande risultato di un'inversione di tendenza nel modo stesso di guardare all'immobiliare. Dopo quattro anni di sole tasse, si è infatti compreso che l'immobiliare va preservato, incentivato e fatto oggetto di politiche anche innovative. E' questo il significato dell'eliminazione della Tasi sull'abitazione principale, della riduzione di Imu e Tasi per le case locate attraverso i contratti "concordati", del blocco degli aumenti dell'imposizione locale, ma anche della conferma delle agevolazioni fiscali per ristrutturazioni e risparmio energetico e della nuova normativa sul *leasing* immobiliare abitativo.

Nel frattempo, però, l'azione di Confedilizia deve concentrarsi anche (e con molto consumo di energie) sulla "fase difensiva", sovente oscura e per questo poco percepita dai proprietari, iscritti e non iscritti alle nostre Associazioni territoriali. E' il caso della cosiddetta "tassa sull'ascensore" – che ha visto il Governo fare una "pausa di riflessione" dopo le nostre denunce – ma anche di tutte le altre tasse occulte che la nostra azione blocca sul nascere senza neppure che la cosa venga comunicata pubblicamente.

Di tassa occulta qualcuno ha parlato anche a proposito dei nuovi obblighi in materia di riscaldamento condominiale (termoregolazione e contabilizzazione del calore, per l'esattezza). Tassa o non tassa, di certo la normativa in vigore presenta alcuni lati oscuri e Confedilizia non ha mancato di rilevarli, nelle stesse occasioni nel corso delle quali – anche attraverso l'ottimo lavoro organizzativo delle nostre Associazioni territoriali – ha parlato a proprietari di casa, amministratori e tecnici nel corso dei tanti convegni in corso di svolgimento in tutta Italia. E anche qui, le osservazioni di Confedilizia sembrano aver fatto breccia, se è vero che è di imminente approvazione un provvedimento finalizzato a correggere le anomalie derivanti dall'applicazione delle vigenti modalità di suddivisione dei consumi. Novità su cui, naturalmente, daremo conto sui prossimi numeri di *Confedilizia notizie*.

g.s.t.

UNA NORMA DI SEMPLICE CIVILTÀ

Ecco il testo del disegno di legge, presentato da Gabriele Albertini sulla base dell'inchiesta di *Panorama* sul rimborso delle spese legali: «Se il fatto non sussiste, se l'imputato non lo ha commesso, se il fatto non costituisce reato o non è previsto dalla legge come reato, il giudice, nel pronunciare la sentenza, condanna lo Stato a rimborsare tutte le spese di giudizio, che sono contestualmente liquidate. Se ricorrono giusti motivi, il giudice può compensare, parzialmente o per intero, le spese tra le parti. Nel caso di dolo o di colpa grave da parte del pubblico ministero che ha esercitato l'azione penale, lo Stato può rivalersi per il rimborso delle spese sullo stesso magistrato che ha esercitato l'azione penale».

CONFEDILIZIA
SU RAPPORTO UE

La burocrazia europea non si smentisce. Bacchetta l'Italia perché, dopo aver quasi triplicato la tassazione sugli immobili, ha deciso di iniziare a dare ossigeno ad un settore massacrato dalle politiche dissenate suggerite dalla stessa Ue, che hanno messo in ginocchio l'economia intera. Sarebbe davvero ora che l'Europa la smettesse di intromettersi nelle scelte di politica fiscale dei singoli Stati.

CORSI AMMINISTRATORI
ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date
per sostenere l'esame finale

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
Giovedì	14 luglio, ore 15	Palermo
Sabato	1° ottobre, ore 15	Messina

LALENTE
DI INGRANDIMENTO

Tramezzino

Il "tramezzino" è un panino farcito, in genere, con salse, salumi e verdure, composto da due fette di pan carré tagliate diagonalmente. Fu inventato al Caffè Mulassano di Torino, nel gennaio 1926. A coniare questo nome risulta essere stato Gabriele D'Annunzio, derivandolo dal termine "tramezzo" con cui si indica ciò che è posto tra due cose.

Boko Haram

Boko Haram (in italiano traducibile con l'espressione: "l'istruzione occidentale è proibita") è un'organizzazione terroristica fondamentalista nata nel 2002 a Maiduguri, capitale dello Stato di Borno. È diffusa nel nord della Nigeria ed è accusata di numerose stragi.

ASTE GIUDIZIARIE
SUL NOSTRO 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, Termini Imerese, Torre Annunziata, Trapani, Viterbo

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	Perugia
36	Piacenza
37	Pisa
38	Reggio Calabria
39	Reggio Emilia
40	Rovigo
41	Torino
42	Treviso
43	Varese
44	Venezia
45	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 Rometta (ME)
11	Delegazione Sant'Agata di Militello (ME)
12	Delegazione Vasto (CH)

GRUPPO GIOVANI

1	Gruppo giovani Confedilizia Genova
---	------------------------------------

Confedilizia a difesa dell'incostituzionalità Imu

Come riportato su queste pagine (cfr., da ultimo, *Cn* marz. '16) sono pendenti davanti alla Corte costituzionale due diversi procedimenti con i quali è stato chiesto alla Corte di dichiarare l'incostituzionalità della legge istitutiva dell'Imu. Confedilizia, in rappresentanza e a tutela di tutti i proprietari, è intervenuta nei due giudizi in questione (la cui udienza è stata fissata per il prossimo 6 giugno).

SEGNALIAMO



Il primo numero di quest'anno della rivista *Liber@mente* ("rivista aperta di informazione e diffusione di conoscenza" diretta da Sandro Scoppa. Reca un pregevole articolo di Giovanni Gagliani Caputo, della Sede centrale confederale, dal titolo *La tassazione locale, occulta e senza fine*. In sostanza, attraverso una prassi ormai consolidata ma poco conosciuta dalla maggior parte della gente, sono stati inseriti nell'ordinamento giuridico, con la Legge di stabilità n. 221/15, due nuovi tributi ed è stata - come al solito - inasprita la tassazione.

Apprendisti stregoni

Per salvare le banche (dell'estero), gli Stati si sono indebitati. Per ridurre i debiti, hanno strangolato l'economia. Per fuggire dal rischio, le banche restano liquide. Per scoraggiare la liquidità s'impongono tassi negativi. Per accelerare i consumi, si penalizza il risparmio. Se si affonda, un motivo c'è: da alchimisti e apprendisti stregoni non c'è nulla da imparare.

G.S. Aletta,
MILANO FINANZA, 20.2'16

PERSONALITÀ

Alessandro Pagano
deputato di
Area popolare



Nato a San Cataldo (Caltanissetta) il 12 giugno 1959, Alessandro Pagano si è laureato in Economia e commercio e in Scienze bancarie, finanziarie e assicurative a Messina. Commercialista, fa parte del comitato scientifico del settimanale *Il Fisco*.

Ha alle spalle un'attività parlamentare che ha toccato i vent'anni. Infatti è stato eletto deputato all'Assemblea regionale siciliana nel 1996, venendo rieletto nel 2001 e nel 2006 (sempre nel collegio di Caltanissetta), per passare nel 2008 alla Camera, in cui è stato confermato nel 2013 (sempre nella circoscrizione Sicilia 1). Della Regione Siciliana è stato più volte assessore: alla Sanità; al Bilancio; ai Beni culturali e Istruzione. Alla Camera ha sempre fatto parte della Commissione Finanze. In questa legislatura è altresì vicepresidente sia della Giunta per le elezioni sia della Commissione di vigilanza sull'anagrafe tributaria.

Politicamente schierato nel centro-destra, è stato in Fi, poi nel Pdl: dopo la cessazione del Pdl, è entrato nel Ncd (ai gruppi di Area popolare aderiscono sia il Ncd sia l'Udc). È militante di Alleanza cattolica.

È considerato fra i più attivi parlamentari, sia per l'elevato numero di progetti di legge e atti di sindacato ispettivo presentati, sia per la puntualità dei suoi interventi, tanto in commissione quanto in aula. Se i temi tributari sono quelli che maggiormente l'appassionano, i suoi interessi e conseguentemente la sua attività si dilatano dalla politica in senso stretto, all'infanzia, dal consumo, alle banche.

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali

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

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



Il superiore è una guida

Nel superiore il militare non può riconoscere che una guida, un maestro, un amico che dirige l'opera sua a raggiungere lo scopo finale a cui l'istituzione del corpo tende

Gian Carlo Grossardi

Gli Atti dell'ultimo Convegno dei legali



Le copertine dei due volumi con gli Atti del Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia svoltosi nello scorso settembre a Piacenza. Riportano - oltre alle relazioni ed agli interventi sui temi di cui ai titoli - nome e cognome di tutti i partecipanti. Le pubblicazioni sono state inviate a tutte le Associazioni territoriali e a tutte le Delegazioni, dove possono essere consultate dai soci.

SISTEMA CONFEDILIZIA

**UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE
(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)**
**Intervento sull'ipotesi
di un'aliquota Iva ridotta
per la conservazione dei beni culturali**

Il Consiglio europeo per il patrimonio culturale ha riconosciuto la rilevanza che riveste, per la crescita dell'Europa, il patrimonio culturale. Al riguardo, il Parlamento europeo ha adottato, nel settembre 2015 [COM (2014) 477 def, 22 luglio 2014], una risoluzione al fine di conseguire un approccio integrato per il patrimonio europeo, con uno specifico riferimento alle politiche fiscali.

Alla luce dell'imminente dibattito sulla nuova politica dell'Iva per gli Stati membri, l'Uiipi ha condiviso e sottoscritto una nota - che vede quale prima firmataria l'associazione europea delle dimore storiche (EHH) - rivolta al Presidente della Commissione Juncker, nella quale si evidenzia la necessità di prevedere un'aliquota Iva ridotta per la conservazione del patrimonio culturale quale misura efficace per proteggere il patrimonio stesso sia per la rilevanza economica sia quale prezioso contributo alla qualità della vita in Europa per le generazioni future.


LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Gesticond, libera associazione nazionale di amministratori immobiliari, è stata costituita il 20 luglio 2004 ad opera di un gruppo di professionisti del settore immobiliare.

È aderente alla Confedilizia-Confederazione Italiana della Proprietà Edilizia.

Il compito dell'Associazione è quello di promuovere l'immagine e la qualificazione professionale dell'amministratore, prefiggendosi di fornire gli strumenti necessari che consentano all'amministratore immobiliare di operare con maggiore responsabilità e competenza, ma allo stesso modo con prestigio e dignità nell'ambito della sua professione.

Lo Statuto di Gesticond prevede tra le finalità istituzionali quella di fornire agli associati, attraverso un proprio Centro Studi e Formazione, strutture organizzative e strumenti scientifici alla qualificazione professionale e a compiere quanto necessario per l'aggiornamento attraverso corsi periodici di formazione e perfezionamento rilasciando le relative attestazioni.

L'Associazione nasce con la convinzione che il tema del "buon comportamento" del professionista sia uno degli elementi che ne supportano il successo.

Il primo elemento del "buon comportamento" è costituito dalla **competenza** e dal continuo aggiornamento professionale. Nessun professionista può essere sereno e propositivo, nello svolgimento del proprio lavoro, se non è padrone degli elementi fondamentali del lavoro stesso.

Un secondo elemento è la "cultura del servizio".

Le competenze professionali rimangono un bagaglio di scarsa utilità se non sono accompagnate dalla consapevolezza che la buona organizzazione dell'attività professionale (orari di apertura dell'ufficio, tempestività degli interventi, facilità di contatto e di effettuazione delle operazioni, chiarezza delle rendicontazioni, capacità di completare le azioni in tempi ragionevoli, facilità nel reperire risorse qualificate a costi di mercato) rappresenta un processo (e non solo un obiettivo) che quotidianamente occorre affinare.

Un terzo elemento è costituito dal **rispetto della legge** come risultato dello sviluppo formativo e della cultura del servizio.

Gesticond è pronta ad accogliere tutti i professionisti che sentono l'esigenza di appartenere ad una associazione che potrà fare di loro una categoria rispettata e riconosciuta nella sostanza, prima che nella forma.


**COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)**
**Alloggio popolare e criterio per il riparto
di giurisdizione**

Il riparto di giurisdizione tra giudice amministrativo ed ordinario trova 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 pubblica amministrazione non è più riconducibile all'esercizio di pubblici poteri, ma ricade invece nell'ambito di un rapporto paritetico, soggetto alle regole del diritto privato". Ciò posto, spetta, pertanto, al giudice amministrativo la controversia avente ad oggetto la legittimità del rifiuto opposto dalla pubblica amministrazione alla richiesta di assegnazione in "regolarizzazione" di un alloggio di edilizia residenziale già occupato dal richiedente, collocandosi, tale controversia, nella prima delle due fasi indicate.

Così la Cassazione, a Sezioni Unite, con pronuncia n. 20589 del 9.9.'15.


COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA
**Legittimo il sequestro preventivo dei beni
conferiti in un trust simulato**

Con la sentenza n. 9229/16, la Terza Sezione penale della Cassazione ha affermato la legittimità del sequestro preventivo finalizzato alla confisca di beni conferiti in un *trust* simulato costituito da un soggetto indagato per reati tributari.

La questione sottoposta all'esame della Corte attiene alla possibilità di sottoporre, nel corso delle indagini preliminari, a misure cautelari reali beni in relazione ai quali l'indagato di diversi reati tributari ha attuato fittiziamente meccanismi di segregazione patrimoniale. Nel caso di specie l'indagato aveva istituito un *trust* di tipo familiare - e dunque di natura gratuita - inizialmente riservandosi la posizione di gestore/*trustee* e attribuendosi, successivamente al trasferimento dei beni ad una fiduciaria, la qualifica di guardiano.

Il Gip di Cremona, a fine 2014, aveva disposto il sequestro preventivo finalizzato alla confisca su 10 milioni di euro facenti parte del fondo in *trust* che, a suo giudizio, era stato creato per scopi elusivi di norme imperative, ma pochi mesi dopo il Tribunale del Riesame aveva annullato il provvedimento.

Nell'accogliere il ricorso della Procura di Cremona avverso la decisione del Tribunale di annullamento del provvedimento di sequestro, la Terza penale - bocciando l'interpretazione del Riesame e tacciandola di superficialità - ha affermato che "non si può né consentire né ammettere che il semplice utilizzo di un lecito istituto giuridico sia sufficiente a eludere la rigida normativa prevista dal diritto penale". I giudici di legittimità hanno, altresì, individuato numerosi elementi che possono intaccare la "credibilità" del *trust*, tra i quali "la sostanziale permanenza in capo al disponente dei poteri di gestione dei beni conferiti", la presenza di "una qualche cointeressenza" tra il disponente e il *trustee*, il fatto che il mandato a quest'ultimo fosse stato affidato dal disponente "quando le indagini a suo carico già erano iniziate e quindi in periodo sospetto", l'ampiezza dei poteri residui in capo al disponente "guardiano", senza dimenticare che "da sempre l'atto gratuito a favore dei congiunti è considerato l'elemento indiziario più significativo e di per sé sufficiente a fare ritenere la simulazione dell'atto".

Elementi sintomatici della natura essenzialmente simulatoria del negozio stesso di cui, sottolinea la Cassazione, il Tribunale non ha tenuto conto. Da qui l'accoglimento del ricorso dei PM.

Per ulteriori approfondimenti consultare il sito: www.assotrusts.it

SE TANTI PROPRIETARI CHE NON SONO ISCRITTI
SAPESSERO COSA FA PER LORO LA CONFEDILIZIA
SENTIREBBERO IL DOVERE DI CORRERE AD ISCRIVERSI



**ASSOCIAZIONE SINDACALE
DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

Lavoro domestico: presentata la proposta di legge su deduzione e detrazione

Assindatcolf ha collaborato alla stesura della proposta di legge in materia di deducibilità e detraibilità nel settore del lavoro domestico (A.C. 3365) presentata il 9 marzo a Montecitorio. Alla presentazione erano presenti, oltre all'on. Patrizia Maestri, componente della Commissione Lavoro della Camera e prima firmataria del provvedimento, il vicepresidente di Assindatcolf, Andrea Zini, il presidente della Commissione Lavoro della Camera, Cesare Damiano e la deputata Silvia Fregolent, della Commissione Finanze della Camera.

L'articolo prevede di aumentare da 1.549 a 2.500 euro l'importo massimo deducibile dei contributi previdenziali. E ancora, l'innalzamento da 2.100 a 4.000 euro del massimale detraibile in caso di assistenza, portando infine a 50 mila euro (dagli attuali 40 mila) il reddito complessivo al di sotto del quale è possibile fruire dello sconto fiscale. Detrazione da estendere anche nei casi di assistenza a soggetti con età non superiore a 5 anni e non inferiore agli 80.

Altra importante novità è quella relativa all'utilizzo dei voucher nel settore domestico: la proposta di legge porta il limite massimo di utilizzo dei buoni lavoro da 7 mila euro (come da ultimo ha stabilito il Jobs Act) a 2 mila euro. L'obiettivo, come più volte richiesto da Assindatcolf alle istituzioni competenti, è quello di contrastare l'utilizzo improprio dei voucher relativamente ad un settore che ha delle sue specificità che devono essere tenute in considerazione per non snaturare lo strumento stesso.

Si tratterebbe, qualora l'iter parlamentare ne consentisse l'approvazione in tempi brevi, come Assindatcolf auspica, di un primo, significativo e indispensabile passo in avanti per rendere sostenibile una spesa ormai divenuta fissa per tante famiglie. Continuiamo però a sostenere in tutte le sedi istituzionali la nostra richiesta di deduzione totale del costo del lavoro domestico.

Prosegue il progetto di formazione del personale domestico

L'iniziativa "Formato famiglia", promossa da Assindatcolf in collaborazione con gli Enti Bilaterali del comparto domestico, dopo l'esperienza milanese (dove sono state inaugurate le prime classi che hanno registrato il tutto esaurito), da marzo è partita anche a Roma e sarà ripetuta, nei prossimi mesi, nelle principali città della penisola. Si tratta di vere e proprie lezioni di abilità, con moduli di teoria e di pratica per un totale di 40 ore, al termine dei quali sarà rilasciato un attestato di partecipazione.

Per puntare sulla qualità del servizio offerto, Assindatcolf ha voluto che per ciascuna delle tre figure (colf, badante e baby sitter) venissero studiati e realizzati degli appositi corsi, aventi dei moduli formativi strettamente legati al lavoro che tali lavoratori sono chiamati a svolgere quotidianamente. Per la figura di colf, verranno infatti approfondite mansioni quali lavare, stirare, organizzare le pulizie della casa sino al servire in tavola; per le baby sitter, invece, particolare attenzione verrà prestata ai compiti di cura e assistenza del bambino, all'uso corretto dei prodotti, alle indicazioni su come sterilizzare gli oggetti, compresi i suggerimenti per la gestione dei piccoli imprevisti. Mansioni quali la cura di una persona anziana o non autosufficiente, allettata o con malattie croniche, l'igiene del soggetto assistito e l'accortezza nella preparazione dei cibi, saranno invece trattate durante le lezioni per la figura di badante. Nei tre differenti corsi uno spazio verrà poi dedicato anche al Contratto collettivo di categoria e alle prestazioni integrative di Cassa Colf.

Lavoro domestico: ecco i criteri per ottenere il bonus di 80 euro

Torniamo a parlare del bonus da 80 euro al mese in relazione al lavoro domestico (cfr. Cn mag. '15). I lavoratori quali colf, badanti e baby sitter, ne hanno diritto? Sì, ma non in busta paga. Non essendo, infatti, il datore di lavoro domestico sostituito di imposta, il bonus sarà "recuperato" previa presentazione della dichiarazione dei redditi, che rimane quindi una condizione indispensabile per accedere all'incentivo. Ma come si riscatta? Complessivamente il bonus ammonta a 960 euro. Se le imposte che il lavoratore dovrà pagare (stabilite sulla base del 730) saranno superiori al valore del bonus, questo verrà "scalato" dal computo del tributo dovuto e quindi si avrà uno sconto sulle tasse da versare. Se, al contrario, la cifra non supera il valore complessivo del bonus, il lavoratore andrà a credito ed avrà quindi diritto ad un rimborso da parte dello Stato.



**ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILI E STORICI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

La Malfa nuovo direttore scientifico dell'Archivio storico di Mediobanca

Giorgio La Malfa è il nuovo direttore scientifico dell'archivio storico 'Vincenzo Maranghi' di Mediobanca, con l'incarico di valorizzarne il contenuto storico, economico e culturale e promuovere eventi e attività editoriali.

Nel 2012, l'archivio storico è stato intitolato a Vincenzo Maranghi per ricordare l'opera prestata dallo stesso a favore dell'istituto negli oltre trent'anni trascorsi al suo vertice. Nel 2014 l'archivio - che comprende carte inerenti l'attività della banca riferite ad affari esauriti da oltre quarant'anni - è stato dichiarato d'interesse storico particolarmente importante. I lavori di raccolta e catalogazione attualmente in corso sono finalizzati a rendere consultabili i documenti in formato digitale.

A La Malfa vanno i complimenti e gli auguri di buon lavoro da parte della nostra Associazione.

Spot: "Gli archivi sono patrimonio di tutti"

Lo spot "Gli archivi sono patrimonio di tutti" è una bella iniziativa - curata dall'Archivio di Stato di Piacenza nell'ambito della settimana nazionale di mobilitazione per valorizzare gli archivi, promossa dall'Anai-Associazione nazionale archivistica italiana - che ha coinvolto circa 60 piacentini (studenti, docenti, lavoratori, professionisti, amministratori, personalità della cultura e semplici cittadini) ciascuno dei quali è stato chiamato a ripetere davanti al video la frase: "Gli archivi sono patrimonio di tutti". Hanno prestato il loro volto e la loro voce, tra gli altri, anche il sindaco di Piacenza, Paolo Dosi, e il presidente del Centro studi Confedilizia nonché presidente di Assopopolari, Corrado Sforza Fogliani.

L'obiettivo è quello di promuovere il ruolo, l'immagine e la funzione dell'Archivio di Stato di Piacenza e di tutti gli archivi, storici e non, analogici e digitali, italiani.

In pratica, è stato realizzato un video di circa 5 minuti e composto da un mosaico di "testimonial", che verrà inviato al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e caricato sulla pagina Facebook e sul canale youtube dell'Archivio di Stato di Piacenza e su quello dell'Anai.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Dichiarazione redditi, deduzioni fiscali per la casalinga

Si ricorda che, in occasione della presentazione della dichiarazione dei redditi, la casalinga ed i soggetti a questa assimilati possono godere delle specifiche deduzioni relative sia al premio annuo pagato per l'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici gestita dall'Inail sia ai contributi versati al Fondo volontario di previdenza gestito dall'Inps per le persone che svolgono lavori di cura non retribuiti derivanti da responsabilità familiari. Se la casalinga è fiscalmente a carico di un altro soggetto, quest'ultimo può portare in deduzione dal proprio reddito lordo i medesimi oneri che spetterebbero alla casalinga (sempre che tra i due vi siano i vincoli parentali di cui all'art. 453 del codice civile, quali coniugio, filiazione, discendenza).

Sono esenti, infine, da oneri fiscali, la rendita per l'invalidità permanente che gli iscritti all'assicurazione contro gli infortuni domestici percepiscono in seguito ad un infortunio coperto dall'assicurazione anzidetta e la rendita che, in caso di morte dell'assicurato (cfr. Cn giu. '06), viene corrisposta ai superstiti aventi diritto.

Taglia i costi

*per l'amministrazione dei tuoi beni
vieni in Confedilizia*

SISTEMA CONFEDILIZIA



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Investire in "educazione finanziaria"

"Il nostro Paese risulta ampiamente deficitario, tra le economie avanzate, per il livello di alfabetizzazione finanziaria: solo il 37% degli italiani dimostra la capacità di comprendere e risolvere semplici operazioni di computo degli interessi, di valutazione dell'impatto dell'inflazione sul potere di acquisto, o comprendere alcuni principi elementari come il fatto che sia opportuno diversificare i propri investimenti. Un livello drammaticamente lontano sia dalla media dell'UE (52%) sia dai livelli di alfabetizzazione delle economie e dei Paesi con cui spesso ci confrontiamo, come Germania (66%), Francia (52%) e Regno Unito (67%), ma anche inferiore a quanto riscontrato in Grecia (45%), Spagna (45%) o Polonia (42%)."

Così - nel corso di un'audizione in Senato - il direttore generale dell'Ania, Dario Focarelli, che ha aggiunto: "In questo quadro, l'educazione finanziaria, assicurativa e previdenziale diventa rilevante non solo per diffondere l'alfabetizzazione economica, necessaria alla comprensione di fenomeni economico-finanziari sempre più complessi, ma anche con il duplice obiettivo di aumentare la consapevolezza su come la società produce e finanzia i beni e i servizi di cui ha bisogno e per perseguire una crescita sostenibile dell'economia, enfatizzando il legame tra un uso responsabile del denaro e la sostenibilità ambientale e sociale dell'economia".



I REGISTRI AMMINISTRATORI
SONO ISTITUITI PRESSO
LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

"Condominio minimo" e detrazioni fiscali, le Entrate ci ripensano

L'Agenzia delle entrate, nella circolare n. 5/E del 2.3.16, ha dettato, tra le altre cose, ulteriori chiarimenti in merito alle condizioni in presenza delle quali il "condominio minimo" (le Entrate con questo termine indicano un "edificio composto da un numero non superiore a otto condòmini"), senza codice fiscale, può godere delle detrazioni fiscali relative a spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica.

Le Entrate, nel precisare che per gli interventi realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali, la fruizione delle agevolazioni in questione è subordinata alla circostanza che il condominio sia intestatario delle fatture ed esegua, nella persona dell'amministratore o di uno dei condòmini, tutti gli adempimenti richiesti dalla normativa, compreso quello propedeutico della richiesta del codice fiscale, hanno però ritenuto che tra gli adempimenti da eseguire nel caso di interventi sulle parti comuni di un "condominio minimo" - contrariamente a quanto affermato nella risoluzione n. 74/E del 27.8.15 richiamata nella circolare in commento (cfr. Cn sett. 15) - non sia necessario richiedere il codice fiscale del condominio, nel caso in cui lo stesso non ne sia dotato.

Questo ripensamento, hanno precisato le Entrate, è frutto di "ulteriori valutazioni collegate all'esigenza di semplificare gli adempimenti dei contribuenti". In particolare, nel presupposto che il pagamento sia stato effettuato mediante l'apposito bonifico bancario/postale e che, quindi, non vi sia stato pregiudizio al rispetto da parte delle banche e di Poste Italiane Spa dell'obbligo di operare la ritenuta (disposta dall'art. 25, d.l. n. 78/10, come convertito) all'atto dell'accredito del pagamento, si può ritenere che non sia necessario acquisire il codice fiscale del condominio nelle ipotesi in cui i condòmini, non avendo l'obbligo di nominare un amministratore, non vi abbiano provveduto. In assenza del codice in questione, i contribuenti, per beneficiare delle detrazioni in commento, per la quota di propria spettanza, possono inserire nei modelli di dichiarazione le spese sostenute, utilizzando il codice fiscale del condòmino che ha effettuato il relativo bonifico. Naturalmente il contribuente è tenuto, in sede di controllo, a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio, e, se si avvale dell'assistenza fiscale, è tenuto ad esibire ai Caf o agli intermediari abilitati, oltre alla documentazione ordinariamente richiesta per comprovare il diritto alla agevolazione, una autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Fiscaltà Fondi immobiliari

Dialoghi tributari (n. 4/15) pubblica un approfondito studio di Alessia Vignoli e nota di Raffaello Lupi (direttore della prestigiosa rivista) dal titolo: "Fondi immobiliari tra fiscalità del risparmio, ordinaria e fantomatica imposta sostitutiva dei redditi «sul patrimonio»". Per quest'ultima, viene proposta un'interpretazione costituzionalmente orientata di grande interesse.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Distorsive le banche nell'immobiliare

"Le banche non possono detenere partecipazioni nelle società immobiliari e diventare agenti immobiliari, ognuno deve fare il proprio mestiere ed è necessario vietare o almeno limitare al 10% la partecipazione delle banche nelle società d'intermediazione immobiliare". Così il presidente della Fiaip, Paolo Righi, che ha aggiunto: "Riteniamo che il disegno di legge concorrenza fornisca l'occasione per disciplinare questo nuovo settore di attività da parte delle banche; settore che essendo indubbiamente caratterizzato dall'interdipendenza tra l'ambito del credito e quello immobiliare, necessita di una disciplina dei conflitti di interesse che potrebbero insorgere e che Fiaip ha già sollevato presentando due esposti - tuttora pendenti - all'Autorità garante della concorrenza e del mercato e alla Banca d'Italia".



ASSOCIAZIONE NAZIONALE SOCIETÀ IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Utile agevolare acquisti all'asta

"La nuova norma agevolativa degli acquisti di immobili all'asta è un buon inizio sulla strada di favorire il *trading* immobiliare e le permutate, come Aspesi sta richiedendo insistentemente da anni. Sulla stessa strada di ridurre le aliquote di una tassa senza un gettito reale e controproducente per l'economia e l'occupazione come l'imposta di registro, chiediamo urgentemente la stessa agevolazione per chi - privato o società - acquista normalmente e non all'asta ma sempre per rivendere entro due anni. Ciò creerebbe un mercato di permutate della casa, che solo in Italia non esiste e che costituisce l'unica possibile base per una ripresa duratura e utile del mercato immobiliare e, quindi, dell'edilizia".

Così Federico Filippo Oriana, presidente di Aspesi.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

No all'attribuzione delle cause condominiali al giudice di pace

La previsione di attribuire al giudice di pace la competenza per le cause concernenti le controversie in materia condominiale, contenuta nel disegno di legge per la riforma organica della magistratura onoraria, rischia di aumentare esponenzialmente le impugnazioni dei provvedimenti emessi dal giudice di *primae curae*, generando un effetto inverso alle politiche deflative del contenzioso, volute dall'Esecutivo.

Domusconsumatori auspica che il Parlamento, al fine di garantire ai cittadini una giustizia certa e celere, provveda a sopprimere questa disposizione.

CINGUETTIO

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

www.confedilizia.it
(home page)

SEGNALIAMO


Pratico manuale, pubblicato da Confedilizia Edizioni: è imminente l'uscita di una versione aggiornata

ECCEZIONI DI COSTITUZIONALITÀ
Regime fiscale immobili di interesse storico-artistico

Con l'ordinanza depositata l'1.12.'15, n. 29 (pubblicata sulla 1ª Serie speciale, G.U. del 24.2.'16, n. 8), la Commissione tributaria provinciale di Novara ha sollevato l'eccezione di costituzionalità sul regime fiscale degli immobili di interesse storico o artistico così come innovato dal d.l. n. 16/'12 che ha ricondotto anche tali cespiti alla tassazione ordinaria dei fabbricati, con riduzione forfetaria del reddito locativo elevata al 55%.

REFERENDUM TRIVELLE - LETTO PER VOI

ITALIA NO TRIV? NO, GRAZIE!

Manifesto fogliante per una rivoluzione tecnologica, capitalistica e liberale. Perché dire "no" (o astenersi) al referendum ipocrita sull'estrazione di gas. La sostenibilità discende da lavoro e investimenti. Scrivi a sitriv@ilfoglio.it

Il 17 aprile 2016 i cittadini italiani saranno chiamati a votare contro l'interesse nazionale e a privare le prossime generazioni dei bacini domestici di idrocarburi, in stra-

17 APRILE - Sì TRIV

grande maggioranza di gas naturale. Noi non parteciperemo a questo esercizio democratico inquinato dall'ipocrisia.

I nove presidenti di regione che propongono il referendum giocano con le risorse energetiche nazionali e l'impiego di migliaia di lavoratori per calcoli politici. I movimenti protestatari, come i No Triv, agitano questioni senza senso e trovano in loro i padrini perfetti. Possiamo immaginare quanto sia felice un mondo affrancato dai combustibili fossili, ma non sarà oggi e non ci sarà mai se con il "sì" al referendum verrà dissipata una cultura tecnica pluridecennale e la possibilità immediata di investire capitali.

Abbiamo bisogno di quella che il professore Giulio Sapelli ha definito una "rivoluzione tecnologica capitalistica e liberale" in ognuno dei settori decisivi per la tutela dell'ambiente, per il miglioramento della vita su scala planetaria. Dobbiamo superare i problemi energetici senza distruggere l'ambiente, investendo i profitti in una lunga fase di impiego massiccio del gas naturale a riduzione dell'uso di combustibili inquinanti ad alto contenuto di carbonio. Bisogna smettere di imbottire le nuove generazioni con utopie da *happy few*, care ai pensatori senza concetto del capitalismo verde che rifuggono la scienza e si rifugiano in una moderna forma di superstizione. La sostenibilità, cari cittadini e cari ragazzi, va guadagnata con lauree in ingegneria, chimica, fisica ecc. E ne devono beneficiare tutti, non solo chi abita un orticello di proprietà cosiddette comuni. Le preoccupazioni di alcune comunità rivierasche per le "trivelle" sono comprensibili, ma possono risolversi soltanto con la

conoscenza approfondita del problema, e anche questo costa fatica. Le aziende non devono chiudere, come chiede l'Ipocrita Collettivo che senza gas o benzina non saprebbe come scaldarsi o muoversi, ma devono produrre a livelli di efficienza sempre più alti. L'ambientalismo di buon senso deve mettere forte pressione sulle compagnie energetiche affinché investano e non smettano di sviluppare tecnologie avanzate.

Per sottoscrivere, manda una email con nome e cognome (indicando azienda, associazione o partito di appartenenza) a sitriv@ilfoglio.it

Giulio Sapelli (Università Statale di Milano), **Francesco Forte** (Università Sapienza di Roma), **Franco Debenedetti** (presidente Istituto Bruno Leoni), **Guido Roberto Vitale** (presidente Vitale & Co.), **Chicco Testa** (presidente Assoelettrica), **Salvatore Rebecchini** (presidente Simest), **Carlo Cerami** (avvocato, presidente di Investire Sgr), **Sergio Scalpelli** (presidente Associazione Pier Lombardo), **Francesco Galiotti** (Policy Sonar), **Ernesto Auci** (Firstonline), **Ugo Calzoni** (ex manager Lucchini), **Pierluigi Magnaschi** (direttore Italia Oggi), **Riccardo Ruggeri** (ex manager Fiat, editorialista Italia Oggi), **Piercamillo Falasca** (direttore Strade), **Stefano Cingolani** (Ottimisti e Razionali), **Rosa Filippini** (Amici della Terra), **Patrizia Feletig** (Contro l'Italia dei No), **Sergio Morandi** (Rockhopper Italia), **Andrea Ke-**



toff (Confindustria energia), **Franco Nanni** (Roca, Ravenna Offshore Contractors Association), **Gianni Bessi** (consigliere regionale Emilia Romagna, Pd), **Giannantonio Mingozi** (vicesindaco Ravenna), **Vito Giuzio** (consigliere regionale Basilicata, Pd), **Salvatore Carollo** (Assomineraria), **Stefano Silvestroni** (Rosetti Marino), **Sergio Polito** (Tecnimont), **Antonio Pica** (Irminio Srl), **Renzo Righini** (F.lli Righini)

L'elenco completo di adesioni su www.ilfoglio.it

da **IL FOGLIO**, 19.3.'16

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Detrazioni fiscali per le coperture verdi

Tra gli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche delle unità immobiliari per i quali la normativa vigente ammette la fruizione del regime fiscale di favore (detrazione del 65%), rientrano anche le coperture a verde.

A precisarlo è il Comitato per lo sviluppo del verde pubblico del Ministero dell'ambiente che ai sensi della legge 2013 (articolo 3, comma 2) deve, tra l'altro, provvedere ad attivarsi per incrementare il verde pubblico e privato. Con la delibera numero 1/2014, il Comitato in questione specifica che l'assenza di un elenco ricognitivo tassativo della tipologia di interventi ammessi alla fruizione delle misure anzidette non costituisce circostanza che può ostare alla detraibilità delle spese sostenute per le coperture a verde. Tale interpretazione - precisa ulteriormente il Comitato - si evince anche dalla Circolare dell'Agenzia delle entrate ove si puntualizza che «qualsiasi intervento, o insieme sistematico di interventi, che incida sulla prestazione energetica dell'edificio, realizzando la maggior efficienza energetica richiesta dalla normativa di riferimento, è ammessa al beneficio fiscale». Anche il Ministero dello sviluppo economico, nel dettare le Linee guida per la certificazione energetica degli edifici, fa espressamente riferimento, tra le norme per la caratterizzazione dell'involucro edilizio, alla Norma UNI 11235 che detta specificamente istruzioni proprio per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde. Il testo completo della delibera può essere richiesto dagli iscritti all'Organizzazione della proprietà immobiliare alla Segreteria generale della Confedilizia.

*Presidente Centro studi Confedilizia

da *il Giornale*, 27.2.'16da *ItaliaOggi*, 24.2.'16

Codice QR per vedere il video sugli "affitti concordati"

Nel numero di *Cn* di marzo (pag. 19) abbiamo inserito un "Codice QR" per vedere il video istituzionale di Confedilizia. A lato è presente un nuovo "Codice QR" che consente di collegarsi, tramite *smartphone* o *tablet*, al video "Affitti concordati - Vieni da noi e scopri quanto puoi risparmiare", sempre realizzato dalla Sede centrale.



SI', E' UN PAPA CHE PREOCCUPA

Da Trump a Charlie fino al profetismo pauperista. Il programma santo di Francesco è chiaro e persino magnifico ma i mezzi scelti sono inclini a pregiudicare il risultato, propendono verso una resa senza condizioni

Capire cosa pensi un gesuita è uno dei massimi misteri della psicologia, della cultura e della spiritualità contemporanea.

Un Papa che bandisce il profetismo pauperista e anticapitalistico incurante della riduzione della povertà realizzata dai mercati aperti.

G. Ferrara

IL FOGLIO, 20-21.2.'16

GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

Renzo Gardella

Nasce a Genova l'11.3.'56, dove attualmente vive assieme alla moglie Delia Tedeschi, di professione psicologa. È padre di tre figlie, Bianca, Luisa e Anna, residenti rispettivamente a Torino, a Milano e a Londra, le prime due sposate con prole.

Ha conseguito la laurea in giurisprudenza nel 1961 e negli anni 1962-1965 ha svolto il servizio militare in artiglieria contraerea; si è congedato nell'agosto del 1965 con il grado di sottotenente di complemento.

Dal 1964 al 1996 è stato responsabile (o come presidente o come amministratore delegato) di varie imprese immobiliari di interesse prevalente della famiglia, specialmente in Genova, con attività di costruzione per la rivendita (si ricordano le opere effettuate nel quartiere Gli Ulivi in Via Rossetti, nel quartiere Belvedere a Sampierdarena e altre iniziative sia in Genova sia in entrambe le Riviere), di esecuzione di appalti pubblici anche in concessione (copertura del Bisagno in occasione dei mondiali '90 ed edificio Spina Servizi nell'ambito delle colombiane '92), nonché di esecuzione di parte di quartieri in piani di zona 167 (Bego settori 1, 2 e 9 e Quartoalto settori 1bA2 e 3A1).

Dal 1989 al marzo del 2015 è stato il tesoriere di Confedilizia. È stato anche presidente della società di servizi Confedilizia Edizioni S.r.l. e dell'Ente bilaterale "Cassa Malattia Portieri". Negli stessi anni ha rappresentato la Confederazione in tutti i rapporti sindacali, compresa la contrattazione e il rinnovo del Ccnl per i dipendenti da proprietari di fabbricati. Attualmente è consigliere di Confedilizia e presidente di Assindatcolf - Associazione sindacale datori di lavoro domestico - aderente a Confedilizia.



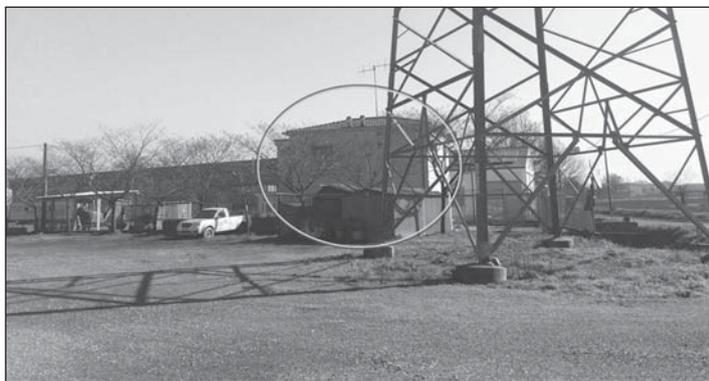
Dove la presenza dello Stato è forte, le persone sono abituate a chiedere interventi pubblici per risolvere i problemi. Si entra in un circolo vizioso, si chiede allo Stato di rimediare ai disagi che crea.

Pascal Salin

IL FOGLIO, 12.11.'14

CONSORZIO DI BONIFICA SPRECO INAUDITO

Cinque euro all'anno per questa casa



Nelle foto, cerchiata, la casa in località Gallo di Fiorenzuola che il presidente del Consorzio di bonifica di Piacenza, p.a. Fausto Zermani, ha dato in uso per tutto il 2016 – con proprio atto di concessione – al dipendente Derouiche Abdesselam (“che risiede da anni”) al “canone” di euro 5,00 per l'intero anno, ponendo peraltro a carico dello stesso “tutte le spese accessorie” (non meglio identificate). Crediamo proprio di aver sbagliato casa...

DICHIARAZIONI DEL PRESIDENTE CONFEDERALE

Convegno Torino: Parlamento e Governo ripensino a rivoluzione contenzioso condominiale, rischi anche per nuovi obblighi riscaldamento

L'applicazione della complessa normativa sui nuovi obblighi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, in scadenza il prossimo 31 dicembre, sarà prevedibilmente oggetto di un difficile contenzioso nei condomini italiani, dai risvolti sia giuridici sia tecnici. Anche in vista di tale prospettiva, ci appelliamo alla Camera dei deputati affinché voglia porre rimedio all'errore commesso dal Senato nell'attribuire alla magistratura onoraria, sottraendole a quella togata, tutte le cause in materia condominiale. Una scelta incoerente con lo stesso impianto del testo approvato dal Senato che, per tutte le altre materie considerate, attribuisce ai giudici di pace esclusivamente le questioni di minore complessità e valore. Il tempo per rimediare c'è, chiediamo alla Camera e allo stesso Governo di porre attenzione al tema, perché sia assicurata adeguata tutela giurisdizionale in un settore che interessa quasi tutti gli italiani e per il quale l'attuale, consolidata impostazione, ha dimostrato di funzionare efficacemente, a garanzia di tutte le parti interessate.

14.03.'16

Convegno Treviso: proseguire con correzione errori su fiscalità immobiliare

Per rilanciare il settore immobiliare è essenziale proseguire nell'opera di correzione - meritoriamente iniziata dal Governo Renzi - degli errori compiuti a partire dalla manovra Monti di fine 2011. E le Associazioni territoriali di Confedilizia di tutta Italia sono concordi nell'indicare nella detassazione degli immobili commerciali affittati, negozi e uffici in primis, la misura più urgente da adottare. Poniamo questo tema all'attenzione di Parlamento e Governo affinché possa essere affrontato con il dovuto approfondimento, anche attraverso un confronto con le organizzazioni dei commercianti e degli artigiani, che subiscono insieme con i proprietari le conseguenze di un'impostazione sugli immobili non abitativi locati che sta portando alla desertificazione delle città.

16.03.'16

La prova dell'Uber

La timidezza dell'esecutivo, lo sciopero dei tassisti e le elezioni romane congiurano contro l'app

Uber è in 60 Paesi, 340 città nel mondo, trasporta 1,5 milioni di persone al giorno e ha caratteristiche differenti dai taxi per maggiore prezzo e maggiore qualità del servizio. I suoi autisti e manager hanno ricevuto attacchi fisici e verbali, mentre da almeno due anni si susseguono proteste in alcune metropoli mondiali (Amsterdam, Bruxelles, Parigi, Londra, Mumbai, Milano) e decisioni ostative da parte dei tribunali, in particolare europei. Mark MacGann, prima di lasciare l'incarico come principale lobbista di Uber in Europa, era a capo della public policy della app americana, a gennaio aveva dato sostanzialmente un ultimatum al governo italiano riferendosi al ddl Concorrenza: “Il Partito democratico e Matteo Renzi sono a un bivio”. Devono decidere, disse, se stare dalla parte del futuro e degli innovatori oppure dalla parte di “chi appicca il fuoco alle auto”, come accaduto in Francia. David Plouffe, ex stratega politico di Obama e ora al servizio di Uber, che ha avuto incontri con esponenti dell'esecutivo l'anno scorso, aveva scritto al Foglio che “non stiamo parlando di riforme facili, ma se il governo cogliesse l'opportunità, ora, potrebbe lavorare con aziende come Uber per migliorare in modo quasi immediato le vite di autisti e passeggeri in tutta Italia, così come l'economia in generale”.

Alberto Brambilla
da *IL FOGLIO*, 9.5.'16

**CASI CLINICI
DI LOCAZIONE**

a cura di Flavio Saltarelli

Oneri condominiali e locazione: chi risponde al condominio?

È tenuto a pagare gli oneri condominiali esclusivamente il proprietario dell'unità immobiliare e non il conduttore. Tutto ciò poiché i medesimi oneri sono stretta conseguenza del rapporto di condominio; rapporto che fa capo esclusivamente al locatore, a nulla rilevando la reiterazione da parte dell'inquilino di comportamenti propri del condomino. (cfr. in punto anche Cass. Civ. 3 agosto 2007, n. 17039).

Occupazione di terzi dell'immobile locato: è responsabile il locatore?

Se il locatore ha consegnato l'immobile all'inquilino libero da persone, la circostanza che successivamente lo stesso immobile sia stato occupato da terzi abusivamente non può essere imputata al proprietario (quale violazione dell'articolo 1575, n. 5, Cod. civ. che impone al locatore di «garantire il pacifico godimento della cosa locata durante la locazione»), né tantomeno, essere invocata come legittima causa di mancato pagamento del canone a norma dell'articolo 1588 del Cc. Infatti, essendo il conduttore custode della cosa locata ricevuta in consegna, è onere esclusivo del medesimo inquilino predisporre tutte le precauzioni per evitare l'abusivo ingresso di terzi nei locali, nonché attivarsi, per ottenerne l'immediata disponibilità. (cfr. Cass. Civ. 10 ottobre 2007, n. 21277).

Indennità avviamento solo se ci sono insegne?

Unica condizione richiesta per l'indennità di avviamento è la reale destinazione dell'immobile

ad un'attività che comporti il contatto diretto con il pubblico dei clienti. È invece irrilevante che i locali presentino insegne pubblicitarie. Il requisito necessario ai fini del riconoscimento dell'indennità è infatti la mera prova che i locali in cui si svolge l'attività commerciale siano aperti alla frequentazione diretta dei clienti che abbiano necessità e interesse ad entrare in contatto con l'impresa. (Cass. Civ. 29 febbraio 2008, n. 5510)

Immobile in comproprietà: chi può agire per lo sfratto?

Tutti i comproprietari hanno pari poteri sugli immobili in comunione. Si presume, infatti, che ciascuno di essi operi con il consenso degli altri. Ogni locatore è dunque singolarmente legittimato ad agire per il rilascio dell'immobile. (cfr. Cass. Civ. 17 marzo 2009, n. 6427 ed anche Cass. Civ. Sentenza 17 marzo 2009, n. 6427)

La disdetta inidonea non produce alcun effetto?

La disdetta del locatore che non sia idonea, per inosservanza del termine, a produrre la cessazione della locazione per la scadenza voluta dal proprietario, ha comunque l'efficacia di produrre la cessazione del rapporto per la scadenza successiva. (cfr. Cass. Civ. 31 gennaio 2008, n. 2397)

Oneri condominiali e locazione
Occupazione abusiva di terzi
Indennità d'avviamento e insegne
Comproprietari e sfratto
Effetti della disdetta inidonea

ASSOCIAZIONI
Federazione Nazionale Clown Dottori

La Federazione Nazionale Clown Dottori (FNC), costituita il 12.12.'05, ha sede a Cesena e riunisce organizzazioni no profit che da anni operano in strutture sociosanitarie e ospedaliere in Italia. La FNC si propone come punto di riferimento sia per le istituzioni, sia per chi vuole prestare un servizio di sostegno ed aiuto a persone in difficoltà, con professionalità e competenza, attraverso l'arte del clowning in contesti di cura.

La Federazione nasce dall'esigenza di fare chiarezza sulle modalità di intervento del Clown Dottore, offrendo una formazione adeguata e un codice deontologico strettamente connesso alla linea organizzativa sanitaria. Le associazioni che si affiancano a FNC hanno l'opportunità di formare i propri operatori in maniera adeguata in quanto, trovandosi a lavorare a stretto contatto con l'équipe medica, devono essere in grado di comprendere il vissuto emotivo del destinatario, del proprio intervento, regolandosi di conseguenza e adattando il proprio intervento.

L'associazione è presente su Internet www.fnc-italia.it

DALLE RIVISTE...
**Forza maggiore e prima casa
Il sistema Tari non regge più - Morosità incolpevole
Tutela della proprietà in Europa
Riscaldamento, rinuncia e distacco**
Ai lettori

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

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

Su *il fisco* (n. 10/16) importante sentenza della Cassazione (n. 2616/15) - di cui pubblichiamo la massima - in materia di acquisto prima casa: "Qualora sia riconosciuta all'acquirente l'agevolazione "prima casa" a condizione che egli stabilisca la propria residenza nel territorio del Comune dove si trova l'immobile acquistato nei 18 mesi successivi all'acquisto, il trasferimento è onere che conforma un potere dell'acquirente e che va esercitato nel suindicato termine a pena di decadenza, sul decorso della quale nessuna rilevanza va riconosciuta ad impedimenti sopravvenuti, anche se non imputabili all'acquirente".

Molti articoli e studi, come sempre, da segnalare sul numero 2/16 dell'*Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare* (nuovo nome). Anzitutto, il direttore della storica rivista Corrado Sforza Fogliani segnala (e documenta) che il sistema Tari non regge più (la copertura obbligatoria delle spese, non controllate da alcuno, è infatti la scusa per i Comuni per aumentare di continuo le stesse) e altrettanto il presidente del nostro Centro studi fa per altri argomenti, specie

condominali. Di installazione dell'ascensore si occupano Maurizio de Tilla e Pier Paolo Capponi mentre Giorgia Mandò si occupa dei mezzi di tutela della proprietà in sede Ue e Vincenzo Nasini, approfonditamente, della rinuncia unilaterale al servizio di riscaldamento centralizzato, alla luce delle recenti normative. Sempre di riscaldamento (distacco) scrive anche Paolo Scalettaris, che pubblica sullo stesso numero della stessa rivista anche un chiaro studio sull'attuazione pratica delle disposizioni in tema di morosità incolpevole. Fondamentale anche lo studio di Roberto Masoni dal titolo: "Ordinanza di rilascio ed improcedibilità del giudizio per omesso esperimento della mediazione". Segnaliamo da ultimo, per concludere, lo studio dell'illustre cattedratico Salvatore Mazzamuto, che si diffonde sull'*Archivio* sull'azione svolta dalla Confedilizia in materia catastale, con accurate considerazioni sul debito tributario.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

**IL VIAGGIO
DI PIOVENE (26)**

Lodi

Andando da Pavia a Lodi la mia macchina fu fermata da lavori stradali in un borgo, S. Angelo Lodigiano, ai margini del Pavese. Una piccola folla di facce tutt'altro che riposanti si radunò d'intorno e le parole che ascoltai nella sosta non furono complimentose. S. Angelo mi è sembrata di umore battagliero. Forse perciò vi è nata una santa, Madre Cabrini, che ha conquistato l'America trasformando in santità missionaria il fondo di violenza, la caparbieta e la praticità dei suoi conterranei. La gente poco remissiva del borgo ne conserva la modesta casa, oggi quasi un santuario riempito di reliquie e di fotografie votive, il piccolo giardino con la Madonna di Lourdes, oltre ad un convento di suore.

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

LA STORIA

Troppi assunti: il micro Comune smette di pagare gli stipendi

 di **Gian Antonio Stella**

Sessantacinque dipendenti comunali per 950 abitanti. Troppi per il sindaco Nino Contino? Ma neppure per sogno. Anzi: «Di più ne vorrei!» E ne aggiunse. E da tre mesi il municipio di Comitini (Agrigento) non paga gli stipendi. E i consiglieri comunali (per metà agenti di custodia!) sono in guerra gli uni contro gli altri. Non è un paese come tanti, Comitini, sulla strada da Agrigento a Palermo. È il paese delle miniere di zolfo, il paese dove sventolò il primo tricolore risorgimentale girgentino, il paese dove vissero Salvatore Quasimodo e Luigi Pirandello.

 da *Corriere della Sera*, 24.2.'16

Come sopravvivere al politicamente corretto



Cocktail micidiale di ipocrisia, (auto) censura, complessi di colpa, relativismo etico e slealtà lessicali, il Politicamente Corretto – un incrocio mostruoso tra il Catechismo dei Sentimenti Leciti a norma di Codice Ideologico e la Buoncortume del nuovo razzismo etico – diffonde il suo pericoloso pensiero unico nella vita quotidiana, nei media, persino nella letteratura. Resistente alla logica e al buonsenso, lo si può però fermare ridicolizzandolo.

E allora, per uscire dalla paralizzante palude del conformismo, serve un manifesto scorrettissimo che faccia riscoprire il valore della diversità e del dissenso. Questo.

Adotta un cane e risparmi sulle tasse

Anche a Bisceglie (in provincia di Barletta-Andria-Trani), chi adoterà un cane, prendendolo dal canile municipale, pagherà meno tasse (cfr. *Cn feb.* '16). E ciò, grazie ad un recente disciplinare, approvato dalla Giunta municipale, che prevede appositi incentivi (riduzione della Tari fino al 70%).

Nello specifico, il Comune ha previsto che l'adottante, intestatario di un'utenza Tari e in regola con gli obblighi tributari nei confronti del Comune, abbia diritto alla riduzione del 70% (con un massimo di 500 euro) per l'adozione di un cane custodito da almeno tre anni e alla riduzione del 50% (sempre fermo il massimale di 500 euro) se il cane è in custodia da almeno 180 giorni fino ad un massimo di tre anni; non vi sono agevolazioni per chi adotti un cucciolo (età inferiore ad un anno).

Lo sconto Tari non è cumulabile con altre adozioni né con altre iniziative che prevedono sconti sulla tassa e qualora il titolare dell'utenza usufruisca già di uno sconto gli sarà riconosciuta l'agevolazione a lui più favorevole.

La riduzione è riconosciuta per la durata della vita del cane adottato ed in caso di decesso, smarrimento, cessione e/o rinuncia della proprietà del cane adottato, gli eventuali incentivi saranno ammessi in forma parziale in relazione ai giorni di affido, in alternativa all'adozione di un altro cane. In caso di cambio di residenza, infine, l'agevolazione potrà essere trasferita alla nuova utenza Tari.

Il sindaco di Bisceglie, Francesco Spina, attraverso il suo profilo facebook, ha così commentato l'iniziativa: "Si tratta di un provvedimento di grande importanza per la nostra città: da un lato, infatti, cerchiamo di assicurare un padrone ed una famiglia ad un animale che non ce l'ha, dall'altro facciamo risparmiare sia i cittadini attraverso gli sgravi Tari, sia il Comune per le spese del canile comunale. Con questa decisione di grande civiltà, quindi, cerchiamo di risolvere l'annosa problematica del randagismo rendendo più serena la vita degli amici a quattro zampe e di molti cittadini".

Scelta del cucciolo

Tutti in famiglia sono d'accordo (importantissimo!!!), abbiamo finalmente deciso di portare nella nostra casa un cane, abbiamo individuato la cucciolata, sappiamo che preferiamo un maschio o una femmina, e andiamo a vedere i cuccioli. Ci corrono incontro attorno ai nostri piedi, ci leccano le mani, qualcuno rimane un po' in disparte timido o indifferente, altri abbaiano. Accidenti sono tutti bellissimi, e io quale prendo? Tutti non posso, devo sceglierne uno, ma quale? Già, qui cominciano i problemi...

Fin da cuccioli si può sospettare quale carattere avranno da grandi, dominante, gregario, sottomesso, anche se poi il nostro modo di educare sarà molto importante per accentuare o migliorare alcune caratteristiche.

Se vogliamo capire qualcosa di più, i cani devono essere esaminati singolarmente. Ci sono alcune tecniche che ci permettono di capire il carattere del nostro cane e quindi sceglierlo in base alla situazione famigliare, solo adulti, bambini piccoli o adolescenti, anziani.

Cani con carattere dominante possono entrare in una casa preferibilmente di adulti che hanno tempo da dedicare all'educazione del cane. Questo carattere infatti richiede da subito impegno per non essere dominati, ma dare delle regole di vita. Saranno cani che daranno molta soddisfazione se però noi ci siamo impegnati ad educarli correttamente.

Cani gregari, sono perfetti se in casa ci sono bambini o adolescenti perché diventano dei socievoli compagni di giochi che accompagnano in modo positivo la crescita.

Cani sottomessi, sono di solito paurosi, che richiedono un po' più di attenzioni perché si sentano accettati, ma vanno benissimo per persone anziane e bambini.

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

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



Pagamento imposte di successione tramite F24

Dall'1.4.'16 è possibile pagare con il modello di versamento F24 (anziché con il modello F25) l'imposta sulle successioni, l'imposta ipotecaria, l'imposta catastale, le tasse ipotecarie, l'imposta di bollo, l'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili e i tributi speciali, nonché i relativi accessori, interessi e sanzioni dovuti per la presentazione della dichiarazione di successione. Con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 17.5.'16 prot. 40892, infatti, è stato esteso l'utilizzo del modello F24 al pagamento di tutte le somme dovute in relazione alla presentazione della dichiarazione di successione.

Nel provvedimento in questione si prevede un periodo transitorio (e precisamente fino al 31.12.'16) in cui si potrà continuare ad utilizzare per il pagamento di tutte le voci anzidette il modello F25, in alternativa al modello F24. Mentre a partire dall'1.1.'17 i suddetti versamenti dovranno essere effettuati esclusivamente con il modello F24.

Con successiva risoluzione dell'Agenzia delle Entrate saranno istituiti i nuovi codici tributo da utilizzare con il modello F24 e impartite le istruzioni per la compilazione del modello. Il provvedimento in commento è stato emanato – sottolinea l'Agenzia – nell'ottica di una razionalizzazione delle modalità di pagamento, considerato che il modello F24 garantisce una maggiore efficienza nella gestione dei tributi e rappresenta un ulteriore progresso verso la semplificazione degli adempimenti fiscali dei contribuenti che già lo utilizzano per il pagamento di numerose imposte.

GIURISPRUDENZA CASA

Pagamento e tolleranza

“La tolleranza del locatore nel ricevere il pagamento del canone a mezzo bonifico bancario, anziché presso il proprio domicilio in moneta avente corso legale, non implica, di per sé, salvo prova contraria gravante sul conduttore, anche l'accondiscendenza ad ottenere la materiale disponibilità di quanto dovuto oltre il termine all'uopo pattuito”. Sentenza (n. 11110/15, inedita) rigorosa, ma del tutto fondata.

I motivi degli enti pubblici

“In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, qualora il locatore, trattandosi di ente pubblico anche non economico, intenda adibire l'immobile all'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle sue finalità istituzionali, non può limitarsi – nella comunicazione del diniego della rinnovazione del contratto ai sensi dell'art. 29, primo comma, lett. b), della legge 27 luglio 1978, n. 392 – ad un generico richiamo dei suoi fini istituzionali, in special modo in caso di molteplicità e diversificazione di essi, ma deve specificare, ai sensi del quarto comma dell'art. 29 citato, la concreta attività da svolgere nell'immobile, sì da consentire al giudice e al conduttore di verificare la serietà e l'attuabilità della intenzione indicata, ancorché il primo non debba valutare i procedimenti amministrativi avviati, né la probabilità del loro esito, ma solo l'eventuale assoluta impossibilità giuridica del conseguimento del risultato in base a leggi o regolamenti già vigenti, restando il conduttore adeguatamente tutelato, in caso di mancata effettiva destinazione, dall'azione ex art. 31 della legge n. 392 cit.”. È quanto ha deciso la Cassazione nella sentenza n. 12711/15, inedita.

Ascensore, spese

Chiara decisione (sent. n. 14697/15, inedita) della Cassazione. “In tema di condominio negli edifici, tutti i condòmini devono partecipare alle deliberazioni che concernono l'ascensore (nella specie, quella volta alla sostituzione dell'impianto), trattandosi di bene di cui si presume, agli effetti dell'art. 1117, n. 5, cod. civ., la proprietà in comune in assenza di una diversa previsione contrattuale idonea a superare tale presunzione”. Come, nella specie, la clausola del regolamento condominiale integralmente esonerativa di alcuni partecipanti dall'onere di contribuire alle relative spese.

Chiusura cancello carraio

Chiusura del cancello carraio. Questo il tema affrontato dalla Cassazione nella decisione n. 3509/15, inedita. “In tema di condominio negli edifici, – ecco la massima relativa – la delibera assembleare che ordini la chiusura del cancello carraio dell'area cortilizia, previa consegna del telecomando di apertura ad ogni condòmino, non dispone un'innovazione e non necessita di maggioranza qualificata, ai sensi dell'art. 1120 cod. civ., in quanto non muta la destinazione del bene comune, ma ne disciplina l'uso in senso migliorativo, impedendo ai terzi estranei l'indiscriminato accesso all'area condominiale”.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

AMORI

Transessuali
nel mondo animale

MASCHI E FEMMINE Talvolta il calamaro opalescente femmina esibisce dei falsi testicoli per porre fine a corteggiamenti maschili indesiderati. La seppia *Sepia plangon* maschio certe volte assume sembianze femminili su un lato del corpo e maschili sull'altro: quest'ultimo lo mostra alla femmina da conquistare, l'altro a qualche maschio di passaggio, che così non si accorge che c'è un altro che sta insidiando le femmine. Alcuni maschi di serpenti giarrettiera al risveglio dal letargo si fingono femmine per farsi avviluppare da masse di altri maschi in cerca di accoppiamento: così si proteggono dagli attacchi di uccelli predatori. Le femmine di iena maculata, sempre dominanti nel branco, hanno un clitoride che sembra un pene e sono dotate di una sacca simile allo scroto. Se la femmina del pesce pagliaccio muore, il compagno può cambiare sesso e diventare femmina. A quel punto sarà un altro maschio a diventare dominante. Il pesce pappagallo è un ermafrodita proteroginico, cioè può trasformarsi da femmina a maschio. Alcune diventano “supermaschi”, più grandi del normale e molto colorati (Liz Langley, nationalgeographic.it).

CIMICI In Africa vive la cimice dei pipistrelli: i maschi quando si accoppiano trafiggono l'addome delle femmine con un pene simile a un ago e iniettano lo sperma direttamente nella circolazione sanguigna delle compagne, mettendole in pericolo di morte. Per evitare di morire, le femmine hanno sviluppato degli organi simili ai genitali, con la forma di un imbuto che guida il pene all'interno di un'area di sicurezza, non pericolosa (*ibidem*).

LOCAZIONI IN PILLOLE

Una deroga
all'equo canone

È possibile derogare alle disposizioni della legge n. 392/78, cosiddetta dell'equo canone, concordando in contratto termini e condizioni. Le fattispecie sono però limitate: dev'essere una locazione d'immobile a uso diverso dall'abitativo; non deve trattarsi di “locali qualificati di interesse storico a seguito di provvedimento regionale o comunale”; il canone annuo va pattuito in misura superiore a 250mila euro. Lo prevede l'art. 18 del d.l. n. 115/14, convertito dalla legge n. 164/14.

Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio – MAGGIO 2016

2 Maggio – Lunedì

Tosap e Cosap
Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della seconda rata (se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,23 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 – 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 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.

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2016.

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

Lo scadenzario annuale è presente – continuamente aggiornato e ulteriormente approfondito – sul sito della *Confedilizia* (www.confedilizia.it)

Lo scadenzario del datore di lavoro domestico – MAGGIO 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.

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

Attività istituzionali, convegni, incontri con le Associazioni territoriali

Tra le attività del Presidente confederale dell'ultimo mese, si segnalano le seguenti.

A Roma, l'avv. Spaziani Testa ha incontrato: il Sottosegretario al Ministero dell'economia e delle finanze, on. Pier Paolo Baretta; il sottosegretario al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, sen. Simona Vicari; la dott.ssa Maria Pia Pallavicini, direttore generale della Direzione per la condizione abitativa del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti; l'on. Franco Vazio, Vicepresidente della Commissione Giustizia della Camera dei deputati; l'on. Chiara Braga, componente della Commissione Ambiente della Camera dei deputati; l'avv. Serena Sileoni, vicedirettore dell'Istituto Bruno Leoni; l'ing. Mario Bulgheroni, presidente dell'Associazione visuristi italiani.

Il presidente Spaziani Testa è inoltre intervenuto ad alcuni convegni organizzati dalle Associazioni territoriali: a Venezia, ad un convegno in materia di termoregolazione e contabilizzazione del calore; a Torino, ad un convegno anch'esso riguardante i nuovi obblighi in materia di riscaldamento; a Treviso, ad un convegno in tema - oltre che di riscaldamento - di fiscalità immobiliare, *rent to buy* e *leasing* abitativo.

Il Presidente è intervenuto inoltre, a Milano, al convegno "Mercato abitativo: come sostenere la domanda", organizzato da *Quotidiano Immobiliare* e, a Catania, ad un evento organizzato dall'Osservatorio parlamentare sul mercato immobiliare, presieduto dal sen. Vincenzo Gibiino.



Il convegno di Venezia



Il convegno di Torino



Il convegno di Treviso

Canone Rai, disponibile il modello per autocertificare di non possedere la tv

L'Agenzia delle entrate ha approvato - con provvedimento del 24.3.'16 - il modello di dichiarazione sostitutiva con cui i titolari di un contratto di fornitura di energia elettrica per uso domestico residenziale possono certificare di non possedere un apparecchio televisivo. Ricordiamo, infatti, che la legge di stabilità 2016 ha introdotto la presunzione di possesso della tv nel caso in cui esista un'utenza elettrica nel luogo in cui il soggetto risiede anagraficamente. Tramite il suddetto modello gli interessati possono così attestare che in nessuna delle abitazioni per le quali sono titolari di un'utenza elettrica è detenuto un apparecchio televisivo.

Il modello può essere presentato anche per segnalare che il canone è dovuto in relazione all'utenza elettrica intestata ad un altro componente della stessa famiglia anagrafica (intendendosi per tale - ai sensi dell'art. 4, d.p.r. n. 225/89 - l'insieme di persone legate da vincoli di matrimonio, parentela, affinità, adozione, tutela o da vincoli affettivi, coabitanti ed aventi dimora abituale nello stesso Comune), del quale deve essere indicato il codice fiscale. È il caso, ad esempio, di due soggetti che fanno parte della stessa famiglia anagrafica, ma sono titolari di utenze elettriche separate.

La dichiarazione sostitutiva, inoltre, può essere resa dall'erede in relazione all'utenza elettrica transitoriamente intestata a un soggetto deceduto.

Alla presentazione deve provvedere il contribuente (o l'erede) tramite un'applicazione web, disponibile sul sito internet delle Entrate (utilizzando le credenziali Fisconline o Entratel rilasciate dalla stessa Agenzia), oppure tramite gli intermediari abilitati. In alternativa è possibile presentare la dichiarazione, insieme a un valido documento di riconoscimento, per posta in plico raccomandato senza busta (indirizzo: Agenzia delle entrate, Ufficio di Torino 1, S.A.T. - Sportello abbonamenti tv - Casella Postale 22 - 10121 Torino).

Per il 2016, primo anno di applicazione del pagamento del canone in bolletta, la dichiarazione sostitutiva avrà effetto per l'intero canone dovuto per l'anno 2016 se viene presentata tramite raccomandata entro il 30.4.'16 (oppure in via telematica entro il 10.5.'16). La dichiarazione presentata per posta dall'1.5.'16 ed entro il 30.6.'16 (oppure in via telematica dall'11.5.'16 al 30.6.'16), avrà effetto per il canone dovuto per il semestre luglio-dicembre dello stesso anno. La dichiarazione presentata dall'1.7.'16 al 31.1.'17 avrà effetto per l'intero canone dovuto per l'anno 2017.

Il modello di dichiarazione sostitutiva è disponibile sui siti internet dell'Agenzia delle entrate (www.agenziaentrate.it), del Ministero dell'economia e delle finanze (www.finanze.it) e della Rai (www.canone.rai.it).

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Imu, Chiesa esente anche in comodato

La normativa tributaria prevede che sono esenti dall'Ici (oggi, dall'IMU) gli immobili appartenenti ad enti pubblici e privati che non abbiano per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, ove peraltro gli immobili stessi siano destinati esclusivamente allo svolgimento, con modalità non commerciali, delle attività dirette (fra l'altro) «all'esercizio del culto e alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, a scopo missionario, alla catechesi, all'educazione cristiana». La Cassazione si è trovata ad esaminare il caso di un immobile concesso in comodato gratuito ed utilizzato non dal concedente ma dal comodatario in attuazione dei compiti istituzionali dell'ente concedente, rientranti tra le attività esenti da imposizione. In sostanza, la Suprema Corte ha dovuto stabilire se, anche in questo caso, si verta in ipotesi di utilizzazione diretta dell'immobile da parte del proprietario e, conseguentemente, se sussista l'esenzione. E la sezione tributaria della Cassazione ha deciso, a proposito di questa particolare fattispecie (mai affrontata in precedenza), in senso affermativo, e contrario, nel contempo, a quanto deciso dalle Commissioni tributarie provinciale e regionale del Lazio (che, per la stessa particolare fattispecie, avevano invece escluso l'assimilabilità all'uso diretto). La Cassazione ha in particolare aggiunto che nella fattispecie l'ente proprietario del bene e l'ente concretamente utilizzatore erano entrambi enti non commerciali (ai sensi dell'art. 87, comma 1, lettera c), D.P.R. n. 917/86).

*Presidente
Centro studi Confedilizia

ESPROPRIAZIONI LARVATE

Cosa si cela realmente dietro la valorizzazione dei piccoli Comuni ed il contenimento del consumo di suolo

Appartiene al notorio che tra le pieghe dei provvedimenti posti all'esame del Parlamento nascondersi le più disparate disposizioni spesse volte a nocimento della proprietà privata. Proprio per tale motivo è necessaria una continua opera di monitoraggio e di studio di ogni singola iniziativa per scovare e sventare eventuali pericoli che si annidano all'interno di provvedimenti apparentemente innocui per il nostro comparto, ma nei quali, in corso d'opera, possono essere introdotte disposizioni che non sembrano rientrare nei principi informativi delle iniziative legislative proposte.

Di recente è stato sottoposto all'esame delle Commissioni riunite Bilancio ed Ambiente della Camera un progetto di legge volto a sostenere e valorizzare i Comuni con popolazione pari o inferiore a 5.000 abitanti ed i territori montani e rurali. Il testo iniziale del provvedimento non presentava alcuna norma di interesse per il comparto immobiliare. Sennonché, nel corso dell'esame in sede referente, è stata introdotta con un emendamento una disposizione (art. 24) che attribuisce agli Enti locali, per contrastare l'abbandono degli immobili nei predetti Comuni, la facoltà di adottare uno specifico regolamento stabilendo che, chi ne faccia richiesta, possa subentrare nella cura dell'interesse di chi non è in condizioni di provvedervi in quanto deceduto senza lasciare eredi, o non rintracciabile o altrimenti impedito. Il citato regolamento dovrà, altresì, fissare le modalità attraverso le quali il richiedente debba presentare all'amministrazione comunale domanda di subentro e utilizzo su immobili privi di proprietari rintracciabili. L'intervento sostitutivo, dispone infine la norma, potrà essere attivato dopo due tentativi, senza esito, posti in essere dal Comune nei confronti dei proprietari o eredi, qualora esistenti. La (pericolosa) disposizione ignora totalmente, comunque, il coordinamento con la norma codicistica che già prevede il subentro dello Stato nella proposta degli immobili dismessi. Dunque, proposti dallo Stato o proposti dai Comuni e tramite loro (se è questa l'intenzione, anche per infiltrare la solita mediazione politica a scopo clientelare) dei singoli (clienti)? La solita pasticciata (probabilmente non disinteressata) di un legislatore pasticciatore (nella migliore delle ipotesi).

Analogamente, le Commissioni

riunite Ambiente ed Agricoltura sempre della Camera hanno in corso di esame altro progetto di legge volto al contenimento del consumo del suolo e riuso di quello edificato. All'articolo 4 del provvedimento è stata introdotta la facoltà per le Regioni di dettare disposizioni ai Comuni per la redazione di un "censimento comunale degli edifici sfitti, non utilizzati o abbandonati esistenti" al fine di creare una banca dati del patrimonio edilizio pubblico e privato inutilizzato, disponibile". Il testo della norma, oltre a contenere espressioni generiche ed ambigue ("immobili non utilizzati o abbandonati"), sembra sostenere – con il consenso degli immobili privati – finalità non conformi ai principi costituzionali come la requisizione o l'esproprio degli immobili stessi in difetto dei requisiti previsti per tali atti totalmente o parzialmente ablatori. Con le disposizioni sopra citate contenute all'interno dei ridetti progetti di legge, si solleva in realtà il problema delle cosiddette "espro-

priazioni larvate", ossia quelle che seguono non una regolare procedura espropriativa, ma l'imposizione di vincoli che conformano a tal punto la natura dei beni che assoggettano, da snaturare il diritto di proprietà fino ad azzerarlo, così come a seguito di un'espropriazione vera e propria. Attraverso la redazione del censimento comunale degli edifici sfitti, non utilizzati o abbandonati, al fine del loro recupero e riuso, si inverte il potere conformatorio che impone vincoli o limiti alla proprietà privata, giusta il disposto dell'articolo 42, comma 3 della Costituzione, finalizzati al soddisfacimento di esigenze della collettività sociale. Da ultimo appare, altresì, del tutto inopportuno far gravare sugli Enti locali, che già lamentano carenze di disponibilità finanziarie per espletare le funzioni ordinarie, ulteriori spese per realizzare un censimento che non sarebbe neanche agevole redigere, con il rischio che gli oneri dell'operazione vengano, di fatto (e non solo), traslati sui cittadini.

Istruzioni e scuole

Non vi riescano pesanti né le istruzioni, né le scuole che i vostri superiori vi fanno, né con vani pretesti cercate di esimervene; anzi dovrete ascrivere a disgrazia quando per ragioni di servizio non vi poteste intervenire

Gian Carlo Grossardi

QUI ESPERANTO

Pli granda estas la tranĉaĵo, kiun prenas por si la Ŝtato, malpli da torto restas por ĉiuj.

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase di Margaret Thatcher: "Più grande è la fetta che si prende lo Stato, meno torta rimane per tutti".

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

IL VICEMINISTRO MORANDO APRE PER LA TARI AI COSTI STANDARD E A UN TAVOLO DI CONFRONTO

Il Viceministro Morando ha risposto, alla Commissione Finanze della Camera, ad un'interrogazione urgente dell'on. Busin. Ed ha aperto al calcolo della tassa rifiuti sulla base di costi standard ed anche all'istituzione di un "tavolo di confronto" al proposito, nel quale siano rappresentati i contribuenti, attraverso le organizzazioni che rappresentano i proprietari e gli inquilini.

Lo ha comunicato il Centro studi della Confedilizia, che si era recentemente espresso in merito facendo presente (anche ai ministri Galletti e Guidi, che non risulta peraltro si siano attivati) la necessità di rivoltare il sistema Tari, attualmente basato sul perverso sistema della copertura dei costi da parte della tassa in parola, senza peraltro che nessuno – al di fuori degli stessi enti pubblici – controlli questi costi. In particolare – dice una nota della Confedilizia – il Viceministro all'Economia e alle Finanze ha evidenziato che la materia è con attenzione seguita dal Dipartimento ministeriale delle Finanze e che "l'operatività dell'obbligo da parte dei Comuni di tenere conto, nella determinazione della tariffa della TARI, delle risultanze dei fabbisogni standard, di cui al comma 653 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è stata differita al 2018 dal comma 27 dell'art. 1 della legge 28 dicembre 2015, n. 208 (legge di stabilità per il 2016)". L'obbligo in questione – ha fatto ancora presente Morando – "potrebbe costituire un valido parametro di riferimento per la valutazione dell'operato dei Comuni in ordine alla determinazione dei costi".

Per quanto concerne la possibilità di attivare un tavolo di confronto fra le diverse componenti interessate al controllo della spesa e alla gestione dei rifiuti (proprietari e inquilini) invocato dall'on. Busin, il Dipartimento "ha rilevato – ha aggiunto il Viceministro – di aver avviato gli approfondimenti necessari per individuare più specificatamente i settori in cui indirizzare l'analisi e la metodologia da seguire, all'esito delle quali potrebbe essere attivato detto tavolo".

Nella sua interrogazione, il deputato della Lega Nord aveva rilevato che "da notizie di stampa e – da ultimo – dalla denuncia fatta dalla Confedilizia, si evince che i Comuni stanno aumentando in maniera consistente la tassa sui rifiuti e che gli aumenti sono tali che tra un Comune ed un altro vi è un incremento anche di dieci volte". Busin aveva inoltre rilevato che "nella determinazione delle imposte, gli enti locali si muovono senza alcun coordinamento, distorcendo i coefficienti che determinano il costo del servizio" e che "negli ultimi 5 anni si calcola che vi sia stata una crescita esponenziale del tributo citato (+55 per cento), tale da far sborsare oltre 3 miliardi di euro in più ai contribuenti".

Sulla risposta del Viceministro Morando, il presidente del Centro studi Confedilizia, *Corrado Sforza Fogliani*, ha dichiarato: "Siamo soddisfatti. Le dichiarazioni del Viceministro e le intenzioni del Governo aprono a soluzioni che potrebbero finalmente portare ad un rivoluzionamento del sistema Tari nel senso auspicato. In particolare, l'apertura, anche del Dipartimento Finanze, alla possibilità di costituire un tavolo con la rappresentanza dei contribuenti, è un'innovazione che ha una portata storica, sempre finora tentata dalla Confedilizia ma mai riuscita, neanche in punto di impegno programmatico. Speriamo, ora, che anche i ministri interessati (Ambiente e Sviluppo economico) siano sensibili al tema e si attivino".

NUOVO ADEMPIMENTO PER LE LOCAZIONI ABITATIVE

Come già segnalato su *Confedilizia notizie* di gennaio, oltre che nella nota trasmessa alle Associazioni territoriali il 12.2, la legge di stabilità 2016 (l. n. 208 del 28.12.'15, art. 1, comma 59) – nel modificare la disciplina delle *locazioni abitative* e, in particolare, l'art. 13, l. 451/'98 in tema di patti contrari alla legge – ha, fra l'altro, previsto un nuovo adempimento a carico del locatore. Questi, infatti, dopo aver provveduto alla registrazione del contratto (“nel termine perentorio di trenta giorni”) è tenuto, adesso, “nei successivi sessanta giorni”, a darne “documentata comunicazione” al conduttore e all'amministratore di condominio, “anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'articolo 1150, primo comma, numero 6), del codice civile”.

La previsione introdotta – che si applica solo alle locazioni abitative soggette alla predetta legge 431/'98 – obbliga, quindi, il locatore, entro un determinato periodo di tempo, all'invio di una duplice comunicazione afferente l'avvenuta registrazione: una al conduttore e una (ove presente) all'amministratore di condominio.

Quanto sopra impone le due seguenti considerazioni. La prima: l'obbligo nei confronti del conduttore e dell'amministratore, atteso il riferimento della previsione in parola alla “documentata comunicazione”, dovrà essere assolto – è da ritenersi – dando prova scritta dell'avvenuta registrazione del contratto (es.: ricevuta di registrazione, copia per intero o per estratto del contratto registrato). La seconda: sarà opportuno – onde evitare una doppia informativa, alla luce del fatto che l'adempimento richiesto nei confronti dell'amministratore dal predetto art. 13 si va a sovrapporre a quello simile previsto dal citato art. 1150, primo comma, n. 6, cod. civ. – dar conto, nell'unica comunicazione (che si ritiene possa essere inviata – per rispettare i termini prescritti da entrambe le norme – entro 60 giorni dalla stipula del contratto), sia delle generalità del conduttore (comprehensive del codice fiscale e della residenza o domicilio) sia dell'avvenuta registrazione del contratto di locazione.

Raccomandata A.R.

Luogo e data

Al Sig.
Amministratore del condominio.....
.....

Oggetto: comunicazione ex art. 1150, primo comma, n. 6, c.c. (per anagrafe condominiale) ed ex art. 13, l. n. 451/'98 (di registrazione del contratto di locazione di immobile ad uso abitativo)

Il sottoscritto, proprietario dell'appartamento posto al piano, scala del condominio, sito in, via,

comunica che

- conduttore dell'immobile, a far tempo dal, è il sig., nato a il, residente in, via, cod. fisc.;
- il relativo contratto di locazione, stipulato il ed avente ad oggetto l'immobile anzidetto, è stato regolarmente registrato in data come da documentazione che si allega.

Allegato: (1)

Distinti saluti.

Firma leggibile
Residenza
Tel.

(1) *Allegare*

- *in caso di registrazione telematica: la ricevuta di avvenuta registrazione;*
- *in caso di registrazione cartacea: estratto di copia del contratto recante la stampigliatura dell'avvenuta registrazione.*

LOTTA CONTINUA



Roma, 31 marzo 2016

Spett.le
IL SOLE 24 ORE
Rubrica “Lettere al Direttore”

letterealdirettore@ilsole24ore.com
e p.c. dott. Gianni Trovati
gianni.trovati@ilsole24ore.com

Gianni Trovati ha ragioni da vendere nel suo articolo di ieri. L'attuale assetto della Tari premia l'inefficienza. L'obbligo di coprire le spese è un'ancora di salvezza per la politica corrotta: spostiamo il clientelismo nelle aziende raccolta rifiuti, lì nessuno ci controlla e poi possiamo alzare le tariffe quanto vogliamo (lo scorso anno, per una media – secondo il nostro Centro studi – del 10,2 per cento, in un colpo solo). È ora che i ministri Galletti e Guidi se ne occupino, finalmente. Non vi può più essere spesa senza alcun controllo indipendente, contribuenti in primis.

Corrado Sforza Fogliani
Presidente Centro studi Confedilizia

Roma, 31 marzo 2016

Spett.le
CORRIERE DELLA SERA
Rubrica “Lettere al Direttore”
lettere@corriere.it

Bella e condivisibile l'intervista sul Corriere del 30 marzo al ministro Guidi. Ma un po' di concorrenza, allora, andrebbe introdotta nel sistema TARI, al di là del monopolio di legge. Per esempio, controllando che negli acquisti si rispettino le regole sui prezzi (cioè, si rispetti la concorrenza) e che le tariffe siano effettivamente adeguate alla produzione di rifiuti, anziché essere applicate con un presunto criterio reddituale (al rialzo) che uccide la corretta concorrenza. La questione di un controllo (urgente) della spesa nelle aziende rifiuti è già stato più volte sottoposto al ministro, ma non risulta che la stessa si sia mai interessata al problema.

Corrado Sforza Fogliani
Presidente Centro studi Confedilizia

COORDINAMENTI CONFEDILIZIA

Importanti aggiornamenti sulle novità 2016

Gli iscritti ai Coordinamenti della Confedilizia – oltre all'opportunità di avere il proprio nome inserito sul sito dell'Organizzazione – godono di continui aggiornamenti curati dalla Sede centrale.

Nel mese di gennaio c'è stato un incontro per discutere sui nuovi obblighi di termoregolazione e contabilizzazione del calore negli edifici (a cui – come noto – bisogna adempiere entro il 31 dicembre di quest'anno).

Agli inizi di marzo, poi, si è svolta una riunione – con esperti di diritto tributario – per fare il punto sulle novità della legge di stabilità 2016, alla luce degli ultimi chiarimenti dati dall'Agenzia delle entrate e dal Dipartimento delle finanze.

Quest'ultima riunione – che si è tenuta, come la precedente, nella Sala Einaudi della sede di Confedilizia – è stata trasmessa in diretta *streaming* su un indirizzo Internet riservato, comunicato, oltre che alle Associazioni territoriali, ai componenti il Coordinamento tributario e il Coordinamento legali, in modo da permettere a tutti di seguire l'evento senza dover necessariamente recarsi a Roma. Le relazioni – introdotte dal responsabile del Coordinamento tributario, dott. Dario dal Verme – sono state svolte dal presidente Spaziani Testa, dal notaio Lorenzo Mottura, dal dott. Francesco Veroi, dal dott. Antonio Nucera, dal dott. Luigi Sansone e dal dott. Roberto de Salvo.



PARLAMENTO DI VAGABONDI

Quasi un terzo degli eletti in Parlamento ha abbandonato il gruppo nella prima metà della legislatura. È il quadro di un processo di sfarinamento con caratteri epidemici.

UNO STUDIO DI FRANCESCO FORTE

L'uomo concreto di Einaudi e l'umanità astratta di Keynes

Francesco Forte conferma le proprie doti non soltanto di maestro della finanza, ma di storico dell'economia, nel volume *Einaudi versus Keynes*, pubblicato da IBLLibri (pp. 336). Non è un raffronto soltanto fra le ben lontane tesi economiche dei due studiosi, bensì fra le diverse concezioni del mondo. L'uomo intero di Einaudi, attento alle regole del liberalismo, al buon senso, alla microeconomia reale, ben poco ha in comune con l'umanità astratta di Keynes, con la sua attenzione alla macroeconomia e il suo neomercantilismo.

ANSA 11:47 04-02-16
Fisco: Confedilizia, aumenti tasse rifiuti intollerabili
 Appello a Renzi, intervenire subito
 (ANSA) - ROMA, 4 FEB - "Gli intollerabili aumenti della tassa rifiuti decisi dai Comuni dilagano oggi sulle tv. L'accidia ad intervenire dei competenti ministri Galletti e Guidi e' comprovata, nonostante la situazione sia stata agli stessi ripetutamente segnalata dalle organizzazioni sia della proprieta' che degli inquilini. Facciamo a questo punto appello direttamente al Presidente del Consiglio: la detassazione della prima casa portata in porto da questo Governo non puo' essere totalmente annullata dall'aumento dei tributi locali, e' urgente e indilazionabile porvi rimedio". Lo dichiara il presidente del Centro studi Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani.
 "Il sistema Tari - aggiunge - non regge piu'. L'obbligo di coprire le spese del servizio senza alcun controllo di queste spese, si riduce nell'indiscriminato potere dei Comuni di aumentare la tassa rifiuti fino all'inverosimile. Un tavolo di confronto fra le diverse componenti interessate al controllo della spesa e alla gestione dei rifiuti, a cominciare dalle rappresentanze dei contribuenti (proprietari e inquilini), e' indifferibile a piu' titoli". (ANSA).

Missione e vita privata

Il carabiniere si convinca, come essendo dalla sua stessa posizione messo più d'ogni altro in vista, l'opinione pubblica esige che anche la vita privata corrisponda ed al suo carattere ed alla sua missione
 Gian Carlo Grossardi

LINGUA, DOMANDE E RISPOSTE

È corretto dire "Continuavo a fare questa cosa per quando ti avessi ritrovato"?

O forse sarebbe meglio dire: "Continuavo a fare questa cosa per quando ti avrei ritrovato"?

Si tratta di due frasi entrambe possibili e corrette, nelle quali la scelta tra congiuntivo e condizionale, nella subordinata introdotta dalla congiunzione temporale *quando*, è legata a due valori differenti che si intendono assegnare.

L'uso del congiuntivo conferisce una sfumatura di eventualità, attribuisce margini d'incertezza al realizzarsi dell'evento del ritrovamento.

L'uso del condizionale passato risponde al caratteristico impiego chiamato "futuro nel passato". Proviamo a volgere al presente la situazione: *Continuo a fare questa cosa per quando ti ritroverò*. Ecco, nel momento in cui collochiamo la situazione nel passato, nella subordinata l'indicativo futuro semplice viene sostituito dal condizionale passato: *Continuavo [...] avrei ritrovato*. Si noti che in questo caso, l'uso caratteristico del condizionale non implica alcun senso di eventualità o incertezza, ma mette semplicemente in relazione l'accadere dell'evento futuro con l'azione (ripetuta) nel passato, espressa dall'imperfetto indicativo nella proposizione reggente (*Continuavo*).

da treccani.it

GIU' LE MANI DAL MIO PIATTO!
 Manifesto della libertà di alimentazione

Ogni persona mangiando esprime quello che è e ciò a cui appartiene. Dobbiamo difenderci dallo stato dietista che vieta cibi per compiacere vegani, animalisti e burocrati di Bruxelles: c'è in gioco la nostra libertà

La libertà di alimentazione è un pezzo della libertà di cultura, proibire un ingrediente per compiacere le signore vegane o i burocrati di Bruxelles è come coprire una statua classica per compiacere un teocrate iraniano.

La libertà di alimentazione è ovviamente un pezzo della libertà di culto, non esiste religione vecchia o nuova che non si nutra di prescrizioni alimentari, salvo l'unica vera religione il cui fondatore così parlò: "Non ciò che entra nella bocca rende impuro l'uomo; ciò che esce dalla bocca, questo rende impuro l'uomo?". Impuri sono dunque i moralismi vegani a cui nessun cristiano deve piegarsi perché Cristo, modello perfetto, era onnivoro: a Pasqua mangiò agnello e dopo la resurrezione, a Emmaus, ebbe voglia di pesce arrosto. Impuri e impostori, come scrive san Paolo nella prima lettera a Timoteo: "Impostori imporranno di astenersi da alcuni cibi che Dio ha creato per essere mangiati. Tutto ciò che è stato creato da Dio è buono e nulla è da scartarsi". L'ortoresia, che è l'ossessione, ammalante, per il nutrizionalmente corretto, occupa gli spazi lasciati vuoti dall'ortodossia. Colpa dei preti che parlano di tutto l'opinabile ma non dell'indiscutibile liberazione dai tabù alimentari realizzata da Cristo, e molto di rado ricordano l'oppressione che il cristianesimo subisce nei Paesi dove i proibizionisti alimentari hanno il potere assoluto, come l'Arabia Saudita in cui il possesso di vino implica arresti e frustate e dunque l'eucarestia è illegale. Non lo dicono i preti, non lo dice nessuno, bisogna pertanto dirlo qui: animalisti e wahabiti hanno qualcosa in comune, il medesimo vizio di mettere le mani nel piatto e nel bicchiere altrui.

La libertà prima che un diritto è un dovere, ci ha insegnato Oriana Fallaci, quindi abbiamo il dovere di non sottometterci ai politici e ai fanatici che vogliono imporci il loro credo alimentare. L'inviolabilità del domicilio fissata nell'articolo 14 della Costituzione va estesa al frigorifero, a tavola ogni uomo dev'essere libero di ubbidire a Dio ("Quanto si muove e ha vita vi servirà di cibo", Genesi 9,5) o al proprio edonismo, e se la gola è un vizio va considerata materia di confessione e non di legislazione. Resistere ai proibizionisti alimentari è indispensabile per salvare la tradizione dalla completa distruzione e l'innovazione dalla metastasi normativa, per difendere gli artigiani, gli agricoltori, i distillatori, gli allevatori, le identità nazionali, regionali e comunali, gli orti, i macelli, le cantine, le malghe, le trattorie, i laboratori, la varietà dei sapori e dei piaceri, la dignità e lo statuto dell'uomo.

Camillo Langone
 IL FOGLIO, 12-13 marzo '16

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

La «mediazione» catastale

La mediazione tributaria - l'istituto, introdotto nel 2011, che prevede una fase precontenziosa per le controversie di valore non superiore a 20mila euro relative ad atti emessi dall'Agenzia delle entrate - è applicabile, in seguito all'integrazione nell'Agenzia delle entrate dell'Agenzia del territorio, alle controversie inerenti operazioni gestite da quest'ultima Agenzia. Lo sottolinea il Consiglio nazionale del Notariato nello Studio numero 72-2013/T. «Ci si riferisce qui - si legge nel documento - non già semplicemente ad operazioni catastali (ad esempio per l'attribuzione della rendita, operazioni ritenute con Circolare del Dipartimento delle Finanze numero 1 del 21 settembre 2011 di valore non determinabile), bensì al tributo liquidato in relazione alla rendita attribuita e/o ai relativi accessori ovvero alle sanzioni irrogate con il medesimo atto. Di guisa che, in difetto ad esempio della presentazione della

dichiarazione di aggiornamento catastale dovuta dal contribuente (a norma del comma 8 articolo 19 del decreto legge 31 maggio 2010 convertito in legge n. 122/2010) e quindi della consequenziale attribuzione della rendita «presunta» in esito all'aggiornamento fatto d'ufficio» dalla (ex) Agenzia del territorio, il contribuente potrebbe (*rectius*, dovrebbe) fare ricorso ora alla istanza di reclamo/mediazione se volesse contestare la debenza o la entità dei tributi speciali connessi con la procedura di attribuzione della rendita stessa o i relativi accessori o le sanzioni. Ma per quanto sopra detto (mancata riconducibilità dell'atto alla ex Agenzia del territorio e ora delle Entrate), il contribuente non potrebbe valersi del medesimo percorso per contestare i tributi dovuti al Comune in esito all'attribuzione della rendita presunta in tal modo effettuata».

*Presidente
 Centro studi Confedilizia



da TEMPI, 2.5.'16

Il trucco della disegualianza che cresce

Se chiedete a un cittadino americano quanta ricchezza è nelle mani dell'1 per cento più ricco del suo paese, vi risponderà: il 57 per cento della ricchezza degli Stati Uniti (sondaggio Ipsos-Mori). Se rivolgete la stessa domanda a Emmanuel Saez e Gabriel Zucman, economisti che con Thomas Piketty hanno elaborato le statistiche alla base del libro-tormentone "Il Capitale nel XXI secolo", vi diranno che il tanto vituperato 1 per cento detiene il 42 per cento della ricchezza americana. Magia di un mantra del dibattito pubblico post crisi, quello della disegualianza che ovunque cresce e che tutto spiega, la cui gittata mediatica ha forse superato le aspettative dei suoi artefici. Adesso però un recente studio di tre economisti della Fed e di un collega dell'Università della Pennsylvania - Bricker, Henriques, Sabelhaus e Krimmel - dice che nelle mani del solito 1 per cento più fortunato c'è una quota ancora inferiore della ricchezza americana: non il 57 per cento, non il 42 per cento, ma il 33 per cento. La ricerca, elaborata per un pensatoio americano mainstream e liberal come la Brookings Institution, sostiene anche che la concentrazione di ricchezza non è aumentata così rapidamente come sostengono i pikettisti in servizio permanente effettivo, ovvero di 15 punti percentuali tra il 1992 e il 2015, ma di 6 punti. Per non dire della quota di reddito dello stesso 1 per cento, addirittura calata negli anni peggiori della crisi per poi tornare a crescere (sempre meno delle stime precedenti). La questione sollevata dagli economisti della Brookings Institution non è di lana caprina, con tutto il rispetto per gli statistici che hanno passato al setaccio e corretto i fitti database di Piketty & co. Gli autori dello studio appena presentato, semplicemente, tengono conto, quando misurano redditi e ricchezze, di forme non monetarie di sostentamento, come l'assicurazione sanitaria pagata dall'azienda, i programmi di welfare come Medicare, Medicaid e food stamps. Si svela così il paradosso di una certa retorica egualitaria: si denuncia una disegualianza crescente che può essere corretta solo attraverso un maggiore intervento pubblico, omettendo di misurare i benefici redistributivi delle politiche pubbliche già in essere. Si chiede "più stato" domani, facendo finta che ce ne sia meno oggi. E questo con il risultato di radicare ancora di più nell'opinione pubblica la convinzione - giudicata fallace già da Luigi Sturzo - che solo affidando "allo Stato attività a scopo produttivo, connesse a un vincolismo che soffoca la libertà dell'iniziativa privata", si possa "riparare a sperequazioni". Ecco dunque un altro aspetto deresponsabilizzante e alienante - per citare il filosofo politico Harry G. Frankfurt - dell'eguaglianza economica assurta a ideale morale.

Marco Valerio Lo Prete
IL FOGLIO, 12-13 marzo '16

DIRITTO & ROVESCIO

Laura Boldrini, presidente della Camera (che però desidera essere chiamata -contenta lei... - dai colleghi: «Signora deputata»), ha concesso ieri, in occasione della Festa della donna, una lunga intervista a la Stampa. Il titolo è chiarissimo: «Boldrini: le donne che non alzano la voce, per me sono complici». La voce deve essere alzata, precisa la signora deputata, per difendere i diritti delle donne. Non bastano i bisbiglii, insomma. Visto l'autorevole pulpito dal quale viene la predica, che condividiamo, vorremmo sapere se, e quando, e come, Laura Boldrini abbia alzato la voce per deplorare la vile aggressione da parte di giovani arabi di ben 890 donne tedesche (a tanto sono arrivate le denunce presentate dalle stesse alla polizia) che sono state derubate, palpate, inseguite, scamiciate, insolentite. La turpe azione collettiva è stata perpetrata nella notte dell'ultimo Capodanno a Colonia, nell'indifferenza di tutti, forze dell'ordine comprese. Denunce nessuna. A bassa voce, forse. Tra l'arabo aggredente e la donna aggredita, è l'arabo che va tutelato. Nevvero?

da ItaliaOggi, 9.5.'16

Il proprio dovere

Non è il timore della punizione che vi debba trattenere, ma bensì la convinzione del vostro dovere, il rispetto che dovete sentire di voi stessi e della divisa che indossate

Gian Carlo Grossardi

Cani che fanno pipì sui muri

Vivo in un palazzo del centro preso di mira regolarmente dai cani che abitano nel quartiere e alzano la zampa, imbrattando di pipì la parte bassa della facciata. Ne ho parlato con un vigile che ha allargato le braccia e si è limitato a invitarmi a portare pazienza. Possibile che i proprietari dei cani siano obbligati solo a raccogliere lo sporco solido? E la pipì, niente?

Giangdomenico P., via email

La Corte di Cassazione, riguardo al problema, ha affermato che ci si può solo affidare al senso civico del padrone del cane, che dovrebbe appunto, nei limiti del possibile, impedire all'animale di fare pipì contro le automobili o le case. Non sempre, però, questo è possibile, per l'imprevedibilità dell'azione e per non sfiorare il maltrattamento dell'animale. Basterebbe comunque che chi esce con il cane portasse con sé una bottiglia d'acqua da gettare sulle pipì.



da viveresaniebelli7, 12.2.'16

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

ANCONA PORTO (AN)

Un arco del tredicesimo secolo deturpato da una caldaia, orrida appendice di un altrettanto orrido palazzo, un istituto nautico in disarmo. Accade al porto di Ancona. Un caso sollevato da Raimondo Montesi sul *Resto del Carlino* un paio di anni fa e che oggi acquista una sfumatura a dir poco paradossale. Sì, perché il suddetto edificio – scrive Montesi oggi – potrebbe ospitare a breve gli uffici di un soggetto pubblico. Quale? La Soprintendenza ai beni archeologici delle Marche. Proprio così, l'organo statale che quell'arco dovrebbe tutelare. L'associazione cittadina *Vista Mare* evidenziando la 'coincidenza' ha parlato appunto di "paradosso".

Così, le persone che per qualche motivo dovranno andare negli uffici in questione si troveranno di fronte questo spettacolo: un monumento del Duecento con annessa caldaia. Un autentico pugno in un occhio. Non proprio un bel modo per valorizzare il patrimonio culturale del capoluogo marchigiano. E infatti su Facebook i commenti salaci non si sono fatti attendere. Anche di un impiantista, per il quale la caldaia sembra 'buttata lì a casaccio'. Insomma, non è neanche un bel lavoro dal punto di vista tecnico. In certi casi non si sa se ridere o piangere. Ma c'è anche una terza opzione: vergognarsi.

27

Collaborano i lettori
Segnalazioni alla redazione

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

Locazioni diverse e canone

In caso di locazione ad uso diverso dall'abitativo è possibile pattuire liberamente con il futuro inquilino l'aggiornamento del canone?

Per rispondere al quesito occorre premettere che la materia è regolata dall'articolo 32 della legge 392/'78, il quale, per quanto qua interessa, prevede, al primo comma che le parti possano «convenire che il canone di locazione sia aggiornato annualmente su richiesta del locatore per eventuali variazioni del potere di acquisto della lira», mentre, al secondo comma, dispone che «le variazioni in aumento del canone, per i contratti stipulati per durata non superiore a quella di cui all'articolo 27», non possano «essere superiori al 75% di quelle, accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati». La formulazione di quest'ultimo comma è il risultato delle modifiche recate dall'articolo 41: norma

che, non riscrivendo l'intera previsione ma limitandosi ad integrarla ha reso il testo di interesse non di facile lettura. Ciononostante si può senza dubbio affermare che le modifiche recate abbiano avuto l'effetto di limitare la portata del predetto articolo 32, nel senso che la regola dell'aggiornamento del canone al 75% della variazione accertata dall'Istat, trova adesso applicazione solo per i contratti aventi la durata iniziale non superiore a quella prevista dall'articolo 27, e quindi, per i rapporti contrattuali il cui primo periodo è convenuto dalle parti in sei o nove anni a seconda dell'attività esercitata. Tornando al quesito da cui abbiamo preso l'avvio, la risposta, alla luce di quanto precede, è quindi affermativa. Ciò, però, alla condizione che la durata del primo periodo contrattuale sia superiore ai limiti minimi fissati dalla legge.

*Presidente
Centro studi Confedilizia

da *Il Giornale*, 19.3.16

Il contegno

Il contegno è quanto forma l'esteriore di un individuo e costituisce il complesso del vestire, del portamento e del tratto

Gian Carlo Grossardi

IL PUNTO SU ...

Responsabilità per gravi vizi di opera di riparazione

Come è noto, l'art. 1669 cod. civ. prevede e disciplina la responsabilità del costruttore in relazione ai gravi vizi di costruzione. Si tratta di responsabilità risarcitoria di natura extracontrattuale sottoposta ai termini di prescrizione e di decadenza previsti dalla norma stessa.

Ci si chiede se tale responsabilità riguardi solo l'ipotesi della costruzione *ex novo* dell'edificio o se la norma trovi applicazione anche nel caso di esecuzione di opere di riparazione, di ristrutturazione o di manutenzione di un edificio già esistente.

Con una recente sentenza (la n. 22553 del 4.11.'15) la Cassazione ha affrontato la questione ed ha affermato che risponde ai sensi dell'art. 1669 cod. civ. anche colui il quale realizzi opere su preesistente edificio (costituendo l'edificio cosa immobile destinata per sua natura a lunga durata), allorché queste incidano sugli elementi essenziali dell'immobile o anche su elementi secondari che però siano rilevanti per la funzionalità globale dell'edificio (la fattispecie considerata dalla Corte di legittimità con la pronuncia in questione era relativa a lavori di straordinaria manutenzione eseguiti presso uno stabile condominiale riguardanti il rafforzamento dei solai e delle rampe delle scale con la completa ricostruzione di queste).

Da sottolineare che affermando il principio così indicato la Corte ha modificato il precedente orientamento seguito in materia. In precedenza infatti la Cassazione si era espressa in modo diverso: con la sentenza n. 24145 del 20.11.'07 essa aveva affermato che la responsabilità dell'appaltatore *ex art.* 1669 cod. civ. trova applicazione esclusivamente quando siano riscontrabili vizi riguardanti la costruzione dell'edificio o di una parte di esso, ma non anche in caso di modificazioni o riparazioni apportate ad un edificio preesistente o ad altre preesistenti cose immobili, anche se destinate per loro natura a lunga durata.

A seguito della modifica dell'orientamento ora indicato l'applicabilità della previsione dell'art. 1669 cod. civ. viene dunque ulteriormente estesa: la norma ha così oramai una amplissima applicazione nella pratica.

Paolo Scalettaris

L'ANALISI

Omicidio stradale, bullismo legislativo

La legge sull'omicidio stradale, entrata in vigore pochi giorni fa, rischia di creare molti più danni di quanti riuscirà a evitarne. È il classico esempio di bullismo legislativo che causerà centinaia, forse migliaia di tragedie familiari, prima di essere dichiarata incostituzionale o di essere riformata in senso meno celodurista.

Ogni giorno in Italia avvengono circa 50 incidenti con feriti gravi e in un caso su 5 ci scappa il morto (numeri in lenta e costante diminuzione, tanto che i decessi di una quindicina di anni fa erano il doppio di quelli attuali). Ma non sempre tali incidenti sono la conseguenza di una grave imprudenza o di una guida alterata da alcol o droghe. Fatalità, distrazione, imperizia, a volte è lo stesso comportamento del danneggiato a essere causa principale del danno. La pioggia, il gelo, la neve sono all'origine di incidenti anche gravi, così come un malore improvviso e imprevedibile di chi guida. L'uomo non è una macchina perfetta, e non lo diventa nemmeno con un approccio terroristico: chi non ha mai dovuto guidare in preda a uno stato d'ansia o di depressione (magari più che giustificato) o sotto

Un testo tipico per saziare la vendetta sociale

l'effetto di una pasticca contro il mal di denti o il mal di testa (che potrebbe dare esito positivo a un esame antidoping)? Ci sono pedoni che attraversano la strada con l'occhio fisso allo smartphone, senza nemmeno guardare se l'auto che sta arrivando può fermarsi in tempo. Oppure ciclisti che improvvisamente scartano a sinistra per evitare una buca o un tombino: anche in questi casi l'automobilista o il motociclista investitore, saranno rovinati. Dovranno affrontare un processo penale che, a seconda della gravità del danno o della presenza

di circostanze aggravanti, può concludersi con la condanna a diversi anni di carcere. Ma probabilmente non vedranno più la patente per molti anni. Questa infatti sarà prima sospesa dal prefetto in attesa di accertare le responsabilità. Poi potrà essere revocata per altri 5, 10, 15 anni. Danni collaterali enormi, efficacia dubbia: meglio sarebbe stato prevedere l'obbligo di uno strumento che limita la velocità. Si sarebbero risparmiati drammi quando l'auto è necessaria per lavorare, per portare la vecchia madre in ospedale o per portare i figli a scuola. Ma la vendetta sociale dà più soddisfazione.

© Riproduzione riservata

Il Wall Street Journal lancia l'allarme: al bando subito le banconote da 500 euro e da 100 dollari

È partita la guerra ai contanti

Politici e banchieri centrali vogliono dopare i consumi

da ItaliaOggi, 20.2.'16

La vera ragione della guerra al contante che sta montando è squisitamente politica: sia i politici sia i banchieri centrali temono che i possessori di moneta cartacea potrebbero minare il loro nuovo mondo fatto di tassi di interesse negativi. Giappone ed Europa sono già da tempo in territorio negativo, e la scorsa settimana il presidente della Fed, Janet Yellen, ha detto che gli Stati Uniti dovrebbero prepararsi per un'eventualità del genere.

Traduzione: ecco la direzione che la Fed prenderà in caso di prossima recessione. I tassi negativi sono una tassa sui depositi presso le banche, con l'obiettivo di incitare i depositanti a togliere da lì il loro denaro e spenderlo per aumentare la domanda economica.

Ma questo obiettivo sarebbe compromesso se i cittadini invece che spenderli continuassero a detenere moneta. E l'accumulo di cash è più facile se si possono prelevare banconote di grosso taglio e metterle in una cassetta di sicurezza. Più difficile se invece in circolazione vi fossero solo banconote di piccolo taglio.

Quindi, si vieti subito il contante. Questo tema è spinto da economisti del calibro del capo economista di Bank of England, Andrew Haldane, e Kenneth Rogoff di Harvard, che ha scritto sul Financial Times che l'eliminazione della cartamoneta sarebbe «di gran lunga il più semplice» modo per «aggirare» il tasso di interesse a zero, «che ha ammanettato le banche centrali dopo la crisi finanziaria».

Se gli arretrati contadinotti non spendono, beh, rendiamogli molto più difficile risparmiare soldi mettendoli sotto il materasso. Tutto ciò non fa che ignorare le virtù del denaro contante per i cittadini rispettosi della legge.

Il cash consente che transazioni legittime siano eseguite in modo rapido, senza che le parti coinvolte paghino commissioni a una banca o a un gestore di carte di credito.

Il cash consente anche a milioni di persone a basso reddito di partecipare all'economia senza avere un conto bancario, i cui costi in alcuni Paesi sono aumentati dopo il 2008, in seguito alle nuove normative che sono cadute come una scure sul retail banking senza commissioni.

C'è sempre il rischio di essere aggrediti sulla strada per il negozio, ma c'è sempre il rischio che le proprie transazioni digitali siano soggette ad hacking o furto del computer.

Il contante è anche la valuta preferita delle cosiddette economie in nero, che in alcuni Paesi contano per il 20% o più del prodotto interno lordo e che i governi vorrebbero tassare. Ma il motivo per cui esiste l'economia in nero è perché tasse alte e alti costi di regolamentazione finiscono per far confluire una parte del business di imprese altrimenti oneste, fuori dai bilanci.

I politici dovrebbero pensarci due volte a dare un giro di vite all'economia basata sul contante, perché ciò potrebbe tradursi in una distruzione di imprese e in un aumento di disoccupati nell'ordine dei milioni di persone. L'economia italiana potrebbe chiudere, se privata dei contanti.

Seconda proroga bilanci locali e delibere tributi (ma per Imu e Tasi c'è anche la scadenza del 28 ottobre)

Il Ministero dell'interno - con decreto dell'1.5.'16 - ha ulteriormente differito dal 31.5.'16 al 30.4.'16 (e al 31.7.'16 per le città metropolitane e le province) 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. Alle stesse date slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali, compresa l'addizionale comunale all'Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Questi ultimi - sempre per effetto della normativa vigente - anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il 30 aprile oppure entro il 31 luglio, per le città metropolitane e le province, hanno effetto dall'1.1.'16.

Per quanto concerne, infine, le delibere relative all'Imu e alla Tasi si fa presente che - sulla base delle ultime modifiche legislative - 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 rispetto della caserma

Il carabiniere deve alla propria caserma il rispetto che è dovuto a quanto rappresenta l'autorità e la legge

Gian Carlo Grossardi

L'Italia è al minimo storico per le nascite

da IL FOGLIO, 22.2.'16

Secondo i dati Istat il 2015 ha registrato il minimo storico delle nascite: sono state soltanto 488mila (8 ogni mille residenti), 15mila in meno rispetto al 2014 e nuovo record negativo dall'Unità d'Italia. Il saldo naturale (la differenza tra nascite e decessi) scende ulteriormente a quota meno 165mila. Il 2015 è il quinto anno consecutivo di riduzione della fecondità, giunta ormai a 1,35 figli per donna. Nel 2015 la popolazione residente in Italia si è ridotta di 159mila unità: al primo gennaio 2016 c'erano nei nostri confini 60.656.000 residenti. Di questi 5.054.000 sono stranieri (solo +59mila in un anno), che rappresentano l'8,5% della popolazione totale (Giovannini, Sta).

Chi è Trump



CORSI
E RICORSI

Trump vince
perché è l'America
degli americani

di Alessandro Sallusti

È una sorta di malattia dello spirito e di tarlo dell'intelligenza, quello di comunicare come impresentabile qualunque fenomeno smentisca le regole che il politicamente corretto ha autoassegnato a se stesso. Perché vedete, uno che possiede un patrimonio oscillante a seconda delle stime tra 4 e 10 miliardi di dollari, un impero immobiliare, una torre-grattacielo col suo nome in quasi ogni capitale del mondo avanzato, una rivista, un'agenzia di viaggi, una marca di vodka, che ha scritto un paio di libri venduti in milioni di copie e ideato una trasmissione tivù copiata ovunque, può essere tante cose. Ma non stupido, non pagliaccio, non buffone. Che invece sono gli epiteti con cui viene marchiato a ripetizione dagli editorialisti nostrani. E più lui vince, più loro marchiano. Non accorgendosi, tra le altre cose, di cadere in un errore caricaturale, in un flagrante caso di provincialismo intellettuale: quello di chi vuole insegnare la vera America agli americani.

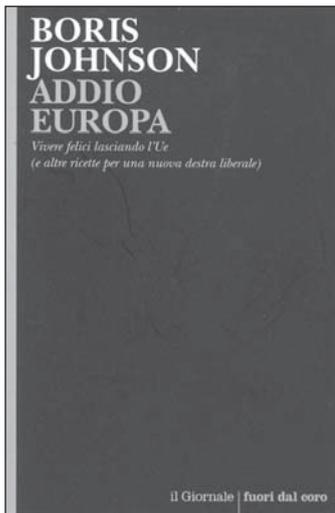
(da STILE, marzo 2016)

Province e Comuni non devono...

Bisogna trovare modo che Province e Comuni non continuino ad aggravare i contribuenti senza posa, perché sarebbe inutile che se ne astenessero lo Stato se essi lo facessero. Il contribuente, l'individuo è quello cui bisogna pensare dandogli sicurezza, libertà, amministrazione facile e vicina, e ciò con quell'aggravio che gli sia possibile di sopportare

M. Minghetti

Lasciare l'UE e vivere felici



Non è vero che non si può uscire dall'Unione Europea. Non è vero che soltanto partiti populistici ed estremisti hanno nel loro programma l'abbandono della Comunità Europea. C'è una via moderata, ma ferma; decisa, ma sensata. Una via politica per uscire dalle morsa degli eurocrati. Il sindaco di Londra, Boris Johnson, è diventato il leader del movimento che sostiene la "Brexit", ovvero l'addio della Gran Bretagna a Bruxelles e alle sue regole spesso folli. "Usciamo per riprenderci la nostra democrazia", ha scritto.

A scegliere saranno i cittadini del Regno Unito, il 23 giugno, con un referendum...

Si può lasciare l'Ue e vivere felici, dunque. E come fare lo spiega direttamente Johnson in questo volume...



**informa
su tutte le novità
che interessano**

Mai indicare qualcuno "col dito"

Sconveniente è l'indicare col dito alcuno di cui si parli, e pel carabiniere, più che sconveniente può essergli dannoso, sia perché porterebbe sull'avviso la persona di cui vuole occuparsi, sia perché attirerebbe l'attenzione su di sé e potrebbe dar luogo a supposti od equivoci gratuiti

Gian Carlo Grossardi

BELLITALIA

Roma e le occupazioni abusive

La proprietà di un palazzo occupato abusivamente nel centro di Roma "spende mezzo milione di euro per dare acqua e luce agli occupanti immigrati".

(Il Tempo 2.3.'16)

Occupazioni abusive e forze armate

"Nelle forze armate il 25% degli alloggi occupati senza titolo".

(Il Tempo 2.3.'16)

"Profugopoli"/1

"Il business dell'accoglienza a spese nostre (e dei migranti)".

(Corriere della Sera 8.3.'16)

"Profugopoli"/2

"Due euro al giorno dello Stato vanno a ogni immigrato (sigarette) e gli altri (da 28 a 38, a seconda dei contratti) a chi gli dà da mangiare e dormire".

(Corriere della Sera 8.3.'16)

Lo scandalo del micro Comune di Comitini/1

Il Comune di Comitini (Agrigento) "ha solo 950 abitanti" e ben "67 dipendenti": 5 dirigenti; 9 dipendenti semplici e 53 precari in attesa di assunzione definitiva.

(Corriere della Sera 24.2.'16)

Lo scandalo del micro Comune di Comitini/2

L'ex sindaco del Comune di Comitini, quando era in carica, "anziché sistemare i tombini o togliere le erbacce, spese 55mila euro recuperati in Regione più un'altra decina di migliaia delle casse municipali per mandare in crociera una trentina di anziani e una quindicina di ragazzi di III media".

(Corriere della Sera 24.2.'16)

Lo scandalo del micro Comune di Comitini/3

"Un diluvio di «fatture senza l'impegno di spesa. Più quelle di tre avvocati palermitani, anche di grido, assunti dal mio predecessore (che non si rassegna a mollare l'osso) per vincere in tribunale le penultime elezioni comunali dato che avevo preso un solo voto (uno solo e contestatissimo) in più del suo avversario. Per capirci: per restare sindaco lui prese degli avvocati pagati da tutti i cittadini». Non bastasse ancora, mesi fa è scoppiato un piccolo inferno: «C'erano dei raccomandati imboscato in questo o quell'ufficio a non far niente. Essendo stati presi quasi tutti come addetti al verde pubblico, ho cercato di mandarne una dozzina per le strade. Non l'avessi mai fatto! Mi hanno denunciato perché non era mai stata fatta loro la visita medica. Vero, ma non per colpa mia: nessuno ci aveva mai pensato». Così l'attuale sindaco di Comitini, parlando dell'"allegra" gestione del suo predecessore.

(Corriere della Sera 24.2.'16)

Corruzione all'Anticorruzione

"Due ex presidenti e due ex consiglieri" coinvolti in procedimenti penali per "accuse gravi di corruzione"; dirigenti e dipendenti indagati ma tutt'ora in servizio, giacché "non essendo intervenuto nemmeno un decreto che dispone il giudizio, non è stato possibile adottare alcun provvedimento disciplinare". È quanto accade all'Autorità nazionale anticorruzione (Anac).

(Corriere della Sera 25.2.'16)

"Csm superbo, presenti i conti"

"I giudici contabili esigono che l'organo di autogoverno della magistratura presenti il rendiconto dei soldi pubblici che maneggia, come qualsiasi funzionario statale deve fare. Il Csm non intende adempiere, perché si ritiene organo supremo dello Stato, al pari del Quirinale e del Parlamento. Dopo le prime schermaglie a colpi di delibere, i duellanti si rivolgono ora alla Consulta".

(La Stampa 14.5.'16)

Vittime dell'amianto, il processo "rischia di restare muto"

"Ivrea. Apertura dell'udienza del processo per le morti di amianto all'Olivetti, (...). Inizia la seduta con una comunicazione di servizio il presidente della giuria (...): «E' saltato il mixer dell'impianto di registrazione. I microfoni funzionanti sono solo due, e lo abbiamo segnalato per tempo al ministero della Giustizia, perché sono loro a gestire, come sapete. Nessuno dei vostri microfoni funziona, quindi non li toccate. Uno dei due microfoni è per il testimone, l'altro è il mio...». Per tenere in piedi l'udienza il presidente del tribunale ha dovuto cedere il suo microfono ad avvocati e pm che dovevano interrogare il testimone. Quando anche lei avrebbe dovuto dire qualcosa, o ha rinunciato o ha fermato il processo per scambiarsi l'unico microfono funzionante. Dei tecnici del ministero di Orlando nessuna notizia. Ma se l'aula resta in quelle condizioni, il processo rischia una durata infinita".

(Liberò 14.5.'16)

«PROFUGOPOLI» Un tweet di Mario Giordano anticipa l'uscita del suo libro

Ecco chi è l'uomo in Ferrari che fa i milioni con i profughi

Si chiama Paolo Di Donato, gestisce quasi mille richiedenti asilo, incassa 30mila euro al giorno. E tra barche e auto di lusso non si fa mancare nulla

Al via il nuovo Conto termico

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il decreto del Ministero dello sviluppo economico 16.2.'16 che aggiorna la disciplina sugli incentivi per la produzione di energia termica da impianti a fonti rinnovabili e per gli interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni (c.d. Conto termico). Il provvedimento va a sostituire il d.m. 28.12.'12 (cfr. *Cn mag.* '13) ed entrerà in vigore il 31.5.'16.

Rispetto alla versione precedente, vengono introdotte novità quali, ad esempio, la riduzione dei tempi di attesa per i rimborsi (90 giorni invece dei 180 precedenti) e l'incremento dell'importo della prima rata (rimborsabile in un'unica soluzione, per i privati, fino a 5mila euro; in precedenza il tetto era 600 euro). Aumentano anche gli interventi incentivabili; interventi di cui il decreto contiene una lunga elencazione e che riguardano sia l'efficientamento dell'involucro di edifici esistenti (coibentazione pareti e coperture, sostituzione serramenti e installazione schermature solari), sia la sostituzione di impianti esistenti per la climatizzazione invernale con impianti a più alta efficienza (caldaie a condensazione), sia la sostituzione o, in alcuni casi, la nuova installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili (pompe di calore fino a 2mila Kw, impianti utilizzanti energia aerotermica, geotermica o idrotermica, impianti solari termici anche abbinati a tecnologia "solar cooling"). Incentivi specifici vengono anche previsti, a certe condizioni, per la "diagnosi energetica" e per l'"attestato di prestazione energetica", ove abbinati agli interventi sopra citati.

Ricordiamo che l'incentivo in questione – "commisurato all'energia termica prodotta da fonti rinnovabili, ovvero ai risparmi energetici generati dagli interventi" – può essere richiesto sia dai privati sia dalle pubbliche amministrazioni, a seconda dell'intervento effettuato.

Ulteriori informazioni sono reperibili sul sito del Gestore dei servizi energetici (www.gse.it).

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Dalle telefonate a «tradimento» meglio difendersi

Un modo per difendersi dalle telefonate di marketing indesiderate c'è: è quello di iscriversi gratuitamente nel Registro pubblico delle opposizioni (le modalità per l'iscrizione sul sito www.registrodelleopposizioni.it). Attenzione: tale rimedio è valido solo per il futuro.

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

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

* presidente Centro studi Confedilizia

Leasing immobiliare e rent to buy

Prima l'art. 25 del c.d. "Sblocca Italia" (d.l. 155/'14, come convertito in legge) e, più di recente, l'art. 1, commi da 76-84, della legge di Stabilità 2016 (l. n. 208/'15) hanno disciplinato due distinte fattispecie che permettono di acquistare un immobile tramite il pagamento di un importo mensile e il versamento di una somma finale. Parliamo del *rent to buy* e del *leasing immobiliare*. Per le caratteristiche di ciascuno dei due istituti rinviamo a *Cn* di dicembre 2014 per il primo, ed a *Cn* di gennaio 2016 per il secondo. Dal raffronto emerge, come si noterà, che dal punto di vista civilistico sono molte le similitudini. Ciononostante, vi sono delle differenze che è bene aver presente.

Anzitutto, il citato art. 25 si applica a qualsiasi immobile, mentre le disposizioni sul *leasing immobiliare* contenute nella legge di stabilità si riferiscono solo agli immobili abitativi. Ancora, nella prima norma non vi è alcuna precisazione circa la figura del concedente e del conduttore, mentre nella seconda chi concede il *leasing* è una banca o un intermediario finanziario (iscritto nell'albo di cui all'art. 106 d.lgs. n. 385/'95) e l'utilizzatore è una persona fisica. Nelle rate del *rent to buy*, poi, devono essere ben specificate la componente per il godimento del bene e quella relativa al corrispettivo per la vendita (e ciò perché, in caso di mancato acquisto finale, il conduttore ha diritto alla restituzione degli acconti versati), mentre per il *leasing* non è previsto l'obbligo di questa ripartizione (e, coerentemente a questo, per l'utilizzatore che non esercita l'opzione finale di acquisto non è stabilito, infatti, un parziale rimborso di quanto versato). Infine, la differenza sostanziale: nel *leasing*, per il rilascio dell'immobile, può 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. Non così, invece, per il *rent to buy*, per il quale (e la Confedilizia, per prima, segnalò il problema che purtroppo, in sede di approvazione della misura, non è stato risolto) il suddetto ricorso alla procedura di sfratto non è previsto. Circostanza, questa, che ha - indubbiamente - impedito il decollo dell'istituto.

Mercato immobiliare: in 10 anni la compravendita della nuda proprietà di case diminuita di oltre il 48%

Le Federazioni regionali della Confedilizia e le rispettive Associazioni provinciali hanno diramato una elaborazione, effettuata dalla Sede centrale, dei dati tratti dalle banche dati dell'Agenzia delle entrate in relazione all'andamento delle compravendite della nuda proprietà di case.

Dai dati emerge che dal 2005 al 2015 le compravendite inerenti il contratto mediante il quale si trasferisce la proprietà dell'immobile ma non il diritto reale di godimento (usufrutto) dello stesso, che consente al titolare di mantenere sia il possesso sia l'utilizzo del bene per un periodo determinato ovvero per la durata della propria vita, che hanno interessato immobili ad uso residenziale, hanno subito una riduzione generalizzata su tutto il territorio nazionale del 48,2%. Il 2015 si discosta da questo andamento mostrando, in controtendenza, un aumento del +1,8% dei trasferimenti.

Nel 2015, delle 444.636 compravendite che hanno riguardato il settore residenziale, il 4,8% sono quelle relative alla nuda proprietà (21.485).

Dal 2005, anno in cui si sono realizzate 41.669 compravendite, al 2015, i passaggi di nuda proprietà delle abitazioni sono scesi a 21.586, con una diminuzione del 48,20%. La contrazione delle compravendite della nuda proprietà risulta essere di oltre il 50% in 60 città capoluogo. Ad Ascoli Piceno, a mero titolo esemplificativo, si registra il calo maggiore con un -67,70% di compravendite effettuate secondo questa tipologia di contratto, ove si è passati da 339 nel 2005 ai 109 del 2015. Segue Prato con un -65,16%, L'Aquila -64,99% ed Isernia -60,38%. Il capoluogo nel quale, per converso, è stata registrata la diminuzione meno sensibile è Savona con un -7,96%.

L'unico dato con segno positivo, tra le 101 città capoluogo di provincia esaminate, è Gorizia (+10,8%) ove, però, le rilevazioni disponibili dell'Agenzia delle entrate risalgono all'anno 2008.

L'area geografica con la percentuale più elevata di flessione delle compravendite della nuda proprietà è quella del Sud e delle Isole (-51,40%), seguita dal Centro (-48,91%) e dal Nord, dove si è passati dalle 20.506 compravendite del 2005 alle 10.802 del 2015 (-47,33%).

ECONOMIA / 2

DOBBIAMO RIPARTIRE DA EINAUDI E STURZO PER RINNOVARE LA SOCIETÀ

Einaudi difendeva un "vivente ordinamento liberistico", che attuasse una piena concorrenza sul mercato, senza monopoli e senza posizioni di privilegio e di rendita; ma poi lodava Federico List, il quale (egli diceva) "aveva giustamente veduto il peccato cardinale della dottrina del laissez-faire, nella ingenua credenza che potesse essere vitale e bastevole a se stessa una economia fondata sulla concorrenza". Lo Stato doveva garantire a tutti i cittadini un minimo di risorse, e doveva assicurare anche ai meno abbienti l'accesso agli studi.

Einaudi considerava poi componenti fondamentali di una società libera sia le organizzazioni padronali sia quelle sindacali. I sindacati, però, dovevano organizzarsi e lottare per i loro interessi con le loro forze, in modo del tutto autonomo, senza pretendere dallo Stato e dai partiti vantaggi e condizioni di favore: e a questo proposito l'economista piemontese manifestava il proprio "scetticismo invincibile, anzi quasi la repugnanza fisica per le provvidenze che vengono dal di fuori, per il benessere voluto procurare agli operai con leggi, con regolamenti, col collettivismo, col paternalismo, con l'intermediazione degli sfaccendati politici pronti a risolvere i conflitti con l'arbitrato, con la competenza, con la divisione del tanto a metà".

Quanto a Sturzo, credo che siano più che mai attuali oggi la sua rigorosa distinzione fra religione e politica, la sua aspra polemica contro l'invasività delle burocrazie statali, mortificatrici delle energie della società civile, a sua difesa appassionata dei ceti medi (i quali, "sotto l'assillo aspro e duro della loro crisi economica, acquistano, per la loro cultura e per la loro esperienza produttiva, per il modesto tenore di vita e lo spirito di risparmio, una potenzialità costruttiva superiore alla loro potenzialità economica").

E nei suoi ultimi anni Sturzo combatté lo sconfinamento dello Stato nell'economia, con la creazione di enti di ogni tipo (si pensi alle "società partecipate" di oggi, che costano somme enormi alla collettività!).

È dalle riflessioni di queste grandi personalità che élite intellettuali e politiche dovrebbero partire, io credo, per avviare un'opera di profondo rinnovamento della nostra società.

di Giuseppe Bedeschi
Corsera, 14.5.'16



da la Repubblica, 3.3.'16

AMICI VERI Non fare odiare i cani

Assieme col tuo fido porta una bottiglietta d'acqua per diluire le deiezioni liquide

IL PUNTO SU...

Trasparenza nell'attività dei mediatori

Con una sentenza (la n. 11600 del 26.5.'11) la Cassazione è intervenuta sulla questione relativa all'utilizzo, nel campo della mediazione, dei moduli o formulari depositati presso le Camere di Commercio. In argomento la Corte ricorda che "in base all'art. 5 comma 4 della legge n. 39/89 il legislatore ha inteso realizzare una forma di pubblicità ed un sistema di controllo amministrativo della contrattazione in base a moduli o formulari, al fine di assicurare maggiore chiarezza e trasparenza all'attività di mediazione professionale e di trasferire al pubblico dei potenziali clienti l'immagine positiva di affidabilità della categoria dei mediatori, intendendo con ciò tutelare direttamente un'attività configurata dalla legge come professionale, in quanto subordinata per il suo esercizio al possesso di specifici requisiti di capacità ed alla iscrizione in apposito ruolo, e solo di riflesso garantire i clienti dal pericolo che vengano loro sottoposte per la sottoscrizione clausole ingannevoli o particolarmente gravose". "La norma - sottolinea poi la Corte - non prevede anche che i moduli ed i formulari debbano essere approvati dalla commissione perché se ne possa fare uso e non stabilisce neppure l'obbligatorietà dell'uso di essi per le parti che intendano stipulare nella forma scritta il contratto di mediazione": essa - tutelando un interesse di categoria e non un interesse generale e non dovendo essere osservata inderogabilmente da tutti, rivolgendosi unicamente ai mediatori - non può considerarsi imperativa o assoluta circa la previsione del requisito formale consistente nell'uso di moduli o formulari conformi a quelli depositati per la formazione del documento con cui le parti vogliono provare il contenuto del contratto. Salve la sanzione amministrativa e quella disciplinare eventuale a carico del mediatore, deve escludersi, pertanto, che il contratto concluso mediante sottoscrizione di moduli o formulari non depositati sia nullo per difetto di forma essenziale.

Paolo Scalettaris

Liberilibri, trent'anni di attività

Le edizioni *Liberilibri* sono una realtà unica: da tanti punti di vista. Hanno imposto all'attenzione del lettore italiano la filosofia politica libertaria, hanno aiutato molti a intendere in maniera diversa l'economia (dando spazio agli autori della Scuola Austriaca: da Carl Menger a Murray Rothbard), hanno scardinato miti e pregiudizi. Dal loro magnifico eremo marchigiano, Aldo Canovari e i suoi amici hanno mostrato che tanto coraggio e alcune buone idee possono produrre effetti rilevanti di lunga durata.

Non vi è dubbio che il liberalismo italiano fosse assai diverso prima del lavoro di questa piccola, grande casa editrice, che non soltanto ha aiutato ad aprirsi al mondo e riscoprire i classici, ma soprattutto ha permesso di ridefinire le categorie fondamentali di una teoria liberale autenticamente tale.

Lo stesso tema della lotta alla tassazione, tanto significativo nella battaglia ideale della *Liberilibri*, non è mai stato visto in termini primariamente "efficientistici". Certamente è vero che una società troppo gravata dal prelievo fiscale è destinata al degrado e che nessun sistema produttivo può reggere a lungo se la pressione tributaria cresce illimitatamente, ma la ragione prima del nostro dovere morale di opporsi all'imposizione si trova altrove.

In effetti, la tassazione da rapina obbliga tutti noi a interrogarci su cruciali questioni di giustizia, e cioè sull'illegittimo appropriarsi di quanto non è loro da parte di politici e burocrati. Come mostra Pascal Salin ne *La tirannia fiscale* lo Stato espropriatore è non soltanto economicamente "disproduttivo" (per usare un termine caro a Leoni), dal momento che al fondo di tutto questo c'è un grave *vulnus* a nostre fondamentali intuizioni morali.

Il potere statale che dispone della nostra ricchezza e quindi alla fine pure di noi stessi è una realtà intimamente anti-giuridica: che si è appropriata del diritto, riducendolo a legislazione arbitraria (a semplice decisione del Principe collettivo), proprio al fine di vanificarlo. All'arbitrio del legislatore si somma poi quello del giudice, che troppo spesso tende a dilatare la propria funzione e a condurci entro un orizzonte sempre più inquietante: come ha mostrato, tra gli altri, il magistrato Giancarlo Bagarotto.

da: Carlo Lottieri, in: *Il carattere della libertà - Saggio in onore di Aldo Canovari*, a cura di Serena Sileoni ed. IBL - nel trentennio di attività dell'Editrice *Liberilibri*

CONFEDILIZIA: LA CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI FUNZIONA, ESTENDERLA ALLE LOCAZIONI COMMERCIALI

Nel 2015, +17,9% di gettito rispetto al 2014

Nel 2015, la cedolare secca sugli affitti – cioè l'imposta sostitutiva attualmente applicabile solo a una parte delle locazioni abitative – ha fatto registrare un aumento di gettito del 17,9 per cento rispetto al 2014 (2 miliardi e 12 milioni di euro contro un miliardo e 706 milioni). Lo sottolinea Confedilizia, analizzando i dati forniti dal Dipartimento delle Finanze sulle entrate tributarie dello scorso anno. "All'incremento dei versamenti – rileva il Bollettino delle Finanze – si accompagna un aumento delle frequenze dei contribuenti versanti, segnale di un aumento nei soggetti che utilizzano questo regime di tassazione nei contratti di locazione immobiliare".

Il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha dichiarato: "Il successo che sta riscuotendo la cedolare secca – fortemente voluta da Confedilizia – nel campo degli affitti abitativi, conferma quanto sia stata giusta la scelta di introdurre un sistema di tassazione proporzionale e semplificato per i redditi derivanti da un bene già gravato da imposte di natura patrimoniale (attualmente, Imu e Tasi), con il quale tanti risparmiatori garantiscono la disponibilità di abitazioni in affitto in Italia. I dati delle Finanze dovrebbero indurre Parlamento e Governo a riflettere sulla necessità di estendere il più possibile questo regime virtuoso di imposizione, in particolare prevedendo l'applicabilità della cedolare anche agli affitti di negozi e uffici: in tale comparto, infatti, la somma di ben sette tributi a carico dei proprietari porta la tassazione ad erodere fino all'80 per cento del canone di locazione, senza contare le spese di manutenzione dell'immobile e l'eventuale indennità di avviamento. Si tratterebbe di una misura che avrebbe – fra gli altri – il pregio di aiutare il commercio e l'artigianato e di contribuire a combattere la desertificazione e il degrado di tante aree urbane".

Comune di Roma

Il Comune di Roma e tutte le sue municipalizzate sono soggetti tecnicamente falliti, e i loro libri dovrebbero essere, così, semplicemente, portati in tribunale, non certo e solo per mafia, ma perché sono marci. Altro che fare una ridicola campagna elettorale, e ancor più ridicole elezioni. Per fare poi cosa? Continuare a chiedere quattrini allo Stato e buttarli nelle fornaci delle varie aziende municipalizzate, pagare stipendi a migliaia di dipendenti che dovrebbero essere messi in mobilità, previo immediato passaggio in cassa integrazione?

ItaliaOggi, 19.2.'16

Il record delle auto blu degli enti locali

Il Comune laziale di Velletri ha il doppio delle auto blu del ministero degli Affari esteri (10 in tutto), mentre quello di Castrolibero in provincia di Cosenza (a quota 9) ne ha il triplo rispetto al ministero della Giustizia. Il Comune di Carate Brianza, in Lombardia, detiene 20 auto blu, una ogni 850 abitanti circa, mentre la siciliana Trapani ne ha 36. Ma il record pro-capite va a Flussio, piccolo municipio di 458 abitanti a poche decine di chilometri da Oristano, in Sardegna dove vi sono due auto blu. Una ogni 229 residenti. Stando al censimento condotto dal ministero della Pubblica amministrazione guidato da Marianna Madia, sono 509 le auto blu in possesso delle Regioni (Campania e Sicilia ne hanno più di 70, mentre la Regione Sardegna ne ha oltre 50), circa 150 quelle a disposizione delle amministrazioni provinciali (che erano state date per abolite), mentre nei garage dei Comuni se ne contano 898. Un dato, quest'ultimo, da prendere con le pinze, considerato che appena un terzo dei Comuni che non sono capoluogo ha risposto al censimento. Di certo c'è soltanto che sommando le auto blu di Roma, Napoli e Palermo si arriva quasi a 200 mezzi. Inoltre, nonostante la soddisfazione di Madia, mancano ancora i dati relativi a Coni, Cnr, Enit, Aci e altri 26 enti che non hanno risposto al censimento. In generale, il parco auto delle pubbliche amministrazioni, se si tiene conto anche delle auto di servizio, tutt'oggi vanta più di 20 mila veicoli.

Panorama, 16.5.'16

Lanzichenecchi e "frocì"

Durante il sacco di Roma, nel 1527, i lanzichenecchi misero a ferro e fuoco la città e violentarono uomini e donne. I maschi violentati li definirono «feroci». Nel tempo, per contrazione, la parola divenne «frocì» (Massimiliano Parente, *il Giornale* 3/3).

IL FOGLIO, 7.5.'16

CONFEDILIZIA: PROSEGUIRE CON CORREZIONE ERRORI SU FISCALITÀ IMMOBILIARE

"Per rilanciare il settore immobiliare è essenziale proseguire nell'opera di correzione – meritoriamente iniziata dal Governo Renzi – degli errori compiuti a partire dalla manovra Monti di fine 2011. E le Associazioni territoriali di Confedilizia di tutta Italia sono concordi nell'indicare nella detassazione degli immobili commerciali affittati, negozi e uffici in primis, la misura più urgente da adottare. Poniamo questo tema all'attenzione di Parlamento e Governo affinché possa essere affrontato con il dovuto approfondimento, anche attraverso un confronto con le organizzazioni dei commercianti e degli artigiani, che subiscono insieme con i proprietari le conseguenze di un'imposizione sugli immobili non abitativi locati che sta portando alla desertificazione delle città".

Procedimento amministrativo in corso ed esercizio del diritto di accesso

Il diritto di accesso ad un atto della pubblica amministrazione può essere negato per il fatto che il relativo procedimento sia ancora in corso?

Al quesito deve darsi risposta negativa. Secondo la giurisprudenza, infatti, il diritto in questione non può essere escluso nel caso in cui il procedimento non si sia ancora concluso o i documenti non risultino ancora recepiti in atti aventi rilevanza esterna. Ciò, perché, da un lato, "l'art. 22 della legge n. 241/1990 dà espressamente atto dell'accessibilità a «tutti i documenti amministrativi»"; dall'altro lato, "il precedente art. 10 garantisce l'accesso come strumento essenziale per la partecipazione degli interessati al procedimento", indipendentemente dalla sua conclusione (cfr., *ex multis*, Tar Lazio, Roma, sent. n. 1994 del 20.3.'06).

Lorsque le bâtiment va, tout va

Martin Nadaud

politico francese di fine '800

Il dovere di perfezionarci

Il vivere contenti del proprio stato, ed il cercare di migliorarlo sono due cose che, qualunque sembrino opposte, tuttavia derivano dai medesimi principii, mentre si può esser contenti di quel che si ha aspirando ad un miglioramento quale conseguenza del dovere di perfezionarci che tutti noi abbiamo

Gian Carlo Grossardi



Appartiene a voi

LA PUBBLICAZIONE DEL PROPRIETARIO DI CASA

CORBEILLE

Addio al papà della chiocciola

«Ci sono uomini che hanno fatto la storia che sono stati inghiottiti dalla quotidianità. Uno di questi era Raymond Tomlinson, l'esperto di elettronica che un giorno si chiese perché per spedire un messaggio tra computer si dovesse utilizzare una casella postale che trasformava il tutto in un dispaccio fisico. Erano ancora i tempi di Arpanet, praticamente il nonno del web, ma in quel 1971 «parlare» da un pc all'altro era come scalare una montagna, di carta appunto. Tomlinson insomma fece due più due, naturalmente con qualche equazione in più, e trasformò le parole in segnale. Mancava però un particolare: inventare anche un indirizzo. E fu così che nacque «@», quella che noi chiamiamo chiocciola (e che nel mondo viene chiamata in decine di altri modi), anche in questo caso un po' per caso: «Era l'unico tasto ancora disponibile sulla tastiera».

Così il *Giornale*, in un articolo dell'8.3.'16, in cui si dà conto della morte – a 74 anni, per un attacco cardiaco – «dell'uomo che ha creato l'email e il suo simbolo».

Il crowdfunding civico

«I cittadini mettono mano al portafoglio per finanziare quei progetti utili alla collettività, voluti e approvati dai Comuni, per i quali non ci sono soldi a disposizione. Si chiama *crowdfunding* civico ed è uno strumento sempre più usato in Italia per trasformare in realtà idee che rimarrebbero sulla carta. La creazione di un parco giochi, l'ammodernamento del campo sportivo, la manutenzione della pista ciclabile. Ma anche il restauro dei monumenti simbolo della città o l'acquisto di un bene demaniale». Così la *Repubblica*, in un articolo del 7.2.'16, nel quale si segnala, altresì, come, nel nostro Paese, il primo grande successo di questa forma di «finanziamento collettivo» è stato raggiunto a Bologna, «con il restauro del portico di San Luca, il più lungo al mondo». Altre iniziative del genere sono state, comunque, assunte con esito positivo anche a Firenze, Milano, Napoli e Roma.

Le sfide delle città contro i mozziconi

la *Repubblica* dell'11.2.'16 tratta delle recenti severe sanzioni (da 60 a 300 euro) per chi getta mozziconi di sigaretta per strada e di come, in particolare, i Comuni si stiano attrezzando per evitare, o comunque, contenere questa (incivile) abitudine. Così apprendiamo, ad esempio, che a Bari, «il Comune sta preparando un'ordinanza per obbligare gli esercizi pubblici a dotarsi di posacenere al di fuori dei locali»; a Napoli, sono previsti «più cestini e più polizia ambientale per i controlli»; a Milano, l'Amsa – Pazienda dei servizi ambientali – ha distribuito, negli esercizi commerciali, «5mila «Cenerino», un posacenere da esterno, per bar e ristoranti, in materiali riciclati»; a Venezia, infine, sono «stati posizionati sui cestini del centro storico 200 posacenere» e, a breve, ne verranno aggiunti «altri 800».

Imu: i coefficienti 2016 per gli immobili di impresa senza rendita

Il decreto 29.2.'16 ha disposto l'aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D (immobili a destinazione speciale), non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (Imu) e del tributo per i servizi indivisibili (Tasi) dovuti per l'anno 2016.

I coefficienti sono stabiliti nelle seguenti misure: per l'anno 2016 = 1,01 per l'anno 2015 = 1,01; per l'anno 2014 = 1,01; per l'anno 2013 = 1,02; per l'anno 2012 = 1,04; per l'anno 2011 = 1,07; per l'anno 2010 = 1,09; per l'anno 2009 = 1,10; per l'anno 2008 = 1,14; per l'anno 2007 = 1,18; per l'anno 2006 = 1,22; per l'anno 2005 = 1,25; per l'anno 2004 = 1,32; per l'anno 2003 = 1,37; per l'anno 2002 = 1,42; per l'anno 2001 = 1,45; per l'anno 2000 = 1,50; per l'anno 1999 = 1,52; per l'anno 1998 = 1,54; per l'anno 1997 = 1,58; per l'anno 1996 = 1,63; per l'anno 1995 = 1,68; per l'anno 1994 = 1,73; per l'anno 1993 = 1,77; per l'anno 1992 = 1,79; per l'anno 1991 = 1,82; per l'anno 1990 = 1,91; per l'anno 1989 = 1,99; per l'anno 1988 = 2,08; per l'anno 1987 = 2,25; per l'anno 1986 = 2,43; per l'anno 1985 = 2,60; per l'anno 1984 = 2,77; per l'anno 1983 = 2,95; per l'anno 1982 e anni precedenti = 3,12.

BREVI

E a Ragusa gli immigrati occupano le case

«Mentre a Treviso il prefetto Laura Lega prima avverte i sindaci che se non aiuteranno i profughi farà requisire le case sfitte degli italiani, e poi fa dietrofront, a Marina di Ragusa, frazione balneare del Ragusano, in Sicilia, i clandestini non hanno nemmeno bisogno di un'ordinanza *ad hoc*. Si sono dati al fai da te». È quanto scrive il *Giornale*, in un articolo del 25.2.'16, nel quale si dà conto, in particolare, dell'amara scoperta di una famiglia che, recatasi presso la propria abitazione estiva, l'ha trovata «invasa» da immigrati.

Le Cinque Terre ora diventano a numero chiuso

«A Venezia l'idea ricorre ogni estate da anni, ma viene sistematicamente archiviata come una boutade. Nelle Cinque Terre diventerà realtà: è il numero chiuso per i turisti, invocato nei mesi scorsi dagli stessi abitanti con una petizione online e destinato a concretizzarsi dalla prossima estate. No, nessuna provocazione: si tratta di proteggere un territorio dai contorni fiabeschi ma fragile, non più in grado di sopportare un'invasione diventata selvaggia. L'obiettivo può sembrare paradossale: ridurre le presenze, tra Monterosso, Corniglia, Vernazza, Manarola e Riomaggiore, passando dai due milioni e mezzo di visitatori registrati l'anno scorso a non più di un milione e mezzo. L'operazione è già partita: l'Ente Parco, con la collaborazione di un team di geologi, ha installato i contapassi sui sentieri, per valutare quanti turisti transitano ogni giorno e il loro impatto sul territorio. Così, entro l'estate, l'accesso alla via dell'Amore e agli altri percorsi che si arrampicano sulle montagne sarà a numero chiuso. Per passeggiare a strapiombo sul mare bisognerà prenotarsi. E, in caso di tutto esaurito, rimandare la visita».

Così la *Repubblica* del 16.2.'16.

VOLUME
CATASTALE

Il testo di Antonio De Santis e Antonio Iovine si rivolge – come dice del resto il suo stesso titolo – in particolare ai tecnici che presteranno la loro opera nelle attività di elaborazione e approvazione delle risultanze dei processi revisionali ed integrativi. Ampia la parte normativa e la bibliografia in materia sia di estimo generale che di estimo catastale correlato all'imposizione immobiliare. È citata anche la sentenza TAR Lazio n. 1184/92 (confermata in Consiglio di Stato) ottenuta dalla Confedilizia e che dichiarò illegittimi gli estimi a valore. Edizioni EXEO.

il graffio

Allarme Padoan

Passi che secondo Renzi l'economia sia in miglioramento grazie alle sue riforme. Ma se lo dice Padoan, allora la cosa si fa seria. Visto che anche uno studente universitario al primo anno sarebbe in grado di spiegare che dipende da Draghi. Ora capiamo perché non lavora più all'Ocse.

da *Libero*, 8.5.'15

SEGNALAZIONI

1915: *maggio radioso o colpo di Stato?*, a cura di Aldo A. Mola, Centro europeo Giovanni Giolitti per lo studio dello Stato ed., pp. 192 con ill.

Interventismo e neutralismo nel maggio 1915, esaminati da numerosi studiosi, particolarmente attenti a rilevare la minacciata eliminazione fisica di Giolitti, che aveva con sé, a favore della neutralità, la maggioranza dei deputati.

Accesso alle infrastrutture per il collegamento in fibra ottica

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il d.lgs. n. 33 del 15.2.'16 che dà attuazione alla direttiva 2014/61/UE, "recante misure volte a ridurre i costi dell'installazione di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità".

Il provvedimento prevede, in particolare, che i proprietari di edifici - realizzati o oggetto di ristrutturazione pesante in base a titolo per costruire successivo all'1.7.'15 e per questo equipaggiati, così come previsto dall'art. 135-bis dpr n. 380/01, da "un'infrastruttura fisica multiservizio" per il collegamento in fibra ottica - "hanno il diritto, ed ove richiestone, l'obbligo, di soddisfare tutte le richieste ragionevoli di accesso presentate da operatori di rete, secondo termini e condizioni eque e non discriminatorie, anche con riguardo al prezzo". Tale previsione si applica anche ai condomini sia nel caso in cui ricorrano gli stessi presupposti (data di costruzione o di ristrutturazione successiva all'1.7.'15) sia laddove la suddetta infrastruttura venga liberamente realizzata.

In caso di controversia circa l'accesso, così come con riguardo alle condizioni e al prezzo, gli interessati possono rivolgersi all'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni, la quale è tenuta a pronunciarsi "entro due mesi dalla data di ricevimento della richiesta completa". Ciò che, comunque, "non preclude alle parti la possibilità di adire un organo giurisdizionale".

Rifiuti, tariffa apposita per i bed & breakfast

Interessante precisazione dell'Ifel in merito alla tariffa rifiuti da applicare all'attività ricettiva dei *bed & breakfast*. Con nota del 15.3.'16, l'Istituto per la finanza e l'economia locale (Anci), partendo dal presupposto della non equiparabilità di un B&B ad un albergo, ha sottolineato l'opportunità di "prevedere una tariffa apposita che tenga conto della potenzialità di produzione dei rifiuti da parte di tale tipologia di struttura, sicuramente maggiore di una civile abitazione", consigliando altresì, "in assenza di un'apposita tariffa deliberata dal Comune in relazione a tali specifiche attività ricettive", l'applicazione della tariffa dell'utenza domestica.

L'Ifel, a supporto della sua tesi, richiama una recente pronuncia della Cassazione (la n. 16972 del 19.8.'15) secondo cui rientra nella nozione di comune esperienza che l'attività di *bed & breakfast* dia "luogo ad un'attività di ricezione-ospitalità e somministrazione di alimenti e bevande, con produzione di rifiuti certamente differenti e superiori ad un'utenza residenziale", ma inferiori rispetto ad un'utenza alberghiera. Con la conseguenza che, essendo l'imposta correlata alla capacità produttiva di rifiuti (in base al principio "chi inquina paga"), deve ritenersi legittima la determinazione del Comune di prevedere una sottocategoria "con valori e coefficienti di quantità e qualità intermedi".

"Partenariato sociale" nel codice degli appalti

Lo schema di decreto legislativo in materia di appalti (attuativo della legge delega n. 11 del 2016) contiene una norma che - come correttamente rilevato dagli uffici della Camera dei deputati nel dossier illustrativo del testo - riprende in parte il contenuto di disposizioni già vigenti. Si tratta del primo comma dell'articolo 190 che ripropone, con qualche piccola differenza, quanto previsto dall'articolo 24 del decreto-legge c.d. Sblocca Italia (n. 153 del 2014, come convertito), attribuendo così agli enti territoriali (l'articolo 24 parlava solo di Comuni) la facoltà di definire con apposita delibera i criteri e le condizioni per la realizzazione di "contratti di partenariato sociale", sulla base di progetti presentati da cittadini singoli o associati.

Anche questa norma, così come il tuttora vigente articolo 24, prevede che gli enti territoriali possano - in relazione alla tipologia di interventi (pulizia o manutenzione di aree verdi, abbellimento di piazze e strade ecc.) - disporre riduzioni o esenzioni di tributi. E anche questa norma - come la precedente - non ha nulla a che vedere con quanto i Comuni stanno disponendo in (asserita) applicazione dell'articolo 24, nel momento in cui, anziché stimolare la realizzazione di attività in cambio di detassazione, impongono specifici lavori quale strumento per assolvere ad obbligazioni tributarie.

Chiarimenti Finanze su tributi locali

Come riferito su *Confedilizia notizie* di gennaio, la legge di stabilità (art. 1, comma 26, legge n. 208/15) ha disposto - con alcune eccezioni, fra cui la tassa sui rifiuti - che, 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 con legge dello Stato rispetto ai livelli di aliquote o tariffe applicabili per l'anno 2015".

Tale previsione comporta - come chiarito dal Dipartimento delle finanze nella risoluzione n. 2/DF del 22.3.'16 - che "ogni disposizione contenuta nelle deliberazioni degli enti locali che determini nella sostanza un aumento della pressione tributaria deve ritenersi inefficace per l'anno 2016" e che - come già stabilito dalla Corte dei Conti dell'Abruzzo (cfr. *Cn* marzo 2016) "in tale ambito, a maggior ragione, deve essere collocata la scelta dell'ente locale di introdurre un nuovo tributo quale, nel caso di specie, l'imposta di soggiorno dal momento che appare del tutto palese che così operando si verrebbe a generare un aumento della pressione fiscale".

La risoluzione n. 2/DF si occupa anche della norma - pure trattata su *Cn* di gennaio (art. 1, comma 28) - che, per l'anno 2016, limitatamente agli immobili non esentati, i Comuni possano "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. Specificano le Finanze che, "se il Comune, ad esempio, aveva deliberato la maggiorazione in questione solo per gli immobili destinati ad abitazione principale, tale maggiorazione non potrà essere ovviamente mantenuta per tale fattispecie, essendo tali immobili divenuti esenti anche ai fini Tasi, né è possibile in alcun modo recuperare tale maggiorazione attraverso l'applicazione della stessa su altre fattispecie. Le stesse considerazioni valgono anche nel caso in cui la maggiorazione era distribuita su più fattispecie.

IN G.U.

Liberi professionisti e associazioni tra avvocati

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 1.5.'16, n. 50, il decreto 4.2.'16, n. 23, con il quale il Ministero della giustizia ha emanato il "Regolamento recante norme di attuazione dell'art. 4, comma 2, l. 31.12.'12, n. 247, per l'individuazione delle categorie di liberi professionisti che possono partecipare alle associazioni tra avvocati".

Garanzia depositi

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 8.5.'16, n. 56, il d. lgs. 15.2.'16, n. 30, di attuazione della direttiva 2014/49/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16.4.'14, relativa ai sistemi di garanzia dei depositi.

Diritti processuali delle persone

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 8.5.'16, n. 56, il d. lgs. 15.2.'16, n. 31, con il quale si attua la decisione quadro 2009/299/GAI del Consiglio, del 26.2.'09 che modifica le decisioni quadro 2002/584/GAI, 2005/214/GAI, 2006/785/GAI, 2008/909/GAI e 2008/947/GAI, rafforzando così i diritti processuali delle persone e promuovendo l'applicazione del principio del reciproco riconoscimento alle decisioni pronunciate in assenza dell'interessato al processo.

Omicidio stradale

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 24.5.'16, n. 70, la l. 23.5.'16, n. 41, di introduzione del reato di omicidio stradale e del reato di lesioni personali stradali.

CINGUETTII
www.confedilizia.it

1-2) Qualche anno fa le Guardie forestali fecero causa alla Guardia di Finanza che gli aveva "rubato" il colore delle divise. Vinsero e la Guardia di Finanza cambiò divisa. Ora le Guardie forestali vengono inquadrate fra i Carabinieri. E cambieranno divisa loro. Una volta per uno, e noi paghiamo...

Affitti di Roma: spariti gli atti dei processi ai morosi. A rischio gli arretrati. In Comune spuntano 1.200 contenziosi "dimenticati" dagli uffici, mancati incassi per decine di milioni (Messaggero 22.2.'16)

PARADOSSI DEL TETTO

- chi casa non ce l'ha perché non se la può permettere
- chi invece non trova inquilini

mentre cresce il numero delle famiglie in affitto passando dal 16,7% al 18,7% (2014/2015) gli enti gestori di edilizia residenziale pubblica (Comuni, ex IACP e affini) su 100 domande accolte assegnano appena 3 alloggi; e tutti gli altri?

Affitti concordati. Case affittate a canone agevolato, sconto per i proprietari del 25% su IMU e TASI e cedolare secca del 10%, sono troppo poche. Le limitazioni oggettive (solo per i Comuni ad alta tensione abitativa) e soggettive (solo privati escluse le attività di impresa) non entusiasmano i proprietari anche per le modeste agevolazioni fiscali e contrattuali e non soddisfano neppure gli inquilini in condizioni di crescenti difficoltà.

Tre milioni di case sfitte, disabitate. Un appartamento su sei sfitto perché pochi possono permettersi di pagare affitti di mercato o anche agevolato.

E la politica che fa? Spende e spande denaro pubblico per costruire (ancora?) e mantenere (si fa per dire!) alloggi popolari, per coprire appena il 3% della domanda!

Alcune soluzioni (senza ulteriore spesa):

- 1) garantire gli inquilini privati in difficoltà, impegnando il denaro finora mal speso nell'edilizia residenziale pubblica (per tutti Roma e Milano);
- 2) ampliare l'ambito dei contratti a canone agevolato, abbassando i limiti che ne impediscono l'estensione e affidando alle associazioni la promozione e il controllo nell'applicazione;
- 3) riduzione generalizzata del carico fiscale per favorire i contratti ordinari (contro lo spreco delle case sfitte).

I benefici fiscali per incentivare la locazione privata, nelle due forme (ordinaria e agevolata), senza dire dell'utile sociale di una casa per tutti, al peggio costituiranno una partita di giro tra perdite per agevolazioni e maggiori entrate in misura dell'aumentato numero di locazioni.

TUTTOCONDominio

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Privacy e trasparenza

Il condòmino non deve fornire prove documentali delle informazioni rese all'amministratore per la tenuta del «registro di anagrafe condominiale». Può invece chiedere all'amministratore copia integrale, senza oscuramenti, degli atti e dei documenti bancari del conto corrente condominiale. Lo ha chiarito il Garante per la protezione dei dati personali - silegge nella newsletter dell'Autorità n. 387 del 23 aprile 2014 - in risposta ad alcuni quesiti rivolti da Confedilizia sulle novità introdotte dalla legge n. 220 del 2012, che ha modificato la disciplina del condominio.

Il Garante ha ribadito innanzitutto che, in base alla disciplina privacy, l'amministratore può trattare solo informazioni pertinenti e non eccedenti rispetto alle finalità da perseguire. Può, dunque, acquisire le informazioni che consentono di identificare e contattare i singoli partecipanti al condominio - siano essi proprietari, usufruttuari, conduttori o comodatari - chiedendo le generalità comprensive di codice fiscale, residenza o domicilio. Può chiedere, inoltre, i dati catastali: la sezione urbana, il foglio, la particella, il subalterno e il Comune. Non può invece chiedere, perché risulterebbe eccedente, copia della documentazione: come, a esempio, l'atto di compravendita in cui sono riportati i dati. Per quanto riguarda poi le informazioni relative alle «condizioni di sicurezza», con l'entrata in vigore del «Decreto Destinazione Italia» i condòmini non dovranno più fornire alcuna informazione sulla propria unità immobiliare, perché i dati da raccogliere riguardano solo le parti comuni dell'edificio.

*Presidente

Centro studi Confedilizia

da il Giornale, 30.8.'14

LA RIFORMA VALORIZZA GLI AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO



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

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



Giusta fierezza personale

Non è a dirsi che (il carabiniere col superiore) debba usare servilismo, tutt'altro; mentre ciò avvillirebbe lo stesso superiore; ma quella deferenza ossequiosa che nel mentre riconosce la posizione reciproca, non rinuncia però a quella giusta fierezza personale di cui ognuno deve essere ragionevolmente dotato

Gian Carlo Grossardi

L'aggressione a Panebianco: dai partigiani ai fascisti rossi

da il Giornale, 25.2.'16

Per creare le condizioni di un'autentica forma mentale democratica sarebbe stato necessario riflettere su ciò che era stato il fascismo, perché fosse durato tanto a lungo e quali fossero stati i fondamenti culturali di chi aveva combattuto nella Resistenza da una certa parte, quella comunista, pur meritoria. La mancata riflessione ha finito col rivelare una correlazione fra i metodi squadristi del fascismo e l'intolleranza della sinistra di matrice comunista, allergica alla libertà d'opinione altrui e convinta che in Europa Orientale l'occupazione militare sovietica avesse instaurato democrazie superiori e non semplici dittature. Il fatto che l'Urss avesse contribuito internazionalmente alla caduta del fascismo non ha fatto del suo sistema politico una forma di democrazia superiore a quella borghese. È, perciò, del tutto inutile prendersela ora con i quattro facinorosi che hanno aggredito il professore liberale, e condannarli moralmente e politicamente se non si riflette sull'esito della Resistenza e su ciò che ha significato la caduta del fascismo ad opera di una opposizione che propugnava la nascita anche in Italia di una democrazia popolare che del fascismo aveva la stessa natura totalitaria.

La Resistenza non ha cancellato le responsabilità culturali e politiche di chi era stato fascista e, dopo la caduta del fascismo, si era rapidamente trasformato in un (falso) difensore delle libertà conquistate. È questo il pesante lascito culturale e politico della Resistenza sulla nostra giovane e imperfetta democrazia. La verità è che nel 1948 l'Italia è stata salvata dal voto delle donne, che hanno scelto in massa la Democrazia cristiana e i partiti ad essa alleati, allontanando lo spettro di una trasformazione del Paese in una democrazia (si fa per dire) di tipo sovietico per cui si era battuta la Resistenza comunista.

Piero Ostellino
piero.ostellino@ilgiornale.it

TUTTOCONDOMINIO

CONFEDILIZIA: RISCHIO CAOS CON L'ATTRIBUZIONE AL GIUDICE DI PACE DELLE CAUSE CONDOMINIALI

La Camera corregga l'errore del Senato

La sottrazione alla magistratura togata, con attribuzione ai giudici di pace, di tutte le cause in materia di condominio creerebbe le condizioni per un aumento esponenziale del contenzioso in sede di impugnazione. E' quanto evidenzia Confedilizia dopo l'approvazione, in prima lettura da parte del Senato, del disegno di legge governativo sulla riforma della magistratura onoraria.

Come è stato fatto rilevare da diversi esponenti parlamentari, le controversie in una materia in continua evoluzione come quella condominiale – per di più recentemente riformata – sono particolarmente delicate, poiché interessano diritti fondamentali delle persone e, spesso, questioni economiche di rilevante entità. Sono, inoltre, frequentemente caratterizzate da notevole complessità giuridica, come dimostra il fatto che molte cause, specie negli ultimi anni, hanno dovuto essere risolte dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione.

Peraltro – sottolinea Confedilizia – lo stesso testo appena approvato dal Senato, manifesta evidente incoerenza laddove prevede che per le controversie nelle altre materie considerate (tra cui, ad esempio, la materia dei diritti reali) l'attribuzione alla competenza del giudice di pace sia limitata a quelle che non presentino “complessità quanto ad attività istruttoria e decisoria”, mentre per le controversie in materia condominiale – e solo per queste – l'attribuzione della competenza al giudice di pace sarebbe invece (e non si comprende perché mai) assoluta ed integrale.

Confedilizia auspica che la Camera dei deputati – che dovrà esaminare il testo approvato dal Senato – voglia porre rimedio all'errore compiuto, così garantendo che in una materia, come quella condominiale, che riguarda la stragrande maggioranza degli italiani, sia assicurata una tutela giurisdizionale adeguata.

CENTRO STUDI CONFEDILIZIA: INACCETTABILE LA DEVOLUZIONE AI GIUDICI DI PACE DI TUTTO IL CONTENZIOSO CONDOMINIALE

La devoluzione ai Giudici di pace dell'intero contenzioso condominiale, è inaccettabile. Lo afferma una nota del Centro studi Confedilizia, sottolineando che tale spostamento di competenza è previsto in un disegno di legge del Governo attualmente all'esame del Parlamento.

“Il problema è stato approfonditamente esaminato anni fa e la conclusione fu quella di ripartire la competenza – si afferma nella nota Confedilizia – fra Tribunale e Giudici di pace. Oggi – sostiene Confedilizia – non v'è motivo di discostarsi da quella ripartizione, che ha dato buoni frutti. L'obiettivo dello «smaltimento» dell'arretrato, non può essere invocato in questo caso, senza fare opera affrettata e che smentisce il Parlamento di pochi anni fa nonché quanto lo stesso disse inequivocabilmente”.

Confedilizia ha fatto pervenire al Parlamento e al Governo una nota nella quale vengono messi in luce i maggiori rischi che sarebbero determinati dalla devoluzione ai Giudici di pace delle cause in materia condominiale, non ultimo l'aumento del contenzioso in sede di impugnazione.

PARTITI DA TEMPO

I CORSI ON-LINE 2016

DELLA CONFEDILIZIA

Sono partiti da tempo i corsi 2016 per la formazione iniziale e periodica degli amministratori di condominio a professione non esclusiva (che, quindi, esercitano anche altre attività) proposti da Confedilizia in collaborazione con *La Tribuna*. È on-line anche il corso 2015-2016 per l'aggiornamento obbligatorio degli amministratori, che lo devono svolgere entro il 9 ottobre 2016. Sempre on-line sono pure disponibili il secondo corso iniziale per amministratori di condominio e quello dedicato ai proprietari che amministrano il proprio condominio. Per ognuno dei corsi, è disponibile – nelle librerie giuridiche – il rispettivo volume a stampa.

Tutte le informazioni sul sito www.confedilizia.it e sul sito www.latribuna.it oltre che al numero verde 800.400.762.

CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti
al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

Signor _____
 nat a _____ in _____
 residente a _____
 è iscritt al

**REGISTRO NAZIONALE
 AMMINISTRATORI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA**

al n. _____

Roma, _____


 Il Presidente


 Il Presidente

www.confedilizia.it www.confedilizia.eu

amministratori dalla parte della proprietà

Informazioni presso tutte le
Associazioni territoriali della Confedilizia

DALLA FORMAZIONE INIZIALE SONO ESONERATI

solo gli amministratori
che abbiano esercitato
l'attività per almeno
un anno
fra il 18 giugno 2010
e il 18 giugno 2013

Le Confedilizie locali
rilasciano

l'apposita certificazione
che attesta l'esonero
(a valere per sempre)

PENSATECI IN TEMPO
non lasciatevi cogliere
in fallo dall'assemblea

ATTENZIONE

La Confedilizia
ha istituito

il REGISTRO
NAZIONALE

AMMINISTRATORI
IMMOBILIARI

Chi avesse necessità
di trovare

un Amministratore
nella propria città o

in altre

può chiedere

INFORMAZIONI

alla

SEGRETERIA GENERALE

TUTTOCONDOMINIO

dal 7 ottobre 2015

GLI AMMINISTRATORI
DEVONO POSSEDERE

L'ATTESTATO
DI SUPERAMENTO
DEL CORSO
DI AGGIORNAMENTO

2015-2016

In assemblea
non farti cogliere impreparato
da nessun condòmino

REGISTRO
NAZIONALE
AMMINISTRATORI
CONFEDILIZIA

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

LIBRI PER GLI AMMINISTRATORI

AMMINISTRA
IL TUO CONDOMINIO



Publicazioni di grande utilità per i corsi condominiali ma anche per l'aggiornamento degli amministratori in genere, disponibili in tutte le librerie giuridiche. Non sono riprodotte (ma i relativi volumi sono disponibili in libreria) le copertine delle pubblicazioni relative alla formazione periodica per entrambe le categorie di amministratori.

AMMINISTRATORE
PREPARATO
CONDOMINO
ALLEATO

AMMINISTRATORI
NON ESCLUSIVI



AMMINISTRATORI
ESCLUSIVI



ATTENZIONE

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

Il rispetto dei superiori

Il carabiniere deve sentirsi compreso da rispetto e deferenza verso il superiore, non tanto perché così gli prescrivono i regolamenti, ma perché in quello deve ammettere una superiorità di istruzione e di esperienza che lo ha reso degno di quel grado, che non essendo il privilegio d'una casta, ma accessibile a lui stesso, egli maggiormente deve rispettare

Gian Carlo Grossardi

PER OGNI INFORMAZIONE
SUI CORSI CONFEDILIZIA
DI FORMAZIONE
DEGLI AMMINISTRATORI
telefono verde
800 400 762
in orari di ufficio



Le facciate interne dell'edificio devono "rispettare" il decoro

Bisogna rispettare il decoro dell'intero edificio, anche per quanto riguarda le facciate interne, dove normalmente, a causa di verande varie, tende, etc. si presta meno attenzione. La Corte di Cassazione, con sent. 29/01/2016, n. 1718, ha previsto come le verande possano alterare il decoro architettonico dell'edificio, non condividendo la valutazione secondo cui non vi può essere lesione quando non siano poste sulla facciata principale dell'edificio condominiale.

L'alterazione del decoro può

riguardare anche una facciata interna, che potrebbe peraltro anche essere maggioritaria per certe unità immobiliari, ed il cui decoro sarebbe quindi compromesso per intero.

Indipendente da questo particolare, si è voluto affermare che non sempre e non in ogni caso è legittima la creazione di verande in corrispondenza di facciate interne.

È in sostanza affermato che viene rimesso al giudice di merito avanti al quale si controverta (Tribunale, Giudice di Pace) il compito di sta-

bilire volta per volta se in concreto ricorra il denunciato danno all'aspetto della facciata, esterna o interna che sia. Il Giudice, normalmente, salvo casi evidentissimi, potrà avvalersi del giudizio di un esperto Ctu (Consulente tecnico d'ufficio). Non costituisce quindi motivazione sufficiente limitarsi a rilevare che trattasi di facciata interna.

Si deve notare che, altre volte e di recente, la Cassazione ha affermato con altre sentenze relative a facciate interne che, per «decoro architettoni-

co del fabbricato», anche ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 cod. civ. deve intendersi l'estetica dell'edificio, costituita dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che ne costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti di esso una sua determinata, armonica fisionomia; tra l'altro, senza che occorra che si tratti di edifici di particolare pregio artistico (Cass. 18350/2013; 10350/2011).

Si deve ricordare però che, con sent. 1297/98, sempre la Cassazione aveva escluso il carattere lesivo di una veranda realizzata da un condòmino sulla terrazza a livello del proprio appartamento nella parte retrostante del fabbricato.

© BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

TUTTOCONDOMINIO

LO SCHEMA TIPO PER LA DETERMINAZIONE DEL COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Arriva lo "Schema tipo per la determinazione del compenso dell'amministratore di condominio", nuovo strumento diretto a conferire trasparenza ai rapporti tra condòmini ed amministratori.

Lo "Schema tipo" è uno strumento che vuole costituire soprattutto un mezzo concreto e semplice di ausilio per tutti gli interessati, volto a semplificare ed alleggerire lo specifico compito indicato, secondo i nuovi criteri stabiliti dalla legge di riforma del condominio, di modo che ogni amministratore sia certo di aver corrisposto a quanto la normativa oggi vigente richiede.

Il modello è stato pensato e predisposto nel rispetto di quella medesima impostazione che è stata seguita da parte della Confedilizia nella redazione del Mansionario dell'amministratore condominiale: si segue, in particolare, la medesima ripartizione (impostata sulla distinzione tra prestazioni ordinarie e prestazioni straordinarie) che è alla base del Mansionario anzidetto, già presentato dalla Confedilizia in altra conferenza stampa.

Quanto alle modalità concrete di utilizzo dello schema, si tratterà semplicemente di fare diretto uso dello stesso, indicando per ogni singolo caso gli specifici importi relativi alle prestazioni ivi previste. Si potrà ad esempio richiedere a più amministratori di restituire completato lo schema medesimo così che l'assemblea condominiale possa poi fare una scelta consapevole, sulla base dei diversi modelli come completati. Il modello dell'amministratore prescelto, completato e sottoscritto, dovrà essere poi allegato – unitamente al Mansionario, pure sottoscritto – al verbale dell'assemblea.

Il Presidente confederale ha dichiarato: "Anche lo Schema tipo si inserisce nell'ambito delle molteplici attività di assistenza agli amministratori di condominio, sia professionali che non professionali, che la Confedilizia ha predisposto attraverso sia il Coordinamento Registri amministratori (esistenti presso ogni Associazione territoriale) sia attraverso l'aderente Gesticond che, già riconosciuta dal Ministero dello sviluppo economico, si è ispirata fin dall'inizio ai modelli europei ed inquadra gli amministratori professionali. In questo sistema ha uno specifico ruolo anche il responsabile del Coordinamento condominiale avv. Vincenzo Nasini, che presiede all'attività di organizzazione dei corsi per amministratori condominiali e condòmini. In sostanza ogni amministratore, anche solo del proprio condominio, trova nella Confedilizia e nelle sue Associazioni territoriali un punto di riferimento, preciso e certo, al quale appoggiarsi".

Il Presidente di Gesticond ha dichiarato: "Gesticond ha sposato con grande convinzione sia il Mansionario dell'amministratore condominiale sia lo Schema tipo per la determinazione del compenso, che del primo è un naturale completamento, al fine di garantire la massima trasparenza e chiarezza nella gestione condominiale e migliorare quella fiducia che deve essere alla base di ogni rapporto fra amministratori e condòmini".

Maggiori informazioni sullo Schema tipo per la determinazione del compenso dell'amministratore di condominio (e il testo dello stesso) possono essere richieste alle Associazioni territoriali della Confedilizia – presenti in ogni capoluogo di provincia e nei maggiori centri – nonché ai Registri amministratori costituiti presso le stesse (per i recapiti, consultare il sito www.confedilizia.it).

Esempi da imitare: teleriscaldamento condiviso

Ad Udine, il locale ospedale ha realizzato una rete di teleriscaldamento che fornirà energia anche ad altri edifici pubblici e privati. Grazie, infatti, alla soluzione ideata dalla società di progetto, guidata da Siram, l'Azienda ospedaliero-universitaria Santa Maria della Misericordia produrrà energia elettrica, termica e frigorifera con un impianto di trigenerazione, con cinque motori alimentati a metano e olio vegetale, costruito da Siram e Rizzani de Eccher. Oltre a coprire la domanda energetica dell'ospedale friulano, l'impianto destinerà una parte del calore a una rete di teleriscaldamento che servirà 17 scuole e 16 condominii, come stabilito dall'accordo di programma tra ospedale, università e comune di Udine.

Presupposti per il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento

Su queste colonne abbiamo più volte trattato del distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento, fattispecie che – dopo le modifiche recate dalla legge di riforma del condominio (l. n. 220/12) – è ora disciplinata dall'art. 1118 cod. civ. ("Diritti dei partecipanti sulle parti comuni"), il quale, al quarto comma, prevede, espressamente, la possibilità, da parte del singolo condomino, di rinunciare all'utilizzo di tale impianto, se dal distacco non derivino "notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini" (cfr., da ultimo, *Cn feb. '16*).

Proprio con riguardo ai suddetti presupposti per il distacco occorre, però, chiarire, in questa sede, un aspetto: se l'aggettivo "notevoli" si riferisca solo agli "squilibri di funzionamento" o anche agli "aggravi di spesa".

L'interpretazione preferibile – alla luce della disgiunzione "o" in luogo della congiunzione "e" – è che l'aggettivo in questione si riferisca solo agli "squilibri di funzionamento". Ciò, tuttavia, con la necessaria precisazione che gli "aggravi di spesa", cui fa riferimento la norma, debbano comunque avere una certa rilevanza oggettiva. Diversamente opinando, infatti, si renderebbe difficilmente realizzabile, se non addirittura impossibile, qualunque distacco, giacché la rinuncia – specie nei sistemi di riscaldamento più datati – non porta, generalmente, ad una corrispondente diminuzione dei consumi, pari alla quota del condomino distaccatosi. E ciò non può che tradursi in un aggravio di spesa, seppure in alcuni casi minimo, a carico dei condòmini che continuano a servirsi dell'impianto comune.

Ultime di giurisprudenza

Condomino danneggiato da lavori condominiali di consolidamento e obbligo di indennizzo

Nel caso in cui interventi di consolidamento delle strutture portanti dell'edificio condominiale – eseguiti dal condominio in ottemperanza ad un'ordinanza sindacale emanata per la tutela della pubblica incolumità, a fronte del pericolo di crollo del fabbricato – determinino un pregiudizio alla proprietà esclusiva di un singolo condomino, quest'ultimo ha diritto ad essere indennizzato per il sacrificio subito. Ciò, in quanto – in applicazione del principio di giustizia distributiva – l'onere necessario alla produzione di un'utilità collettiva nell'interesse di tutti i condòmini deve essere proporzionalmente distribuito tra tutti i comunisti e non finire per gravare esclusivamente su uno di loro.

Cass. sent. n. 25292 del 16.12.'15

Obbligo di pagamento dei contributi condominiali

L'obbligazione di pagamento dei contributi condominiali è un'obbligazione *propter rem*, sicché non è possibile sottrarsi invocando l'eccezione di inadempimento ovvero di mancato godimento del bene comune.

Cass. sent. n. 3554 del 19.12.'15

Controversia sul diritto parcheggio e competenza a giudicare

Appartiene alla competenza del tribunale, e non a quella del giudice di pace, la controversia avente ad oggetto il diritto di un condomino a parcheggiare la propria autovettura nel viale comune ove la lite in questione investa la sussistenza stessa di tale diritto, radicalmente contestato in tutto o in parte.

Cass. ord. n. 2751 del 11.2.'16

Configurabilità del condominio parziale

Deve ritenersi legittimamente configurabile la fattispecie del condominio parziale *ex lege* tutte le volte in cui un bene risulta, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio condominiale, giacché, in tal caso, viene meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condòmini su quel bene.

Cass. sent. n. 4127 del 2.5.'16

TUTTOCONDOMINIO

Attestazione dei requisiti per svolgere l'incarico di amministratore

Ai sensi dell'art. 71-bis disp. att. cod. civ. "possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro: a) che hanno il godimento dei diritti civili; b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni; c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione; d) che non sono interdetti o inabilitati; e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari; f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado; g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale".

Ciò posto – e precisato anche che lo stesso art. 71-bis puntualizza che i requisiti di cui alle predette lettere f) e g) non sono necessari per gli amministratori del proprio condominio né per coloro che abbiano svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti il 18.6.'13, salvo, per questi ultimi, l'obbligo di formazione periodica – la domanda da porsi è come gli interessati possano dimostrare la sussistenza di tutti i suddetti requisiti di legge.

Mettendo da parte la lett. b) che reca con sé aspetti di non immediata soluzione e di cui, pertanto, ci occupiamo alla fine del presente scritto, diciamo subito che, con riguardo alla lettera a), esiste un apposito "certificato di godimento dei diritti civili" che può essere richiesto dall'interessato al Tribunale del luogo di residenza. Stesso discorso per quanto concerne la lettera c); anche in tal caso il certificato relativo alle misure di prevenzione può essere richiesto dall'interessato al Tribunale del luogo di residenza. La dimostrazione dell'assenza di interdizione e inabilitazione di cui alla lettera d) può essere attestata, invece, con il certificato rilasciato dal casellario giudiziale. Mentre la non iscrizione nell'elenco dei protesti cambiari – non esistendo un documento che attesti tanto (dalla visura dei protesti effettuabile presso qualsiasi Camera di commercio emergono solo i protestati) – non può che essere autocertificata. Quanto, poi, alle lettere f)

e g), le condizioni ivi previste potranno essere provate con l'esibizione (in originale o in copia), rispettivamente, del diploma di scuola secondaria di secondo grado (lett. f) e di attestati di partecipazione a corsi di formazione iniziale o periodica (lett. g). E con riguardo a quest'ultimo punto, si ricorda, peraltro, che la Confedilizia pone a disposizione degli interessati corsi di formazione sia per via telematica sia in sede (cd. corsi frontali o residenziali).

Infine, coloro che sono chiamati a dimostrare di aver svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti il 18.6.'13, potranno attestare tale requisito esibendo verbali assembleari da cui risulti la loro nomina nel periodo di tempo considerato o più semplicemente – per non perdere e non far perdere tempo all'assemblea (dato che l'adempimento in questione può rappresentare una causa di forte rallentamento dei lavori assembleari, dovendo i condòmini procedere ad un accurato esame della documentazione fornita da chi si candida come amministratore) – producendo un attestato/dichiarazione di esonero dall'obbligo di formazione iniziale, ottenibile rivolgendosi alle Associazioni territoriali della Confedilizia che, allo scopo, hanno istituito un apposito servizio.

Venendo adesso alla lettera b), la dimostrazione dell'assenza di condanne penali per i delitti ivi indicati è – come anticipato – di più difficile soluzione. Nel certificato del casellario giudiziale non compaiono, infatti, le condanne per le quali sia stata disposta la non menzione o vi sia stata la riabilitazione. Pertanto, al fine di superare tale criticità, si può ipotizzare di ricorrere alla "visura" di cui all'art. 55, d.p.r. n. 315 del 14.11.'02, che dà la possibilità all'interessato di prendere visione di tutte le iscrizioni a suo carico esistenti presso il casellario giudiziale.

Va evidenziato, però, che la visura (la cui richiesta può essere presentata presso qualsiasi Procura della Repubblica e non è soggetta al pagamento di diritti o bolli) non contiene indicazioni relativamente al nominativo della persona a cui si riferisce (quindi Tizio potrebbe tranquillamente usare la visura di Caio), sicché – affinché il dato sia completo – sarà necessario integrarla con un'autocertificazione che attesti la titolarità della visura stessa.

Per completezza, si ricorda che sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it) è pubblicata una tabella ("Dopo la riforma, chi può fare l'amministratore di condominio") riepilogativa dei requisiti previsti dal più volte citato art. 71-bis disp. att. cod. civ. per svolgere l'attività di amministratore condominiale.

AGLI
AMMINISTRATORISei in regola con la
FORMAZIONE
2015-16 ?Non farti cogliere in
difetto dall'assemblea

Amici

Fra amici deve esservi stima e confidenza reciproca, e questo legame che vale per tutti, maggiormente forte deve esserlo fra individui che nell'amico trovano tutto quanto può rappresentare gli affetti della famiglia dalla quale per la loro posizione sono divisi

Gian Carlo Grossardi

Cinguettii
e archiviouno specchio dei tempi
una voce fuori dal coro

LEGGETE PER CREDERE

www.confedilizia.it

"ALL'ASSEMBLEA CON LE REGOLE IN TASCA"

"Il condomino proprietario di più unità immobiliari è da conteggiarsi in ragione di un intervenuto" in assemblea. "Per l'approvazione delle delibere assembleari, non si può tener conto del voto del condomino che, inizialmente intervenuto, si sia successivamente allontanato dichiarando di accettare quanto avrebbe deciso la maggioranza". "Non esistono limiti di orario alla convocazione di un'assemblea condominiale", che quindi può essere fissata anche "in ora notturna". "Porre all'ordine del giorno un tema già oggetto di precedente discussione (e votazione) non contrasta con alcuna norma di legge ed è, pertanto, da ritenersi ammissibile".

Sono solo alcuni dei chiarimenti che è possibile leggere nella pubblicazione "All'assemblea con le regole in tasca", predisposta dall'Ufficio legale della Confedilizia con la collaborazione di Coram (Coordinamento dei Registri degli amministratori immobiliari di Confedilizia) e Gesticond ("Libera associazione nazionale amministratori immobiliari", aderente alla Confedilizia).

Si tratta di una pubblicazione tascabile, aggiornata con le ultime novità introdotte dalla legge di riforma del condominio (in vigore dal 18 giugno 2013), che è stata concepita quale agile e pratico sussidio per orientarsi tra le regole che disciplinano lo svolgimento delle assemblee di condominio e i casi particolari che spesso si pongono nel corso delle stesse. Nella pubblicazione sono raccolte, infatti, le norme di maggior interesse per chi partecipa all'assemblea e affrontate alcune specifiche questioni concernenti l'organo assembleare. Vengono poi riportate la Tabella delle nuove maggioranze assembleari e schede sinottiche sulla figura dell'amministratore.

Ogni condomino potrà, così, avere sotto mano tutto quanto occorre (norme di legge, giurisprudenza, maggioranze ecc.) per prendere parte alla seduta condominiale in modo informato. Senza, peraltro, che il verificarsi di particolari circostanze (come, appunto, quella, solo per fare un esempio, dell'intervenuto in assemblea che si allontana prima della votazione) lo possano cogliere impreparato.

Maggiori informazioni sulla pubblicazione in questione (e il testo della stessa) possono essere richieste alle Associazioni territoriali della Confedilizia – presenti in ogni capoluogo di provincia e nei maggiori centri – nonché ai Registri amministratori costituiti presso le stesse (per i recapiti, consultare il sito www.confedilizia.it).

TUTTOCONDominio

Bonus Irpef agli incapienti per la riqualificazione energetica nei condomini

Come noto, sulla base delle ultime modifiche introdotte con la legge di stabilità 2016, i contribuenti che rientrano nella “no tax area” (che non versano, quindi, Irpef) non devono più rinunciare alla detrazione del 65% delle spese sostenute nel 2016 per il risparmio energetico, ma possono cederla agli stessi fornitori che hanno eseguito i lavori o le prestazioni come parte del pagamento dovuto (cfr. Cn gen. '16). Per rendere operativa tale norma, si attendeva un apposito provvedimento delle Entrate che è stato emanato il 22.5.2016. Nel provvedimento – il cui testo integrale può essere reperito nella “Banca dati” del sito confederale – è stato specificato che:

- 1) la cessione è prevista solo per i lavori di riqualificazione energetica relativi a parti condominiali e la quota cedibile è pari al 65% delle spese a carico del condòmino incapiente, in base alla tabella millesimale di ripartizione;
- 2) i soggetti interessati sono i contribuenti che ricadono nella “no tax area”, cioè i possessori di redditi esclusi dall'imposizione Irpef per espressa previsione o perché l'imposta lorda è assorbita dalle detrazioni per redditi previste dal Tuir (e tale condizione deve sussistere nel 2015, “periodo d'imposta precedente a quello in cui si sono sostenute le spese”);
- 3) le spese sulle quali effettuare la cessione sono quelle relative ai pagamenti eseguiti (con il sistema dei bonifici parlanti) nel periodo 1.1.'16-31.12.'16 anche se relativi a interventi deliberati in passato e già parzialmente realizzati;
- 4) la scelta di cedere il credito deve risultare dalla delibera assembleare che approva gli interventi o da una specifica comunicazione inviata al condòmino, che la inoltra ai fornitori;
- 5) i fornitori, a loro volta, devono comunicare, per iscritto, al condòmino l'avvenuta accettazione del credito a titolo di pagamento di parte del corrispettivo per i beni ceduti o i servizi prestati;
- 6) il condòmino, per rendere efficace tutta l'operazione, è tenuto a trasmettere, tramite il servizio telematico Entratel o Fisconline, entro il 31.3.'17 un'apposita comunicazione telematica all'Agenzia delle entrate contenente: il totale

della spesa sostenuta nel 2016 per i lavori di riqualificazione energetica su parti comuni, l'elenco dei bonifici effettuati per il pagamento delle spese, il codice fiscale dei condòmini che hanno ceduto il credito e l'importo del credito ceduto da ciascuno, il codice fiscale dei fornitori cessionari del credito e l'importo totale del credito ceduto a ciascuno di essi. Il condòmino è, inoltre, tenuto a comunicare ai fornitori l'avvenuto invio della comunicazione alle Entrate.

Nel provvedimento si specifica, inoltre, che i fornitori che ricevono il credito come pagamento possono utilizzarlo esclusivamente in compensazione in 10 rate annuali di pari importo, a partire dal 10.4.'17, e che la quota del credito non fruita nell'anno è utilizzabile negli anni successivi e non può essere chiesta a rimborso. Il modello F24 per la compensazione deve essere presentato tramite il servizio telematico Entratel o Fisconline, avvalendosi dello specifico codice tributo che l'Agenzia istituirà, con apposita risoluzione.

CONDominio IN PILLOLE

Quando l'amministratore è una società

L'incarico di amministratore può essere svolto anche da una società: lo ha previsto la riforma del condòmino (legge n. 220/'12), che ha introdotto l'articolo 71-bis nelle disp. att. cod. civ. In tal caso i requisiti devono essere posseduti “dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione” condominiale.

GESTICOND: ASSOLUTA CONTRARIETÀ

ALL'ATTRIBUZIONE DI TUTTE LE CAUSE CONDOMINIALI AI GIUDICI DI PACE

Si provocherebbe un aumento esponenziale del contenzioso in appello

Ferma posizione della Gesticond-Libera associazione nazionale amministratori immobiliari, aderente alla Confedilizia, contro la proposta – contenuta nel progetto di legge di riforma della magistratura onoraria, ora all'esame della Camera dei deputati – di attribuire ai giudici di pace la competenza per tutte le cause in materia condominiale.

Secondo l'avv. Guerino De Santis del Centro studi dell'associazione ciò avrebbe “conseguenze negative sia per gli operatori del diritto ma anche e soprattutto per i cittadini”. Gli ultimi rapporti sulla vita in condòmino, infatti, segnalano – precisa De Santis – “una preoccupante escalation della litigiosità sia per piccole questioni che per quelle più importanti e significative: attribuire tutta la materia condominiale che va dalle questioni relative alla misura del godimento dei servizi comuni a quelle relative alle tabelle millesimali ad un giudice onorario significherebbe non attuare una politica che vada verso la deflazione del contenzioso, al fine di sgravare gli uffici giudiziari dall'eccessivo carico delle cause, ma piuttosto ad aggravarli, in quanto è un dato di fatto che le sentenze dei giudici onorari sono oggetto di censura in appello molto più di quelle dei giudici togati”. In questo modo – aggiunge De Santis – “da una parte si darebbe un pessimo servizio al cittadino, e dall'altra si provocherebbe un aumento esponenziale del contenzioso in appello, in controtendenza con le politiche deflative di questi ultimi anni”.

Dal Centro studi di Gesticond viene sottolineato anche come, dal punto di vista giuridico, il condòmino sia teatro di situazioni talvolta molto complesse: circostanza che ha senz'altro influito, nel passato, sulla decisione del legislatore di riconoscere una “competenza funzionale minima” del giudice di pace in materia condominiale. Inoltre, viene evidenziato come la prospettiva attribuzione porterebbe ad uno svilimento delle norme del codice civile sul condòmino recentemente riformate od introdotte ex novo dalla legge n. 220/'12; norme che, innovando la materia, richiedono, all'evidenza, una preparazione giuridica assai elevata da parte del giudice chiamato eventualmente a valutarle. Né – viene ancora precisato dal Centro studi dell'associazione – il proposito di unificare le attuali figure del giudice di pace e del giudice onorario di tribunale nella figura del “giudice onorario di pace” cambia i termini del problema: il giudice chiamato a decidere le questioni condominiali resterebbe comunque un magistrato onorario, non equiparabile, quindi, ad un magistrato togato.

La conclusione – dichiara il presidente Gesticond Massimo Bargiacchi – è l'assoluta contrarietà di Gesticond all'attribuzione esclusiva della materia condominiale alla magistratura onoraria, e il favore, invece, per il mantenimento dell'attuale situazione che ha mostrato di garantire una tutela giurisdizionale adeguata in una materia, come quella condominiale, che riguarda la stragrande maggioranza degli italiani.

Codice di comportamento

Usate dei modi a seconda di quelli che hanno le persone con cui avrete a fare, senza tema di ledere il principio d'eguaglianza della legge

Gian Carlo Grossardi

Installazione dei contabilizzatori di calore, la Lombardia sospende le sanzioni

La Regione Lombardia ha sospeso sino al 31.12.'16 l'applicazione delle sanzioni per i responsabili degli impianti termici centralizzati che non rispettino gli obblighi – previsti dalla stessa Regione – in tema di installazione di sistemi per la termoregolazione degli ambienti e di contabilizzazione autonoma del calore per le singole unità immobiliari.

La previsione è contenuta nell'art. 5, comma 3, della l.r. n. 5 del 31.7.'15. Precisiamo che l'importo della sanzione, ora sospesa, va dai 500 ai 5mila euro per ogni unità immobiliare dell'edificio servita dall'impianto.

SEGNALAZIONI

Roberto Cecchi, *Abecedario. Come proteggere e valorizzare il patrimonio culturale italiano*, Skira ed., pp. 166

Un secolo di leggi ed eventi connessi con la tutela e la valorizzazione di cultura e paesaggio: abbondano tabelle, schemi, dati, numeri, che permettono di capire limiti, problemi e difficoltà.

Maurizio Paoletti, Salvatore Sechis, *Sul buono e sul cattivo uso dei Bronzi di Riace*, Donzelli ed., pp. XVI + 116 con 37 ill.

Riflessioni e condanne per l'uso non sempre felice fatto dei *Bronzi di Riace*: sono rampognate decisioni ministeriali e proposte di archeologi, mentre l'ironia predomina quando si lamentano sfruttamenti di pessimo gusto ai danni delle statue.

Piero e Ada Gobetti, *La forza del nostro amore*, a cura di Pietro Polito e Pina Impagliazzo, Passigli ed., pp. 236

La vita di Gobetti e della moglie ripercorsa attraverso i loro diari inediti, proposti in modo incrociato, con una vasta selezione di lettere, molte note e un'ampia introduzione.

Fabrice Hadjadj, *Ma che cos'è una famiglia?*, Ares ed., pp. 184

Conferenze e riflessioni dell'autore, saggista ebreo convertito al cattolicesimo, il quale individua la famiglia nel luogo in cui si articolano le differenze dei sessi e delle generazioni, con apertura verso la trascendenza.

Congregazione per la Dottrina della Fede, *Dichiarazione circa le associazioni massoniche*, Libreria Editrice Vaticana, pp. 76

I più recenti documenti ecclesiali in tema di massoneria, pubblicati dalla S. Sede e da alcune conferenze episcopali, con alcuni studi che si dimostrano utili strumenti di lettura e commento.

Gian Ettore Gassani, *Vi dichiaro divorziati*, Imprimatur ed., pp. 164

L'autore, presidente dell'Associazione avvocati matrimonialisti italiani, tratta delle recenti riforme all'istituto del matrimonio, auspicando altresì ulteriori e profonde riforme al sistema.

Luigi Robuschi, *La croce e il leone*, Mimesis ed., pp. 196 con 10 ill.

Le relazioni fra Venezia e l'Ordine di Malta dal Tre al Settecento, fra diplomazia, guerre, rapporti economici, sulla base dell'archivio del Gran Priorato di Lombardia e Venezia dell'Ordine.

Tito Perlini, *Attraverso il nichilismo*, pref. di Claudio Magris, a cura di Enrico Cerasi, Arago ed., pp. 802

In questo ponderoso volume si pubblicano saggi di teorica critica, estetica e critica letteraria del filosofo e storico della filosofia e della cultura Perlini (1931-2015): predominano nomi quali Nietzsche, Adorno, Goethe, Hegel e Lukács.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di nostro interesse

Il deputato Pesco (M5s) ha depositato una proposta di legge in materia di locazione breve di immobili ad uso abitativo per finalità ricettive.

L'estensione del regime agevolato dell'Iva applicato agli interventi di recupero del patrimonio edilizio alle cessioni di generatori di calore è il tema di una proposta di legge del deputato Grimoldi (LNA).

Dal deputato Pastorelli (Misto) proviene una proposta di legge con la quale si prevedono disposizioni per la bonifica ambientale delle linee elettriche e di comunicazione fuori terra.

Il Ministro dell'interno è il destinatario di un'interrogazione - predisposta dai deputati Fedriga e Molteni del Gruppo parlamentare della Lega Nord - con la quale si chiede, con riferimento ad uno stabile di proprietà privata sito in Bologna occupato abusivamente, quali iniziative intenda assumere l'Esecutivo per evitare che, nel caso di specie e in quelli analoghi, non sia richiesto alla proprietà degli immobili abusivamente occupati il pagamento dell'Imu.

Il senatore Giovanardi (Grandi Autonomie e Libertà) ha presentato un'interpellanza ai Ministri dell'ambiente e dell'economia e delle finanze nella quale, con riguardo alla questione della tassa rifiuti, si sottolinea la necessità di un urgente intervento che porti ad una compartecipazione nelle decisioni e ad un controllo da parte dei diretti interessati, proprietari ed inquilini, sui costi esposti dai Comuni.

Nello stesso senso è anche una interrogazione presentata, sempre ai Ministri dell'ambiente e dell'economia, dal senatore Arrigoni (Lega Nord e Autonomie) nella quale, in particolare, si stigmatizza il sistema, giudicato "perverso", su cui si basa la tassa *de qua*, nonché si pone l'accento sulle differenze abnormi di peso contributivo che si registrano fra Comune e Comune.

Sempre in tema di tassa rifiuti verte un'interrogazione indirizzata al Ministro dell'ambiente da parte del sen. Liuzzi (Conservatori e Riformisti) nella quale si chiede, in particolare, se non si ritenga opportuno adottare le misure necessarie affinché la pressione fiscale, relativamente alla tassa in questione, sia calcolata in modo proporzionale all'effettivo godimento e utilizzo dei servizi resi dall'amministrazione comunale al contribuente.

Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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

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 settembre	2014 - settembre	2015	- 0,1 %	- 0,075 %
Variazione ottobre	2014 - ottobre	2015	0	-
Variazione novembre	2014 - novembre	2015	0	-
Variazione dicembre	2014 - dicembre	2015	0	-
Variazione gennaio	2015 - gennaio	2016	0,3 %	0,225 %
Variazione febbraio	2015 - febbraio	2016	- 0,2 %	- 0,150 %

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.

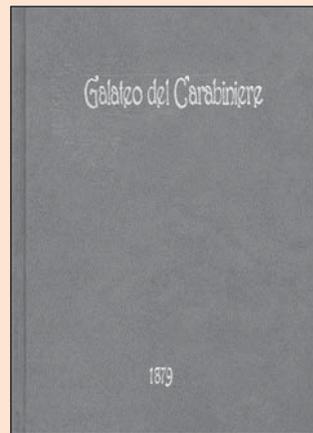
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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 settembre	2014 - settembre	2015	0,2%
Variazione ottobre	2014 - ottobre	2015	0,3%
Variazione novembre	2014 - novembre	2015	0,2%
Variazione dicembre	2014 - dicembre	2015	0,1%
Variazione gennaio	2015 - gennaio	2016	0,4%
Variazione febbraio	2015 - febbraio	2016	- 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 *Galateo del Carabiniere* di Gian Carlo Grossardi, edito da *Tipografia Editrice G. Candeletti - Torino*

Persone di servizio

Non esigete mai dalle persone di servizio di più di quanto vedete che possono fare, rimproveratele se ne è il caso, ma evitate sempre parole inurbane e sconce, non date loro mai un'eccessiva familiarità, nè scherzate o giocate con esse. Non comandatele mai in più nel medesimo momento, nè date l'uno un ordine opposto a quel dell'altro

Gian Carlo Grossardi



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

Anno 26
Numero 4

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza
Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)
Licenziato per la stampa
il 4 aprile 2016

Il numero di marzo 2016 è stato postalizzato il 14.3.2016