



www.confedilizia.it  
www.confedilizia.eu

### All'interno

- TASSA SULL'ASCENSORE (pag. 2)
- Formazione amministratori CORSI ON-LINE DI CONFEDILIZIA (3)
- Amministratori condominiali, seminari 2016 (4)
- Contributi beni storico-artistici (6)
- Riduzione Imu-Tasi comodato (8)
- Rinuncia alla proprietà (9)
- QUESTO STATO MORIRÀ SOFFOCATO DALLA BUROCRAZIA (11)
- EDIFICI STORICI la Regione non può permetterseli (12)
- Valvole ai termosifoni, rifiuto di un condòmino (15)
-  ASSOCIAZIONE AMICI VERI - Quale cane? (15)
- FINANZE ED ENTRATE sulla Legge di stabilità (pagg. 16-19)
- Riclassificazione per microzone (Roma) (20)
- IL SISTEMA TARI NON REGGE PIÙ (21)
- SEI MESI IN PIÙ PER LE COMMISSIONI CENSUARIE (22)
- Flat tax, anche per gli affitti commerciali (24)
- EUROSPRECHI (24)
- Revocato un trust di diritto inglese (25)
- Prestito vitalizio ipotecario (26)
- Canoni in salita (27)
- Locatore e deposito cauzionale (27)

### TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 29-31)

Impianti termici e delega - Danni per opere condominiali - Condominio e 770 - Contabilizzazione consumi - Amministratore e morosità - MANUALE CORSI AMMINISTRATORE - Regolamento di condominio, affittacamere e bed and breakfast - Ultime di giurisprudenza



**PER GLI AFFITTI CONCORDATI**

**-25%**      **-25%**      **10%**

**SULL'IMU**      **SULLA TASI**      **PER LA CEDOLARE SECCA**

**Partita la campagna  
VIENI DA NOI  
E SCOPRI QUANTO  
PUOI RISPARMIARE**

EDITORIALE

Ora c'è la "tassa sull'ascensore"

I proprietari di casa avevano fatto appena in tempo a rallegrarsi per l'eliminazione della Tasi sull'abitazione principale ed ecco che subito si presenta una nuova nube all'orizzonte, questa volta sotto forma di spese imposte per legge.

Confedilizia ha denunciato – e il nostro allarme ha avuto vastissima eco su giornali, tv e radio – che il Ministero dello sviluppo economico ha licenziato uno schema di decreto del Presidente della Repubblica che impone una verifica straordinaria degli ascensori esistenti, attribuendo ai soggetti verificatori la facoltà di prescrivere una serie di costosi interventi a carico dei proprietari di casa. Un obbligo che – come riconosciuto dallo stesso Ministero in un tentativo (mal riuscito) di smentire la nostra Organizzazione – non è in alcun modo previsto dalla direttiva europea di cui il provvedimento costituisce attuazione, vale a dire la direttiva 2014/35/UE "per l'armonizzazione delle legislazioni degli Stati membri relative agli ascensori e ai componenti di sicurezza per ascensori".

Poiché la norma proposta viene motivata con l'esigenza di aumentare il livello di sicurezza degli impianti di ascensore esistenti in Italia, abbiamo ricordato alcuni punti fermi in proposito.

1. Ogni sei mesi, per legge, gli ascensori sono sottoposti obbligatoriamente a manutenzione da parte di persona munita di certificato di abilitazione o di ditta specializzata ovvero di un operatore comunitario dotato di specializzazione equivalente, con verifica di: paracadute, limitatore di velocità, dispositivi di sicurezza, funi, catene e attacchi, isolamento impianto elettrico e collegamenti con la terra (D.P.R. n. 162/99, art. 13, comma 1, primo periodo, e art. 15, comma 4).
2. Ogni due anni, per legge, gli ascensori sono sottoposti obbligatoriamente a verifica da parte della Asl o dell'Arpa ovvero di un organismo di certificazione autorizzato dal Ministero dello sviluppo economico e notificato alla Commissione europea (D.P.R. n. 162/99, art. 13, comma 1).
3. Un'altra disposizione – il comma 7 dell'articolo 15 del D.P.R. n. 162/99, prevede: "Nel caso in cui il manutentore rilevi un pericolo in atto, deve fermare l'impianto, fino a quando esso non sia stato riparato informandone, tempestivamente, il proprietario o il suo legale rappresentante e il soggetto incaricato delle verifiche periodiche, nonché il Comune per l'adozione degli eventuali provvedimenti di competenza".

Basta raffrontare i controlli previsti per gli ascensori con quelli obbligatori nei confronti dei veicoli per comprendere che già oggi la legge prevede, per gli ascensori, obblighi stringenti, senza raffronti con altri settori. È palese che la sicurezza è garantita, tanto che bassissima è la percentuale di incidenti, in presenza di un traffico giornaliero di passeggeri da 30 a 40 milioni.

E allora? Come mai introdurre in un provvedimento governativo una verifica straordinaria su tutti gli ascensori che erano in essere nel 1999, con conseguente prescrizione di interventi per centinaia di euro ad appartamento? Non si comprende, se non immaginando che dietro una norma del genere vi sia la richiesta di soggetti interessati a svolgere lavori in milioni di condomini italiani, al di là delle reali esigenze di sicurezza, ampiamente garantite – come visto – da un accurato e severo sistema di controlli. Un vizio, quello di utilizzare la sicurezza quale scudo per l'imposizione delle spese più varie, cui purtroppo la proprietà edilizia deve far fronte ogni giorno, in ogni sede, nazionale ed europea.

Confedilizia si è appellata al Presidente Renzi affinché disponga l'eliminazione dalla bozza di provvedimento di questo «corpo estraneo», con il quale si vorrebbero prescrivere ai proprietari di casa spese assolutamente non necessarie e certamente onerose per la maggior parte delle famiglie italiane. Sarebbe davvero paradossale se venisse imposta a milioni di famiglie, già provate dalla congiuntura economica, una spesa che annullerebbe in un colpo solo gli effetti dell'abolizione della Tasi sull'abitazione principale, imponendo esborsi pari al doppio del gettito della Tasi stessa. L'economia non si anima creando per legge il lavoro dove non c'è, ma riducendo la spesa pubblica, diminuendo le tasse e liberando imprese e cittadini dai vincoli che tarpano loro le ali. Altrimenti siamo al vecchio sistema delle buche da scavare e poi riempire: con la differenza che, in questo caso, si tratterebbe di un lavoro utile per alcune categorie e dannoso per i soli proprietari di casa.

g.s.t.

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

L'affaire ascensori approda in Parlamento

Sul tema degli adempimenti coatti sugli ascensori esistenti (cfr. editoriale a lato), il presidente del Gruppo parlamentare della Lega alla Camera Massimiliano Fedriga, unitamente all'on. Filippo Busin, lamentano l'impatto negativo che il varo di una norma in tal senso potrebbe avere sui cittadini e – in un'interrogazione parlamentare presentata alla Camera – chiedono spiegazioni al Ministro dello sviluppo economico e al Ministro dell'economia e delle finanze.

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

Sabato	12 marzo, ore 15	La Spezia
Mercoledì	6 aprile, ore 11	Catanzaro
Sabato	9 aprile, ore 15	Forlì
Sabato	23 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

CRESCE L'ARCHIVIO

Collaboratori e corrispondenti

Col 2016, l'Archivio delle locazioni e del condominio (diretto, com'è noto, da Corrado Sforza Fogliani - ed. La Tribuna) è cresciuto. Per assolvere meglio la sua funzione di punto – completo e sicuro – di riferimento per l'intero mondo immobiliare, ha ampliato ulteriormente il suo campo di interesse, dandosi anche un nuovo nome: *Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare*.

Avvocati, magistrati e tecnici in genere che fossero interessati a collaborare o a diventare corrispondenti dell'autorevole Rivista (il loro nome viene riportato sulla seconda pagina di copertina della pubblicazione) sono invitati a prendere contatto con il Centro studi confederale (dott. Nucera).

Qualunque imbecille può inventare e imporre tasse.

L'abilità consiste nel ridurre le spese

Maffeo Pantaleoni  
economista (1857-1924)

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Spa

Le stazioni termali o, in genere, le aziende che forniscono cure idroterapiche o anche servizi di benessere e cura del corpo sono solitamente indicate con il termine "spa". L'origine della parola è incerta: secondo alcuni si tratta di un acronimo di derivazione latina (da "salus per aquam" o "sanus per aquam", locuzioni che in sostanza stanno a significare "la salute attraverso l'acqua"), secondo altri deriva dal nome della cittadina belga Spa, nota a partire dal sedicesimo secolo per le proprietà minerali delle sue acque.

Renminbi

Renminbi (in cinese: "divisa del popolo") è la valuta della Repubblica Popolare Cinese. È ripartita in tre unità base (yuan, jiao e fen) e la sua abbreviazione ufficiale è CNY (ma viene comunemente usata anche l'abbreviazione RMB). È stata introdotta nel 1949 con l'avvento del regime comunista e il simbolo che la identifica è ¥.



tutte le novità dal mondo dell'immobiliare

NON FIDATEVI

di (presunte) statistiche, indagini varie, comunicati sui ribassi dei canoni

CONTROLLATE IN ASSOCIAZIONE

La biblioteca

di GIORGIO DELL'ARTI



Tutti a Londra, la quinta «città italiana»

Tempo. «Se a Londra non ti piace il tempo che fa aspetta cinque minuti» (proverbio locale).

Londra. A Londra vivono 250mila italiani. È la quinta "città italiana" dopo Roma, Milano, Napoli e Torino.

## Nuovissimo Codice locazioni



Terza edizione del *Codice delle locazioni* del Presidente Sforza Fogliani. Riporta i contenuti di tutte le norme di interesse per il settore immobiliare contenute nella *legge di stabilità 2016* ed è aggiornato con le disposizioni sul *leasing immobiliare*.

L'impostazione, come sempre, è quella di essere di ausilio ai pratici e così a professionisti ed amministratori oltre che alle loro organizzazioni.

In vendita in tutte le librerie giuridiche, e anche richiedibile direttamente alla casa editrice "La Tribuna" (tel. 0523/463120-21 - email: redazione@latribuna.it).

## FORMAZIONE

### Al via i corsi online di Confedilizia

Partono online 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. Sono online anche il corso 2015-2016 per l'aggiornamento obbligatorio degli amministratori, il secondo corso iniziale e quello dedicato ai proprietari che amministrano il proprio condominio. Info: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) e [www.latribuna.it](http://www.latribuna.it) o al numero verde 800.400.76.

da 24Ore

## PERSONALITÀ

### Anna Cinzia Bonfrisco, capogruppo dei senatori Conservatori e riformisti



Fra i senatori considerati di maggiore esperienza e capacità sul versante dell'economia e della finanza figura Anna Cinzia Bonfrisco, trentina di Riva del Garda, città ov'è nata il 12 ottobre 1962 e di cui è stata consigliera comunale (eletta nel 1988 nella lista del Psi). Laureata in giurisprudenza, dirigente d'azienda, docente universitaria in politica del lavoro, risiede a Peschiera del Garda. Entra a palazzo Madama nel 2006, quando viene eletta in Veneto per Fi. Rieledda nel Pdl, sempre in Veneto, nel 2008, per l'intera legislatura è componente del Consiglio di presidenza del Senato, come segretaria. Nel 2013 viene eletta per la terza volta, sempre nel Pdl. Nel giugno 2015 passa al movimento fondato da Raffaele Fitto, Conservatori e riformisti, del cui gruppo diventa presidente.

Ha fatto parte di vari organi interni del Senato, distinguendosi nelle Commissioni Finanze e Bilancio, divenendone uno dei componenti più apprezzati e ascoltati. Sostenitrice della soppressione dell'Imu (da lei considerata "una battaglia che sta molto a cuore ai nostri elettori"), che propone di finanziare con tagli alla spesa e non attraverso altre tasse, si interessa sia di pressione fiscale (specie da parte degli enti locali), sia di questioni connesse col credito, sia in generale di finanza pubblica. Suo dichiarato obiettivo è "abbassare le tasse". Vanta altresì numerosi interventi di natura più schiettamente politica, incrementati da quando è a capo dei senatori Conservatori e riformisti.



informa su tutte le novità  
che interessano

## Lettera al Direttore di Radio 24

Illustre Direttore, questa mattina la trasmissione *Cuore e Denari* si è occupata del tema – sollevato da Confedilizia (non da associazioni di consumatori, come erroneamente riferito in trasmissione) – dei nuovi obblighi in materia di ascensori previsti da uno schema di provvedimento del Ministero dello sviluppo economico che al momento, come riconosciuto dallo stesso Ministero, non è stato condiviso dal Governo.

Anzitutto, troviamo molto discutibile che una testata giornalistica importante come *Radio 24* affronti un tema sollevato da una specifica organizzazione e non inviti questa organizzazione ad intervenire in trasmissione (come segnalato anche nel corso della puntata dal nostro Ufficio stampa, senza alcun riscontro), preferendo dare la parola all'associazione di Confindustria che ha espressamente richiesto l'imposizione dei nuovi obblighi, oltre che ad una delle tante associazioni di amministratori di condominio.

In secondo luogo, dobbiamo segnalare che, nel corso della trasmissione, è stata ripetutamente diffusa una informazione non corretta, vale a dire che il nuovo obbligo previsto dallo schema di d.p.r. – quello di effettuare specifici interventi sugli ascensori esistenti nel 1999 – sarebbe "richiesto dalla normativa europea"; mentre esso – come precisato persino dallo stesso Ministero proponente – non è assolutamente imposto dalla direttiva europea di cui lo schema di d.p.r. costituisce attuazione né da altre direttive, essendo semmai, le relative previsioni, in parte indicate in una mera "raccomandazione", come noto non vincolante per gli Stati.

Confidiamo, illustre Direttore, che Lei voglia disporre che a Confedilizia venga dato adeguato spazio di replica sulla radio da Lei diretta.

Giorgio Spaziani Testa  
Presidente Confedilizia

**La lettera non ha avuto esito e alla Confedilizia non è stata data possibilità di replica**

## L'unica rivoluzione che dobbiamo fare è quella sulle tasse

di Piero Ostellino

Se non fosse soffocata dalle tasse, la società civile sarebbe probabilmente in grado di provvedere a se stessa e, con la fiscalità ordinaria e straordinaria, al bilancio dello Stato. Ma lo Stato moderno è diventato l'erede, in nome del popolo, del monarca assoluto, che comminava tasse a propria discrezione. L'illuminismo ha cancellato le monarchie assolute e fondato lo Stato moderno. Ma il cittadino è rimasto nelle stesse condizioni di prima. Sotto le monarchie, rispondeva, con la fiscalità, al monarca, che imponeva le tasse a propria discrezione; in democrazia, risponde al popolo, che del monarca ha preso semplicemente il posto sotto il profilo fiscale attraverso suoi rappresentanti.

Nel nome del popolo, e della sua libertà, quanti crimini vengono commessi al giorno d'oggi...

Gli Stati Uniti sono nati da una rivolta fiscale contro il fiscalismo del colonialismo inglese. Forse (forse) è venuto il momento che anche gli italiani imparino a rivoltarsi a uno Stato che li massacrava di tasse.

(da *il Giornale*, 4.2.'16)

**SISTEMA CONFEDILIZIA**

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

L'Uiipi ha partecipato ad una tavola rotonda tra esperti della valutazione della proprietà immobiliare, organizzata in seno al progetto Ue *RenoValue*. Obiettivo del progetto è quello di fornire una visione sugli attuali livelli di considerazione del tema dell'efficienza energetica e di altri aspetti di sostenibilità da parte dei professionisti estimatori immobiliari durante il processo di valutazione degli edifici. Nell'ambito dei lavori sono state evidenziate le principali barriere che attualmente ostacolano la valutazione dei dati di prestazione energetica da parte della comunità dei valutatori, così come l'opinione diffusa nei diversi mercati locali riguardo agli edifici sostenibili, che potenzialmente dovrebbero essere maggiormente appetibili per il mercato sia delle compravendite sia delle locazioni.

L'assenza di banche dati centralizzate poste a disposizione del pubblico e la scarsa qualità di quelli esistenti sono i problemi ai quali devono fare fronte gli operatori.

Rappresentanti del *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)* hanno illustrato le pratiche poste in essere dai loro valutatori in difetto delle informazioni citate illustrando, inoltre, l'impatto negativo generato in caso di assenza.

Il progetto si propone di presentare raccomandazioni alla Commissione, ove verranno riportati i risultati e le osservazioni raccolte.

**LA PROPRIETÀ IMMOBILIARE NON SIA PIÙ  
LA "SITTING DUCK" DELLA POLITICA**

*Confedilizia ad Atene per l'International property day*

La proprietà immobiliare è stata per troppo tempo considerata dagli Stati come un facile bersaglio del Fisco, una vera e propria "sitting duck". Oggi tutti i Governi devono comprendere che ciò è insostenibile. La tassazione dovrebbe essere correlata al reddito generato dall'immobile, e non colpire il bene in quanto tale. I bilanci pubblici sono deteriorati perché, quando gli investimenti privati vengono scoraggiati, si riduce l'offerta di abitazioni in affitto e questo determina la necessità di investimenti statali nel settore.

Sono queste alcune delle prese di posizione dell'UIPI-Unione internazionale della proprietà immobiliare, contenute nella dichiarazione approvata in occasione della Giornata internazionale della proprietà, celebrata ad Atene (altri particolari sullo scorso numero di *Cn*) con la partecipazione - per l'Italia - di Confedilizia, intervenuta con il Presidente Giorgio Spaziani Testa e il Vicepresidente Michele Vigne, quest'ultimo anche nella sua veste di Vicepresidente UIPI.

Un'imposizione fiscale eccessiva sugli immobili - conclude la dichiarazione dell'UIPI - costituisce una grave violazione del diritto di proprietà, che deve essere rispettato in ogni Paese quale diritto umano fondamentale.


**FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**
**Trent'anni di Fimpe**

Quest'anno ricorre il trentennale dell'istituzione del Fimpe.

Dal 1986 il Fimpe ha procurato agli associati servizi ed utilità nel campo della cura della persona, della casa, della gestione degli immobili, conferendo valore e forza all'unione e solidarietà tra proprietari, per consentire loro di affrontare nel miglior modo ogni evento, rischio o avversità. Molteplici sono le formule predisposte (Protezione casa & famiglia, infortunio, salute ecc.) ed ognuna declinata a seconda delle esigenze dei singoli aderenti.

Tutte le informazioni possono essere consultate sul sito Internet del Fondo ([www.fimpe.it](http://www.fimpe.it)).

**CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI**  
*Rivolgersi alla Confedilizia*


**COORDINAMENTO  
NAZIONALE CASE RISCATTO  
EDILIZIA PUBBLICA  
(ADERENTE ALLA  
CONFEDILIZIA)**
**Edilizia residenziale pubblica  
e riparto di giurisdizione**

In tema di edilizia residenziale pubblica "il procedimento di assegnazione degli alloggi si articola in due fasi: a) quella attinente alla prenotazione e assegnazione dell'alloggio e alla posizione e qualità del richiedente che è caratterizzata dall'esercizio di poteri finalizzati al perseguimento di interessi pubblici ai quali corrispondono posizioni di interesse legittimo dei richiedenti; b) quella relativa alla disciplina del rapporto così instaurato nella quale la P. A. non è titolare di poteri di supremazia e la posizione del richiedente ha natura di diritto soggettivo". Ne discende che "le controversie attinenti a pretesi vizi di legittimità dei provvedimenti emessi nella prima fase sono attribuite alla giurisdizione del giudice amministrativo, mentre quelle in cui si discute di cause sopravvenute di estinzione o di risoluzione del rapporto locativo, poiché sottratte al discrezionale apprezzamento della P. A., vanno ricondotte alla giurisdizione del giudice ordinario".

Così il Tar del Molise (Sez. I) con pronuncia n. 176 del 19.3.'14.


**COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA**
**Plauso all'approvazione della proposta  
di legge "Dopo di noi"**

Assotrusts ha espresso apprezzamento per l'approvazione da parte della Camera dei deputati della proposta di legge definita "Dopo di noi", che introduce agevolazioni fiscali in favore dei trusts istituiti a sostegno di persone in stato di disabilità gravi. Il testo sarà ora esaminato dal Senato.

Il presidente dell'Organizzazione, avv. Andrea Moja, ha dichiarato: "Le nuove disposizioni consentiranno - non appena il provvedimento otterrà il via libera dalle Camere - sia a persone fisiche sia a persone giuridiche di gestire in maniera trasparente i capitali e tutelare le risorse per il sostentamento dei disabili, attraverso un istituto di natura privatistica flessibile ed efficiente quale è il trust. Sarà, altresì, possibile istituire trusts a tutela di pluralità di disabili con evidenti vantaggi, il tutto in linea con quanto avviene, con grande successo, nei paesi anglosassoni".


**I REGISTRI AMMINISTRATORI  
SONO ISTITUITI PRESSO  
LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA**
**Seminari 2016**

Contabilizzazione del calore e termoregolazione; il distacco unilaterale dall'impianto centralizzato (aspetti tecnici e giuridici); le novità giurisprudenziali in materia condominiale; la contabilità condominiale e le agevolazioni fiscali per il condominio contenute nella Legge di stabilità 2016 (l. n. 208/15). Saranno questi gli argomenti che verranno trattati, dai consulenti delle Associazioni territoriali, nel corso dei seminari organizzati dal Coram, giunti al decimo anno.

Il 20 maggio, gli amministratori iscritti al Registro nazionale Confedilizia, si riuniranno a Reggio Emilia. Il 27 dello stesso mese sarà la volta di Arezzo a radunare gli iscritti provenienti dal Centro Italia. Nel mese di giugno, altri due appuntamenti rispettivamente a Gorizia il 17 e a Catanzaro il 24. A tutti gli eventi sarà presente l'avv. Vincenzo Nasini, responsabile del Coordinamento condominiale Confedilizia.

Maggiori dettagli possono essere richiesti presso le Associazioni territoriali della Confedilizia.



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

### Contributi Inps per il 2016

L'Inps, con circolare n. 16 del 29.1.'16, ha stabilito i valori dei contributi obbligatori del settore domestico per l'anno 2016. Anche per quest'anno, sono previste due diverse tabelle: una applicabile ai rapporti di lavoro a tempo indeterminato, l'altra, con valori più elevati, relativa ai rapporti a tempo determinato, salvo i casi di lavoratori assunti con contratto a termine in sostituzione di lavoratori assenti (ad esempio in caso di maternità, ferie, malattia).

I nuovi valori dovranno essere utilizzati per il calcolo del versamento dei contributi Inps del primo trimestre 2016, in scadenza l'11 aprile.

Le tabelle aggiornate sono disponibili sul sito dell'Organizzazione all'indirizzo [www.assindatcolf.it](http://www.assindatcolf.it)

### Programmazione dei flussi di ingresso lavoratori non comunitari anno 2016

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 26 del 2.2.'16 il d.p.c.m. 14.12.'15 relativo alla programmazione dei flussi di ingresso per lavoratori extracomunitari per lavoro stagionale e non stagionale per l'anno 2016.

Con il nuovo decreto flussi, sono ammessi in Italia per motivi di lavoro non stagionale i cittadini stranieri non comunitari entro una quota massima di 17.850 unità. Nell'ambito di tali quote, i lavoratori provenienti dall'estero e destinati al settore domestico sono solo 1.100 unità (di cui 1.000 che abbiano completato programmi di formazione ed istruzione nei Paesi d'origine, e 100 di origine italiana per parte di almeno uno dei genitori fino al terzo grado di linea diretta di ascendenza, residenti in Argentina, Uruguay, Venezuela e Brasile). Inoltre, 12.400 lavoratori, già presenti in Italia o in un altro Paese dell'Ue, potranno essere impiegati nel settore, convertendo - tramite la procedura prevista dal d.p.c.m. in questione - il permesso di soggiorno stagionale, per studio, tirocinio e/o formazione professionale, oppure un permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo rilasciato da altro Stato membro dell'Unione Europea, in permesso di soggiorno per lavoro subordinato.

### Il settore domestico escluso dalla convalida delle dimissioni

Nella Gazzetta Ufficiale n. 7 dell'11.1.'16 è stato pubblicato il decreto del Ministero del lavoro che specifica le modalità con le quali, a partire dal 12.5.'16, dovranno essere formalizzate le dimissioni e le risoluzioni consensuali nei rapporti di lavoro.

All'uopo, si dovrà utilizzare il nuovo modello da trasmettersi - sulla base delle procedure previste nel decreto ministeriale - al datore di lavoro e alla Direzione territoriale del lavoro competente.

Tali novità non si applicano al lavoro domestico, dove rimane, pertanto, valida la procedura di convalida introdotta con la l. n. 92/12, che prevede che la stessa possa effettuarsi presso le Direzioni territoriali del lavoro e i Centri per l'impiego, o con una dichiarazione posta in calce alla ricevuta della comunicazione obbligatoria di cessazione inviata all'Inps relativa alla dimissione/risoluzione consensuale del rapporto.



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

### Alla Bit di Milano nasce la nuova delegazione Anbba Lombardia

Si è chiusa l'edizione 2016 della Bit di Milano con un bilancio più che positivo. Infatti, l'Anbba ha riunito i propri delegati di Milano e lombardi e nell'occasione è stata fondata la nuova delegazione della Lombardia, facente capo a Massimo Rovelli, referente altresì per Anbba.

Durante la riunione è stata analizzata, tra le altre cose, la nuova legge regionale della Lombardia sulla ricettività.

**La CONFEDILIZIA  
è forte di oltre 200 sedi territoriali**  
Per informazioni su indirizzi  
e sedi tf. 06.679.34.89 (r.a.)



**COSTITUITA DA CONFEDILIZIA  
E CGIL - CISL - UIL**

### Numero verde per Fondo sanità portieri

Dall'1.2.'16 è possibile usufruire delle prestazioni del Fondo sanitario per i dipendenti da proprietari di fabbricati (cfr., da ultimo, Cn febb. '16).

Per ottenere le prestazioni previste dal Piano sanitario, gli iscritti devono contattare il numero verde 800-009648 (centrale operativa). Per le prestazioni a gestione interna (*tickets* e pacchetto maternità), è possibile, invece, contattare la Cassa Portieri ai numeri 06.44.254.791 e 06.44.251.191.

Si ricorda che possono accedere alle prestazioni del Fondo tutti i dipendenti che applicano il Ccnl per i dipendenti da proprietari di fabbricati, firmato il 12.11.'12 tra Confedilizia e Filcams-Cgil/Fiscascat-Cisl/UILtucis, indipendentemente dal profilo professionale di appartenenza.

Maggiori informazioni sulle prestazioni erogate, sulle condizioni per iscriversi al fondo e sui contributi mensili da versare, sono disponibili alla pagina <http://www.cassaportieri.it/sanitario.asp>



**COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA**

### Cittadini italiani residenti nella Circostrizione Estero

Con decreto del 26.1.'16, il Ministro dell'interno, di concerto con il Ministro degli affari esteri e della cooperazione internazionale, ha pubblicato l'annuale elenco (aggiornato al 31.12.'15) del numero dei cittadini italiani residenti nell'ambito della Circostrizione Estero, in ciascuna delle sue 4 ripartizioni territoriali.

I nostri connazionali sono così ripartiti: 2.590.057 in Europa, 1.512.695 in America Meridionale; 437.710 in America Settentrionale e Centrale e 270.721 in Africa, Asia, Oceania e Antartide.



**(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

### Danno da casalinga

Con sentenza dell'11.2.'16, il Tribunale di Milano in relazione alla morte di una casalinga abruzzese di 59 anni (avvenuta a causa di un incidente stradale: la donna è stata investita) ha riconosciuto al marito, oltre al "ristoro del pregiudizio derivante dalla lesione del rapporto parentale (...)", anche - come si legge sull'articolo pubblicato dal *Corriere della Sera* - un risarcimento, pari a 50.000 euro, per "il pregiudizio per il mancato apporto dell'attività di casalinga della defunta quale madre e moglie nel compendio familiare: senza alcuno svilimento della figura, ma in riferimento alle incombenze di natura prettamente materiale quali la cura e la pulizia della casa che ora debbono essere svolte con l'impiego di una colf, almeno sino al prevedibile raggiungimento di autonomia dei figli alla fine del periodo di studi".

Per la morte, il Tribunale ha poi disposto di indennizzare i due figli con mezzo milione di euro per la perdita della madre; mentre 200mila sono andati al marito, per la perdita della moglie; 150mila ciascuno ai due genitori per la perdita della figlia; 50mila euro alla sorella.

### Come salvarsi dagli incidenti domestici

La Banca di Piacenza ha realizzato sul territorio una serie di incontri informativi di cui uno dedicato, in particolare, alle casalinghe e ai casalinghi: precisamente, quello del 29 febbraio, tenutosi nella bella Sala Panini di Palazzo Galli, in Piacenza, dal titolo "Come salvarsi dagli incidenti domestici", a cura dell'ing. Daniele Brugnelli.

# DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## “Lavori stradali fatti malissimo”

Il *messaggero* pubblica la lettera di Giulio Masella che scrive: “Apprendo che finalmente la Magistratura sta verificando l'esecuzione dei lavori di ripristino delle strade di Roma. In tempi non sospetti, ebbi modo di scrivervi circa le anomalie, in particolare sull'esecuzione dei lavori di rattoppo eseguiti in barba alle normali procedure tecniche ed in particolare al mancato controllo e collaudo dei lavori eseguiti. Qualsiasi tecnico incaricato avrebbe dovuto riscontrare tali anomalie. Oggi i motivi sono emersi in tutta la loro gravità. Mi verrebbe da dire meglio tardi che mai”.

Si coglie lo spunto per sottolineare che anche Domusconsumatori ha provveduto a sottolineare (sulla base di segnalazioni alla stessa pervenute) agli uffici competenti la mala esecuzione dei lavori stradali (quelli sulle strisce pedonali, nella specie del Primo Municipio) eseguiti a Roma, chiedendo agli uffici in questione “la verifica puntuale dell'esito dei lavori dati in manutenzione, soprattutto la qualità dei prodotti all'uopo utilizzati che da sola determina la buona riuscita, nel tempo, del lavoro eseguito. Si chiede ciò in quanto i contribuenti – attraverso l'ingente imposizione fiscale locale (leggasi Tasi) – pagano di tasca propria per avere strade efficienti e ben curate. Senza peraltro dimenticare che le vie (...) sono una delle prime cose che vedono (e apprezzano o disprezzano, a seconda dei casi) i numerosi turisti che giornalmente vengono in visita nella nostra Capitale (che avrebbe anche l'aspirazione di essere al passo con le altre Capitali europee)”.

Ci appelliamo a tutti i volenterosi a non tacere davanti a lavori pubblici male eseguiti e a coinvolgere le sezioni locali della Domusconsumatori.

## Contributi a favore dei proprietari di beni di interesse storico-artistico

La Costituzione italiana è l'unica “*Magna Charta*” che colloca, all'articolo 9, tra i principi fondamentali il riferimento alla promozione della cultura, alla tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico della Nazione. Giova, altresì, ricordare – ha fatto presente Domusconsumatori – che il dato normativo contenuto nel citato articolo 9 è stato redatto a ridosso della fine del secondo conflitto mondiale, ossia in prossimità di un evento che ha mostrato la vulnerabilità dei beni di interesse storico-artistico e, pertanto, la necessità di prevederne una tutela rafforzata.

Molteplici beni immobili di interesse storico-artistico sono di proprietà dei privati e questi ultimi sono, nei fatti, lasciati soli a conservare e mantenere questo prezioso patrimonio sul quale le Soprintendenze chiedono interventi di restauro, nonostante la volontà dei Costituenti, dopo decenni di confronti e discussioni, sia stata ribadita anche dal “Codice dei beni culturali e del paesaggio” (d.lgs. n. 42/04) che, tra l'altro, prevede all'articolo 51 un contributo da erogare nei confronti dei privati proprietari di immobili di interesse storico-artistico per consentire loro di provvedere ad opere manutentive e di difesa dei medesimi.

Domusconsumatori denuncia che il lento e farraginoso meccanismo di erogazione dei sopra citati contributi ha avuto, come conseguenza, l'accumulo di debiti nei confronti dei privati destinatari, per oltre 100 milioni di euro, a seguito di lavori dagli stessi eseguiti di importo perlomeno doppio.

L'Esecutivo ha stanziato, nell'assestamento di bilancio 2015 (capitolo 7441), 10 milioni di euro da destinare all'estinzione dei debiti pregressi nei confronti dei proprietari in questione, per cui, di questo passo, occorreranno oltre dieci anni per estinguere il debito per i rimborsi delle somme già spese.

Di fronte all'intollerabile situazione venutasi a creare in capo ai consumatori/proprietari, titolari dei beni anzidetti, Domusconsumatori ha sollecitato il Governo a stanziare maggiori risorse per tale problematica, nonché a valutare l'opportunità di riconoscere acconti per coloro che finora non hanno ricevuto nulla e di provvedere ai saldi per quei privati che hanno i crediti più datati: ciò che compromette fortemente la conservazione dei beni culturali, sempre più via via interessati persino da crolli.

## Utenze elettriche e canone Rai, questioni irrisolte

Come riferito su *Confedilizia notizie* di gennaio, la legge di stabilità 2016 ha modificato le modalità di pagamento del canone Rai, stabilendo che lo stesso avvenga attraverso un addebito, suddiviso in dieci rate,

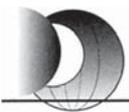
nella fattura del contratto di fornitura elettrica che verrà trasmessa nel prossimo mese di luglio. Tale contratto costituisce in definitiva, ai fini dell'accertamento di situazioni di evasione del pagamento del canone, una nuova presunzione di possesso dell'apparecchio televisivo.

Lo stesso provvedimento dispone che, dal 1° gennaio 2016, non sia più possibile la denuncia di cessazione dell'abbonamento televisivo per suggellamento ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del regio decreto legge n. 246/58. Al fine della disdetta del canone è ora necessario, quindi, procedere mediante la presentazione di una dichiarazione all'Agenzia delle entrate di non detenzione di apparecchi televisivi. Le eventuali dichiarazioni false o mendaci saranno penalmente perseguite.

Le norme di cui trattasi sono state oggetto di molteplici osservazioni critiche da parte delle aziende erogatrici della fornitura elettrica, in particolare a proposito della difficoltà a riportare in fattura, con modalità chiare, sia le spese connesse alla fornitura sia i ratei di canone Rai.

Il viceministro all'economia e delle finanze Enrico Zanetti, rispondendo ad un'interrogazione parlamentare, ha fornito un primo chiarimento relativamente all'operatività della presunzione di possesso ai fini dell'accertamento di annualità precedenti al 2016, escludendo che la presunzione possa essere utilizzata per eventuali azioni di controllo relative a periodi precedenti, fatte salve le azioni di recupero già intraprese sulla base della normativa in vigore anteriormente alla legge di stabilità 2016.

Forti dubbi sussistono ancora, poi, circa la possibilità – per gli operatori – di evitare duplicazioni in caso di residenze diverse dall'abitazione principale. Così come aperto è il problema relativo alla titolarità dell'obbligazione tributaria in caso di immobili locati, in caso di intestazione delle utenze al proprietario.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Accordo sul clima: benefici o parole?

Sul numero 1/2 - 2016 della *Nuova Proprietà Fondiaria*, mirabile (perché documentato e approfondito) articolo di Ettore Cantù, presidente della Società Agraria della Lombardia, a proposito dell'Accordo sul clima sottoscritto a Parigi, lo scorso 12 dicembre dai delegati di 195 Paesi.

Il completo articolo, così conclude: “Non ci sono prove che la Terra sia un malato tanto grave da dover ricorrere a terapie che avrebbero effetti collaterali disastrosi. Le terapie proposte, regresso dell'industria e «decrecita felice», pur insufficienti ad uno scopo velleitario, perché combattere contro la volubilità della natura è utopia, sono molto costose e potrebbero rallentare la ripresa dell'economia in una fase che vede situazioni in affanno.

Inoltre, sono una scelta che rischia di dover trascurare questioni veramente drammatiche come la fame nel mondo, le migrazioni, i conflitti ormai endemici in zone nevralgiche del mondo, oscurate di fronte alla grande questione se nel 2050 la Temperatura globale del pianeta salirà di 2 o di 1,5 gradi centigradi.

Questa infatti è l'ultima previsione dell'IPCC, il consesso politico di studiosi a libro paga dell'ONU, sui mutamenti climatici che vengono dichiarati di fonte antropogenica senza ombra di dubbio, mentre altri studiosi oppongono altre ipotesi partendo dalla constatazione che i mutamenti climatici del pianeta sono sempre esistiti e non esistono «super eroi» in grado di governarli, come non si può impedire l'attività dei vulcani o dei terremoti.

Con quali basi scientifiche si afferma che l'attività industriale dell'uomo, in particolare bruciare il petrolio, è la causa dell'effetto serra e quindi del riscaldamento quando la storia climatica della Terra dice che ogni 100.000 anni si rileva un optimum di caldo e in questi periodi vi sono oscillazioni brevi come il periodo caldo dell'età del bronzo e il periodo caldo medievale durato dall'anno mille al milletrecento. E poi l'attuale periodo caldo non si è avviato con l'industrializzazione settanta anni fa, ma era iniziato da tre secoli e non poteva che essere di origine naturale, e nel XX secolo ha subito una flessione negli anni 1940-1975, in pieno boom demografico, industriale e di emissioni di CO<sub>2</sub>. Altro arredo si registra da 18 anni: dal 1998, infatti, la temperatura globale è stabile nonostante le emissioni di CO<sub>2</sub> abbiano continuato a crescere ai massimi senza sosta. Altri scienziati ricordano che l'aumento del livello del mare è in atto da quando il pianeta è uscito dall'ultima glaciazione e i ghiacci dell'Antartide non si riducono affatto.

In conclusione, non stracciamoci le vesti se la CO<sub>2</sub> cresce, sarà un beneficio per l'agricoltura e provvediamo a quelle infrastrutture che consentiranno di limitare gli eventuali danni del maggiore caldo o a goderne i benefici effetti ad esempio con nuove cultivar vegetali. Si con-

## SISTEMA CONFEDILIZIA

verta il carbone al metano, si risparmi sulle costosissime fonti rinnovabili, come il fotovoltaico, per il quale i cittadini e le imprese italiane sopportano un costo annuo di 12 miliardi per incentivi pagati attraverso le bollette Enel.

Comunque sia, passerà la vulgata che i potenti del mondo a Parigi ci hanno salvato con i loro ambiziosi impegni. Siamo tutti più sereni: la temperatura media globale della Terra (questa nuova deità) nel 2050 non salirà di 2° C, ma di 1,5° C e quindi niente disastri”.

## ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE SOCIETÀ IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Commissione per trattare con le banche

Al via la Commissione Finanza di Aspesi, l'Associazione nazionale delle società di promozione e sviluppo immobiliare guidata da Federico Filippo Oriana. La nuova commissione sarà preposta alle relazioni con il sistema bancario, assicurativo e finanziario (già previsto un *road show* nel 2016): le dinamiche del settore sono infatti molto mutate e oggi ogni operazione non è più l'insieme di acquisire, costruire, trasformare, vendere, ma un'unica attività con l'obbligo di performare finanziariamente. La presenza di Commissione Finanza è stata affidata a Ivan Drogo Inglese, consigliere nazionale Aspesi nonché alla guida delle società Hospital Holding e Holdingimmobiliare.com.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### La diffusione di polizze danni tra le famiglie italiane nel 2014

Secondo l'indagine sui bilanci delle famiglie italiane della Banca d'Italia, nel 2014 la percentuale delle famiglie in possesso di almeno una polizza danni era pari al 20,3%, in lieve calo rispetto a quanto rilevato nel 2012 (21,7%); in termini assoluti le famiglie assicurate erano circa 5 milioni (5,2 milioni nel 2012), su un totale di circa 24 milioni. La maggioranza delle famiglie dotate di coperture danni non auto ha acquistato almeno una polizza a protezione della casa (85,4%, 85% nel 2012); seguono le famiglie con almeno una copertura "trasporti" (50,6%, 51,9% nel 2012) e quelle con almeno una copertura "personale" (25,7%, 21,2% nel 2012).

Da *Ania Trends*, febbraio 2016



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### No alla "tassa sugli ascensori"

"Introdurre una nuova «tassa sugli ascensori», annullando gli effetti dell'abolizione della tassa sulla prima casa, dopo aver tolto la Tasi, sembra davvero singolare. Non si comprende se l'esecutivo Renzi, nel suo complesso, voglia abbassare le tasse sugli immobili come annunciato, o se invece intenda nuovamente mettere, di fatto, l'ennesima imposta a milioni di famiglie già provate dalla stretta della congiuntura economica”.

Così il presidente della Fiaip, Paolo Righi.

### Riscossione coattiva delle imposte e obbligo di comunicazione

In tema di riscossione coattiva delle imposte, l'iscrizione di ipoteca non preceduta dalla comunicazione al contribuente è nulla "per violazione del diritto alla partecipazione al procedimento, garantito anche dagli artt. 41, 47 e 48 della Carta dei diritti fondamentali della Unione Europea, fermo restando che, attesa la natura reale dell'ipoteca, l'iscrizione mantiene la sua efficacia fino alla sua declaratoria giudiziale d'illegittimità”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 2897 del 12.2.'16.

## IL CHIARIMENTO

# Dove manca l'intesa locale

Come si fa a stipulare un contratto a canone concordato in un Comune in cui manca l'intesa locale tra proprietari e inquilini? La risposta è in un vecchio decreto (il Dm Infrastrutture-Economia 14 luglio 2004), secondo cui ci si deve basare sull'accordo in vigore nel Comune «demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale», anche se situato in un'altra regione. Tra gli addetti ai lavori rimaneva qualche dubbio, perché molti dei Comuni colpiti da calamità naturali non hanno mai fatto parte degli elenchi di quelli ad alta tensione abitativa. Ma a Telefisco le Entrate hanno confermato che questa prassi è corretta.

da 24Ore, 8.2.'16

Il provvedimento citato è stato a suo tempo ottenuto dalla Confedilizia

## LETTURE DI DIRITTO

**Autori** - Corrado Sforza Fogliani, Vincenzo Mele, Caterina Garufi

**Titolo** - *Codice delle Commissioni censuarie*

**Casa editrice** - La Tribuna, Piacenza, 2015, pagg. 476

**Prezzo** - Euro 30

**Argomento** - Non ha precedenti questo Codice: non esistono in commercio raccolte organiche delle norme che regolano le Commissioni censuarie. Accanto alle disposizioni legislative, commentate, si presentano casi singoli e si documenta la giurisprudenza. Utile alla comprensione della normativa (restano fondamentali le previsioni in materia di catasto) sono le numerose «note su questioni catastali», che permettono di comprendere il sorgere di recenti novità, in primis il decreto legislativo n. 198 del 2014, che ha riformato composizione, attribuzione e funzio-



namento delle Commissioni. Nonostante l'alt alla riforma del catasto, le Commissioni saranno insediate entro il prossimo 28 gennaio. Ne deriva un volume che si rivolge sia agli studiosi della materia sia agli operatori pratici. Un rilievo del tutto peculiare è costituito dallo studio che viene sommessamente definito «Appunto» e intitolato «Catasto: alcune questioni aperte». Si tratta di uno scritto di estremo interesse, dovuto al presidente della Commissione tributaria della Cassazione, Mario Cicala, «redatto all'esclusivo scopo di fornire ai magistrati della Corte e ai giudici tributari di merito uno strumento pratico-operativo». L'autorevolezza dell'autore ne fa un approfondito documento che gli addetti al settore non mancheranno di studiare e compulsare.

I tre autori sono Corrado Sforza Fogliani (presidente del Centro studi della Confedilizia), Vincenzo Mele (ingegnere esperto di diritto catastale) e Caterina Garufi (magistrata, dell'Ufficio legislativo presso il ministero della giustizia). Cesare Maffi

## SEGNALIAMO



Publicazione di Vincenzo Acunto dedicata in particolare alla riforma del condominio e agli strumenti operativi tecnico-gestionali. È integralmente riportato il mansionario dell'amministratore condominiale redatto dal Centro studi Confedilizia

### L'insegna della caserma

L'insegna della caserma indica che ivi stanno coloro che sono incaricati di tutelare l'ordine e la sicurezza pubblica, di salvaguardare la privata proprietà, di aiutare il debole, domare il prepotente, colpire il reo; tuttocì dà una idea tanto elevata del carabinieri, ch'egli pel primo deve a quel luogo tutto il rispetto da cui per quello egli è circondato, e non deve né arrecargli offesa, profanandolo con una condotta meno che intemerata e severa, quanto deve cercare d'aumentarne i motivi acché il pubblico non abbia mai ragione di menomare la sua venerazione per quanto in un piccolo centro viene a rappresentare il principio di autorità

Gian Carlo Grossardi



da Corriere della Sera, 30.1.16

## Riduzione Imu-Tasi comodato, interpretazione delle Finanze

Con la risoluzione n. 1/DF del 17.2.16, il Dipartimento delle finanze ha fornito alcune interpretazioni in merito alla disposizione della legge di stabilità 2016 (art. 1, comma 10, l. n. 208/15) che – come riportato su *Confedilizia notizie* di gennaio – ha previsto la riduzione del 50% dell'Imu e della Tasi per le unità concesse in comodato, a determinate condizioni.

La norma stabilisce che la base imponibile dell'Imu e della Tasi è ridotta del 50% per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo (comodante) ai parenti in linea retta entro il primo grado, vale a dire genitori e figli (comodataria), che le utilizzano come abitazione principale. La stessa norma prevede come ulteriori condizioni per poter beneficiare della riduzione che: il contratto sia registrato; il comodante possieda un solo immobile in Italia; il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione sempre delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Al proposito, le Finanze rilevano che “tutte le condizioni sopra riportate devono considerarsi necessarie ai fini del riconoscimento dell'agevolazione in oggetto, con la conseguenza che il venir meno di una sola di esse determina la perdita dell'agevolazione stessa”.

Nel prevedere la nuova agevolazione, la legge di stabilità ha eliminato la disposizione che prevedeva la facoltà per i Comuni di equiparare all'abitazione principale, a determinate condizioni, l'unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado, utilizzata come abitazione principale. Conseguentemente – rileva la risoluzione – a decorrere dall'anno 2016 “i Comuni non possono più prevedere, attraverso l'esercizio della propria potestà regolamentare, tale forma di equiparazione”, in quanto verrebbero violati i limiti imposti dall'art. 52 del d.lgs. n. 446/97, vale a dire l'individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi. Ciò, perché l'esercizio di tale facoltà determinerebbe l'esenzione sia dall'Imu sia dalla Tasi. Il Comune – aggiungono le Finanze – può, comunque, stabilire,

nell'esercizio della propria autonomia regolamentare, un'aliquota agevolata, purché non inferiore al 4,6 per mille.

Per quanto riguarda i contratti verbali di comodato, la risoluzione – dopo aver ricordato che essi non sono obbligatoriamente soggetti a registrazione – evidenzia che la legge di stabilità, nel richiedere espressamente la registrazione del contratto di comodato, ha inteso estendere tale adempimento limitatamente al godimento dell'agevolazione Imu-Tasi anche a quelli verbali. Pertanto, con esclusivo riferimento ai contratti verbali di comodato e ai soli fini dell'applicazione dell'agevolazione in oggetto, la relativa registrazione potrà essere effettuata previa esclusiva presentazione del modello di richiesta di registrazione (modello 69) in duplice copia in cui, come tipologia dell'atto, dovrà essere indicato “Contratto verbale di comodato”. Anche per i contratti verbali di comodato occorre avere riguardo alla data di conclusione del contratto, ai fini della decorrenza dell'agevolazione.

La risoluzione si occupa poi dei dubbi interpretativi sorti in merito alla portata della norma laddove si richiede che il comodante possieda “un solo immobile” in Italia e cioè se con tale locuzione il legislatore abbia inteso riferirsi all'immobile in senso lato – con la conseguenza che il possesso, ad esempio, di un terreno agricolo o di un negozio, impedisce il riconoscimento dell'agevolazione – oppure al solo immobile a uso abitativo. A questo proposito, le Finanze precisano che, poiché la disposizione in commento si colloca nell'ambito del regime delle agevolazioni riconosciute per gli immobili ad uso abitativo, “laddove la norma richiama in maniera generica il concetto di immobile, la stessa deve intendersi riferita all'immobile ad uso abitativo”. Pertanto – aggiunge la risoluzione – il possesso di un altro immobile che non sia destinato a uso abitativo non impedisce il riconoscimento dell'agevolazione. E queste considerazioni valgono anche per il

possesso delle pertinenze, in quanto le stesse non possono considerarsi immobili ad uso abitativo.

La risoluzione del Dipartimento delle finanze precisa ancora che, nel caso in cui venga concesso in comodato l'immobile unitamente alla pertinenza, a quest'ultima si applicherà lo stesso trattamento di favore previsto per la cosa principale nei limiti comunque fissati dal comma 2 dell'art. 13 del d.l. n. 201/11, in base al quale per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità a uso abitativo.

Ulteriori dubbi affrontati dalla risoluzione riguardano la quota della Tasi che deve essere corrisposta dal comodante, una volta determinata l'imposta tenendo conto della riduzione del 50% della base imponibile. A questo proposito, le Finanze precisano che il comodatario, dovendo adibire ad abitazione principale l'immobile concesso in comodato, non deve adempiere all'obbligazione relativa alla Tasi, poiché la legge di stabilità 2016 ha previsto l'esclusione dalla Tasi sia per il possessore sia per l'occupante degli immobili adibiti ad abitazione principale. Relativamente, invece, all'obbligazione tributaria concernente il comodante, quest'ultimo, se ricorrono tutte le condizioni richieste dalla norma agevolativa, verserà la Tasi – una volta ridotta la base imponibile del 50% – nella percentuale stabilita dal Comune nel regolamento relativo all'anno 2015 e solo nel caso in cui non sia stata determinata la predetta percentuale il comodante è tenuto ad applicare la Tasi nella misura pari al 90% dell'ammontare complessivo del tributo.

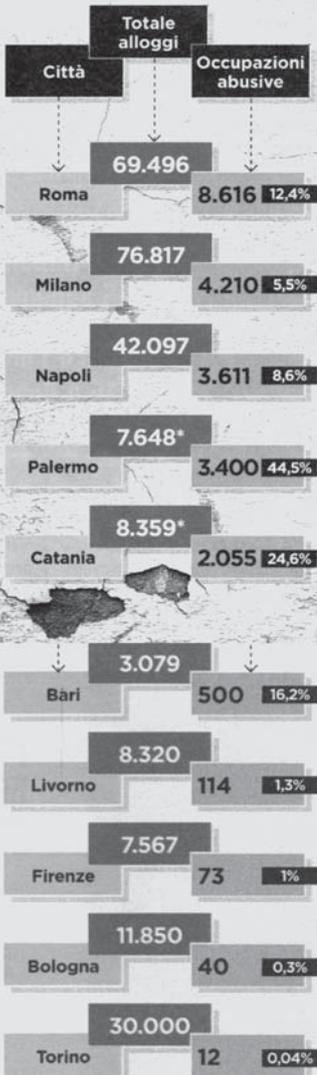
La risoluzione del Dipartimento delle finanze – che analizza poi ulteriori questioni specifiche – è disponibile nella banca dati del sito Internet confederale.



da FOGLIO, 27.1.16

## I NUMERI DELLE OCCUPAZIONI

Nelle maggiori città italiane ci sono decine di migliaia di alloggi popolari occupati da persone che non ne hanno titolo. Il problema è grave soprattutto a Roma e nel Sud, ma ai vertici della classifica c'è anche Milano. (\* valori riferiti al 2003 e relativi alle sole case Iapc).



da Panorama, 17.2.16

### Prontezza e acutezza

Nel carabinieri lo sguardo dev'essere pronto, acuto e profondo; pronto mentre d'un sol colpo deve abbracciare quanto gli si para innanzi, e coll'acutezza di questo indovinare la posizione delle cose e la quantità delle persone con cui ha da fare, e profondo nel senso di saper indovinare quanto può avere apparenza ingannevole, e quanto invece, senza apparenza, contiene cosa di cui il carabiniere debba occuparsi

Gian Carlo Grossardi

## 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 ministro per gli affari regionali e le autonomie, Enrico Costa.

Sempre a Roma, il Presidente ha partecipato a una riunione del Coordinamento rapporti sindacali costituito nell'ambito della Confederazione, al quale partecipano i rappresentanti di vertice di Confedilizia nell'ambito degli Enti bilaterali.

A Piacenza e a Napoli, l'avv. Spaziani Testa ha aperto i convegni nazionali che Confedilizia ha organizzato per approfondire i temi del riscaldamento in condominio.

A Genova, il Presidente confederale ha partecipato ad una riunione del Consiglio direttivo della locale Associazione territoriale ed è successivamente intervenuto ad un convegno organizzato dalla stessa Ape di Genova sugli obblighi di termoregolazione e contabilizzazione del calore.



## CONFEDILIZIA, APPELLO A RENZI: ELIMINI LA "TASSA SULL'ASCENSORE"

*Se approvata, annullerebbe gli effetti dell'abolizione della Tasi sulla prima casa*

Il Ministero dello sviluppo economico ha licenziato uno schema di d.p.r. che impone una verifica straordinaria degli ascensori esistenti, attribuendo ai soggetti verificatori la facoltà di prescrivere una serie di costosi interventi a carico dei proprietari di casa. Lo segnala Confedilizia, sottolineando che l'obbligo in questione non è in alcun modo previsto dalla direttiva europea di cui il d.p.r. costituisce attuazione.

Poiché la disposizione viene motivata con l'esigenza di aumentare il livello di sicurezza degli impianti di ascensore esistenti in Italia, Confedilizia ricorda che: 1) ogni sei mesi, per legge, gli ascensori sono sottoposti a manutenzione da tecnico abilitato o ditta specializzata, con verifica di paracadute, limitatore di velocità, dispositivi di sicurezza, funi, catene e attacchi, isolamento impianto elettrico e collegamenti con la terra; 2) ogni due anni, per legge, gli ascensori sono sottoposti a verifica dall'Asl o dall'Arpa o da un organismo di certificazione autorizzato dal Ministero dello sviluppo economico e notificato alla Commissione europea; 3) sempre per legge, qualora il manutentore rilevi un pericolo, deve fermare l'impianto, fino a quando non sia stato riparato, informandone il proprietario, l'incaricato delle verifiche periodiche e il Comune per l'adozione di eventuali provvedimenti di competenza.

Basta raffrontare i controlli previsti per gli ascensori con quelli obbligatori nei confronti dei veicoli per comprendere che già oggi la legge prevede, per gli ascensori, obblighi stringenti, senza raffronti con altri settori. È palese, a giudizio dell'Organizzazione dei proprietari di casa, che la sicurezza è garantita, tanto che bassissima è la percentuale di incidenti, in presenza di un traffico giornaliero di passeggeri da 30 a 40 milioni.

“Ci appelliamo al Presidente del Consiglio – ha dichiarato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa – affinché non venga imposta a milioni di famiglie, già provate dalla congiuntura economica, una spesa che annullerebbe in un colpo solo gli effetti dell'abolizione della Tasi sull'abitazione principale, imponendo esborsi pari al doppio del gettito della Tasi stessa. La sicurezza è un mero pretesto, perché cela interessi di alcune categorie che intendono lucrare a spese di condòmini e proprietari di casa”.

## La rinuncia alla proprietà

di Marco Bellinvia

Lo studio di cui sopra (pubblicato su *Notariato*, n. 1/16) si propone di esaminare il tema della rinunziabilità del diritto di proprietà, stante l'interesse che esso dimostra tanto più in un contesto economico difficile, come quello attuale.

La rinuncia abdicativa è un negozio unilaterale non recettizio, che non richiede la conoscenza né tanto meno l'accettazione da parte di altri soggetti.

Con riferimento al suo oggetto, deve ritenersi anzitutto suscettibile di rinuncia abdicativa il diritto di proprietà. L'effetto di tale negozio è l'acquisto dell'immobile in capo allo Stato ai sensi dell'art. 827 c.c.

L'atto in questione deve avere forma scritta ed è soggetto a trascrizione ai sensi dell'art. 2643, n. 5, c.c. .

La rinuncia, oltre alla proprietà esclusiva, può riguardare anche la quota di comproprietà, trattandosi del medesimo diritto. La stessa determina un fenomeno di espansione o accrescimento delle quote dei restanti comproprietari. Si tratta, infatti, di una conseguenza della natura della comunione e, come sempre, non costituisce un effetto diretto della rinuncia, bensì solo indiretto e mediato.

**CASI CLINICI  
DI LOCAZIONE**

a cura di Flavio Saltarelli

**Il conduttore è responsabile dell'incendio che colpisce l'immobile locato?**

L'articolo 1588 del Codice Civile pone a carico del conduttore la responsabilità per la perdita ed il deterioramento della cosa locata, anche in conseguenza d'incendi, "qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile".

È evidente che questa norma istituisce una vera e propria presunzione di colpa a carico del conduttore; presunzione che può essere vinta solamente qualora il conduttore medesimo sappia dare prova che la causa dell'incendio - identificata in modo certo - non sia a lui imputabile. In difetto di tale dimostrazione il conduttore sarà responsabile di ogni danno.

Va precisato che, stante la suddetta presunzione, il locatario non andrà esente da responsabilità civile per il mero fatto di essere stato scagionato in sede penale per insufficienza di prove a suo carico, essendo necessario che lo stesso inquilino sia invece in grado di dimostrare ogni sua completa estraneità. (In tema cfr. Cass. Civ. n. 2550/2007; Cass. Civ. n. 11972/2010; e Cass. Civ. n. 25221/2015).

**Il locatore d'immobile ad uso commerciale è obbligato a ottenere le relative autorizzazioni?**

Nella locazione d'immobile per uso diverso da quello abitativo, il proprietario è inadempiente qualora non abbia ottenuto - in presenza di uno specifico obbligo contrattualmente stabilito - le autorizzazioni o concessioni amministrative che condizionano la regolarità del bene sotto il profilo edilizio, ovvero qualora le carenze intrinseche dell'immobile locato impediscano l'ottenimento di tali concessioni e di conseguenza l'esercizio dell'attività conforme all'uso pattuito.

**Locazione ad uso diverso dall'abitativo: esiste il diritto di prelazione in caso di vendita cumulativa?**

I diritti di prelazione e di riscatto di cui agli artt. 38 e 39 della legge n. 392 del 1978 non sussistono in favore del conduttore d'immobile urbano adibito ad uso diverso da quello abitativo qualora l'alienazione a terzi concerni, in alternativa, o l'intero edificio nel quale insiste l'immobile concesso in locazione o una parte dello stabile medesimo costituente un complesso unitario, con individualità propria diversa da quella della singola unità locata (cosiddetta vendita in blocco).

I diritti di prelazione e riscatto suddetti hanno invece pieno vigore qualora siano inerenti a vendita a terzi di più unità immobiliari situate nello stesso corpo di fabbrica, ma non omogenee sotto il profilo strutturale né funzionalmente coordinate - cosiddetta vendita cumulativa -. (cfr. Cass. Civ. n. 18626/2015).

**Locazione commerciale: è valida una clausola che prevede l'aumento Istat al 100%?**

La Legge n. 392 del 1978, articolo 32, ha carattere imperativo e, come tale, non derogabile in senso peggiorativo per il conduttore, sia per quanto riguarda la misura dell'aggiornamento del canone (che non può essere superiore al 75 per cento) sia per quanto attiene l'onere della preventiva richiesta di aggiornamento da parte del proprietario. Tanto premesso, clausole contrattuali che prevedano un aggiornamento in misura del 100 per cento dell'indice ISTAT o l'esclusione della necessità della previa richiesta da parte del locatore sono nulle in quanto in violazione degli articoli 32 e 79 della Legge sull'equo canone.

**Messa a norma dopo la consegna dell'appartamento: chi paga?**

Gli obblighi previsti dagli artt. 1575 e 1576 Cod. Civ. non comprendono l'esecuzione di opere di modificazione o trasformazione della cosa locata per adeguare il bene medesimo a disposizioni di legge o dell'autorità sopravvenute alla consegna (entrate in vigore pertanto durante l'esecuzione del contratto di locazione) per rendere la cosa stessa idonea all'uso convenuto. Da ciò ne consegue che il locatore non dovrà rimborsare al conduttore le spese eventualmente sostenute per l'esecuzione di tali interventi, salva l'applicazione delle disposizioni in tema di miglioramenti. (In questo senso Cass. Civ. n. 24987/2014)

**Molestie di terzi al conduttore: ne risponde il proprietario?**

Le molestie possono essere di diritto o di fatto: sono di diritto quelle che consistono in pretese di contenuto giuridico da parte di terzi che accampano diritti sull'immobile locato; diritti contrastanti con quelli del conduttore; sono di fatto quelle che si concretizzano in comportamenti illeciti di terzi che pregiudicano il godimento materiale del conduttore.

Il locatore è tenuto ex art. 1585 Cod. Civ., comma 1, a garantire il conduttore - attivandosi direttamente - solo dalle prime. In ipotesi di molestie di fatto il conduttore può invece agire personalmente contro il terzo ai sensi dell'articolo 1585 c.c., comma 2, (Cass. Civ. n. 11514/2008; Cass. Civ. n. 1695/2010 e Cass. Civ. n. 25219/2015).

**Conduttore e incendio  
immobile locato**
**Locazione commerciale  
e autorizzazioni**
**Diritto di prelazione  
e vendita cumulativa**
**Locazione ad uso diverso  
e rivalutazione Istat**
**Spese di messa a norma  
in corso di contratto**
**Locazione e molestie  
di fatto e di diritto**
**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	Trivento
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)

# COME SI DICE TINA IN ITALIANO

**I soliti volponi si schierano su quello che auspicano diventi un partito pro Europa vincente contro Renzi. Scarsa fantasia. Per Francoforte e Berlino all'accordo con il governo non c'è alcuna alternativa. E' la politica, bellezza**

I soliti volponi, in Italia, si stanno rischierando su quello che auspicano diventi un partito pro-Europa vincente contro Renzi (basta leggere D'Alema e Prodi). Puntano di nuovo, con scarsa fantasia, su un asse tra Draghi e Napolitano benedetto da Scalfari. Ma potrebbero essere delusi a breve. Anche per Berlino e Francoforte, alle prese con Brexit e la crisi di Schengen, all'accordo con il governo italiano non c'è alternativa. TINA: there is no alternative.

## “QUESTO STATO MORIRÀ SOFFOCATO DALLA BUROCRAZIA”

Sforza Fogliani: ripensiamo ai modelli del Medioevo. Occorre favorire le organizzazioni volontarie e lasciare allo Stato centrale solo le funzioni generali. I burocrati cercano in primo luogo di mantenersi al potere

Il nostro Paese attraversa un periodo di cambiamento sul piano politico ed istituzionale. Ma come il nostro Stato guarda oggi al futuro? Ne parliamo con l'avvocato Corrado Sforza Fogliani, presidente del Comitato esecutivo della Banca di Piacenza, alla guida dal luglio scorso di Assopopolari, l'associazione fra le Banche popolari, presidente del Centro studi Confedilizia e Cavaliere del Lavoro.

— *Di riforme si parla da tempo. Lei come valuta questo percorso?*

Di semplificazioni si parla tanto, ma di fatto io ne vedo poche; anche certe riforme costituzionali sono state realizzate a metà. Sotto questo profilo, la conclusione è abbastanza deludente. Certo, sul piano generale, credo invece che questo sia un periodo di svolta epocale, come sono sempre stati nella storia tutti i periodi caratterizzati da grandi migrazioni. Non siamo in un'epoca di cambiamenti, ma in un periodo di cambiamenti d'epoca. A mio giudizio la vera svolta epocale, comunque, potrebbe realizzarsi con il ritorno a una società senza Stato, come s'è avuta in passato, o comunque con uno Stato minimo, come dicono i liberisti americani: lo Stato moderno, così come lo conosciamo noi, caratterizzato dalla “plenitudo potestatis”, è nato solo nel '500. Se pensiamo al sistema feudale, ci rendiamo conto che al suo interno esisteva, in realtà, un equilibrio di poteri e, anche dal punto di vista degli ordinamenti giuridici, era presente un notevole pluralismo. C'erano l'ordinamento pubblico e l'ordinamento privato ed erano estremamente attive la Chiesa e le singole corporazioni e comunità. Tutto questo portava anche a un pluralismo di pensiero. Oggi, invece, lo Stato ha uniformato tutto e ha portato ad una forte oppressione fiscale, che continua ad aumentare con una situazione d'invasività oramai insopportabile nella vita dei cittadini. Il pensiero unico che si confonde con il politicamente corretto, o quasi) dilaga.

— *Non si può negare che lo Stato moderno sia però una conquista importante...*

Lo Stato ha rappresentato un'istituzione positiva quando era in grado di svolgere quelle funzioni che gli sono proprie, ad esempio l'amministrazione della giustizia, la difesa ed altre sempre di carattere generale. Oggi, purtroppo, la situazione è però completamente cambiata e lo stesso Stato non appare più in grado di svolgere le sue funzioni o, quando lo fa, le svolge malamente. La positività dello Stato si è manifestata anche nell'introduzione delle imposte e nella capacità di utilizzarle come sistema di equità. Il problema, an-

cora una volta, è che l'oppressione fiscale a cui siamo sottoposti oggi è veramente esagerata: che incentivo possiamo avere a lavorare e produrre se lo Stato come minimo ci toglie il 60-70% del nostro reddito? Inizio ad essere critico anche nei confronti del funzionamento dello Stato liberale in quanto tale, perché oggi la politica non svolge più quella funzione di rappresentanza che le è propria.

— *Lei parlava di feudalesimo come modello. Non si rischia in questo modo di ricreare un sistema di disuguaglianze?*

Ma facevo un esempio (non, a mò di modello) solo per dire che sono esistite società senza Stato. E nel sistema feudale, poi, c'era disuguaglianza, certo, ma le cose sono prima gradualmente cambiate, e poi a tutto spiano in rapporto alla rivoluzione industriale. L'ineguaglianza non era un obiettivo, ma era una portata dei tempi. Alcune ingiustizie sono state eliminate grazie all'avvento di situazioni istituzionali e politiche diverse oltre che economiche. Il problema attuale è che da parte della politica non si cerca nemmeno più di rappresentare l'interesse generale della comunità, spesso ci si occupa dei problemi solo a seconda della categoria o gruppo di interesse a cui si appartiene, o comunque più potente, senza preoccuparsi dell'interesse generale.

— *Da dove dovrebbe partire il cambiamento?*

Sarà inevitabile la caduta di questa sovrastruttura che è lo Stato nella forma attuale. Si dovrà per forza individuare le modalità di una società che si governi senza l'intervento obbligatorio, dello Stato e dell'istituzione pubblica, in tutti i settori. Si ritornerà, com'era fino all'epoca moderna, a modi di convivenza regolati da accordi tra privati. Questo discorso lo vedo già realizzato negli Stati Uniti, dove circa 70 milioni di abitanti vivono in comunità volontarie, che si regolano tra loro con contratti di diritto privato; ci sono luoghi dove l'istituzione pubblica, Comune o Stato che sia, resta solo per le funzioni di carattere strettamente pubblico e generale come l'anagrafe, le grandi infrastrutture, le certificazioni di stato ecc.. Situazioni simili esistono anche in Italia, in provincia di Lucca. Negli USA ci sono intere comunità che rinunciano all'intervento del Comune in determinate opere pubbliche occupandosene loro direttamente e ottenendo in cambio agevolazioni fiscali. Il costo risulta minore per entrambi.

— *In questo quadro come s'inserisce il rapporto tra Italia e Unione Europea?*

Spesso penso a mio padre che, quando si trovava di fronte a qualche difficoltà di diritto interno, diceva: “Speriamo nell'Europa”. Oggi ritengo che tutte le persone che hanno creduto nell'Europa nel Secondo Dopoguerra del secolo scorso, a cominciare dai padri fondatori dell'Europa come De Gasperi, Schuman e Adenauer, si rivolteranno nella tomba. L'Europa attuale è diventata un'istituzione di burocrati completamente staccati dalla realtà e i politici tengono spesso conto solo delle esigenze degli stessi burocrati che, per continuare a mantenere il proprio potere, devono arroverarsi su regolamentazioni che di fatto poi portano a risultati ben peggiori dei propositi ufficiali. È così: la burocrazia deve sempre inventarsi qualcosa per mantenersi al potere.

— *Dalla sua posizione di Assopopolari, come valuta la vicenda che ha coinvolto di recente cinque banche italiane?*

Per salvare queste banche e i loro clienti, il sistema bancario era pronto a intervenire con il Fondo interbancario e a provvedere, con mezzi messi a disposizione esclusivamente dalle banche, a risanare queste situazioni. L'Unione Europea si è opposta, sostenendo che si sarebbe trattato di un aiuto di Stato, quindi vietato dalla Carta di Lisbona. Sarebbero aiuti di Stato perché il Fondo interbancario ha nel suo Cda un rappresentante della Banca d'Italia, che esercita in sostanza una funzione di controllo, e perché questo Fondo è previsto da una legge dello Stato. Mi sembrano argomenti speciosi, di ben poco conto. Quindi, sono stati vietati aiuti privati: privati perché dati dalle banche, e cioè da soggetti privati. Il problema è che dal 2008 molti Stati esteri sono intervenuti con propri soldi per risolvere le situazioni di certe banche, mentre in Italia lo Stato non ha dato nulla. Ora il Governo italiano ha varato un'altra soluzione che porta sempre le banche a dare dei propri soldi e che non dà alle singole banche la partecipazione nelle banche salvate e soprattutto non assicura gli obbligazionisti con quelle garanzie che il Fondo interbancario avrebbe dato. Di qui, il problema delle obbligazioni subordinate (che non si sarebbe posto con l'intervento proposto dalle banche, ma vietato dall'UE) e la cattiva stampa che se ne è derivata, recando nocumento al risparmio. L'UE, oramai, non è vista come un soggetto che collabora, che svolge una funzione nell'ambito di una più generale cooperazione. È vissuta come un caprio. E allora? Pensiamo, tra l'altro, che l'Europa ci restituisce poco più della metà della contribuzione che ad essa versiamo.

## IL VIAGGIO DI PIOVENE (25)

Bari

Bari smentisce i luoghi comuni sul Mezzogiorno. Commerciale e borghese, ha scarse tradizioni di aristocrazia baronale e terriera, a differenza, per esempio, di Lecce e Brindisi. Il tipico barese medio è parco, esatto, dedito ai propri affari, affezionato ai vecchi metodi amministrativi e al risparmio. Lo si vede in bottega, fino a ora tarda, attraverso l'uscio socchiuso, concentrato sui conti. In antico i falliti erano legati a Bari alla colonna del Leone in una posizione sconcia; anche oggi poche sono le cambiali in protesto. Nell'insieme Bari non somiglia a Milano, come si afferma, ma piuttosto a Genova; e, tra le due città, Bari è d'aspetto più composto e più nordico. Pochi infatti sono i caffè; la vita stradale non ha né l'importanza, né il colore, né l'estro consueto nel Mezzogiorno. La strada di Bari è un passaggio, con funzione soltanto pratica, non un salotto o un palcoscenico; con l'eccezione dei quartieri popolari di Bari vecchia. Il barese, e il pugliese in genere, specie di discendenza sveva, hanno un gusto della pulizia che non si avverte nemmeno nella Val Padana.

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

## La ragione umana

La ragione umana non è perfetta, ma si perfeziona col l'esperienza e colla scienza

Gian Carlo Grossardi

## QUI ESPERANTO

*Ekonomia libereco estas la necesita kondiĉo de politika libereco.*

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase di Luigi Einaudi: “La libertà economica è la condizione necessaria della libertà politica”.

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

## OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

EDIFICI STORICI

### La Regione "non può più permetterseli"

La Regione Toscana ha annunciato di mettere in vendita palazzi e tenute di pregio, ospedali dismessi e uffici sottoutilizzati che sul mercato potrebbero superare complessivamente i 650 milioni di euro.

«Soltanto mantenere in piedi queste strutture costa cento milioni l'anno», spiega il governatore del Pd Enrico Rossi. «Sinceramente - ha detto - "la Regione non può più permetterselo"».

L'elenco dei beni destinati a passare di mano contiene molti pezzi pregiati. A Pistoia, la città che si è appena aggiudicata il titolo di capitale della cultura italiana per il prossimo anno, sarà messa in vendita una porzione dello storico ospedale del Ceppo, in gran parte destinato ad ospitare un museo e un urban-center secondo un accordo firmato tra istituzioni locali.

Ma l'ex convento, la vecchia radiologia e una serie di edifici del complesso si potranno acquistare: il prezzo complessivo è 18 milioni e la collocazione nel centro storico potrebbe scatenare appetiti. Nella lista degli immobili di Firenze che la Regione cederà ci sono palazzi importanti come l'ex sede della presidenza in via Cavour, a pochi metri dal Duomo, Villa Fabbricotti col suo parco, Villa Basilewsky di fronte alla medicea Fortezza da Basso, l'ex ospedale pediatrico Meyer, Villa La Quiete ai piedi di Monte Morello e nell'area di San Salvi, che è stato il manicomio fiorentino per quasi un secolo e varie palazzine che stanno cadendo letteralmente a pezzi. Gli edifici sanitari abbandonati sono la parte più robusta del pacchetto immobiliare di cui la Regione vuole liberarsi: il San Giacomo e San Cristoforo di Massa, Campo di Marte a Lucca, i presidi di Chianciano Terme e Torrita di Siena, il padiglione Morselli dell'ex psichiatrico di Volterra, il Sert e la sede legale del vecchio sanatorio di Livorno, il centro diurno disabili ad Arezzo, i monumentali Luzzi e il Banti di Pratolino.

Moroello Diaz della Vittoria Pallavicini, Presidente di ADSI, ha commentato:

«La notizia della dismissione del patrimonio di immobili storici della Regione Toscana non ci ha purtroppo colto di sorpresa. I proprietari di beni culturali privati sono ben consapevoli degli enormi costi di manutenzione di tali immobili, assolutamente non paragonabili a quelli di qualsiasi altra tipologia di immobili. Inoltre il valore storico-architettonico di tali beni, lungi dal farne "beni di lusso", obbliga lo Stato a sottoporli a una lunga lista di vincoli nell'uso, che di fatto impedisce che questi immobili abbiano un mercato».

Il nostro auspicio è che l'amara presa di coscienza, anche da parte del proprietario pubblico, delle enormi difficoltà di gestione del nostro patrimonio storico-architettonico sia di sprone alla realizzazione di interventi legislativi, quali ad esempio la defiscalizzazione delle opere di manutenzione, che consentirebbero almeno ai proprietari privati di conservare in buone condizioni gli immobili storici e di tutelare così una risorsa di grande rilevanza anche economica per il Paese. In mancanza di interventi i beni culturali privati sono destinati all'abbandono, come già oggi avviene troppo spesso, da parte dei proprietari, e certamente anche da parte dello Stato e degli enti locali che non possono farsene carico».

## 26

Collaborano i lettori  
Segnalazioni alla redazione

## ECO

# «Lavoravamo insieme discutendo di punti esclamativi»

## Dialoghi e virgolette, battaglia su Nerval

Umberto Eco si rivelò un osso duro: sinceramente grato per consigli e suggerimenti, in parte accolti (la discussione più estenuante fu sui criteri di resa dei dialoghi: virgolette o lineette e virgole?) ma irremovibile su alcuni punti, in particolare sull'uso degli esclamativi e interrogativi: «I francesi esclamano dove noi no, e viceversa!»

### Confedilizia.eu, 2015 in crescita

Il nostro sito Internet [www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu), tra il gennaio 2015 ed il dicembre dello stesso anno, ha registrato un incremento nel numero degli accessi del 255%. Nello stesso periodo di tempo gli utenti che sono entrati nella *home page* hanno visitato un crescente numero di pagine, con un incremento di oltre il 3300%. Ciò attesta la qualità delle informazioni che vengono pubblicate sul nostro sito che si occupa dell'attività internazionale della Confedilizia.

### GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

#### Dario dal Verme

Ha 57 anni e vive a Napoli assieme alla moglie Rosi ed alla figlia Sveva.

Laureato in economia e commercio all'Università degli studi di Napoli Federico II, iscritto all'albo dei dottori commercialisti, fondatore insieme a quattro colleghi dello Studio "dal Verme & associati" con sede nella capitale partenopea e uffici in Katowice (Polonia).

I primi rapporti con la Confedilizia risalgono agli anni '80, quando era consulente in materia tributaria dell'Associazione della proprietà edilizia di Napoli, di cui è attualmente ancora componente del Consiglio direttivo.

Nel 1990 è stato eletto a membro effettivo del Collegio dei revisori dei conti della Confedilizia, carica che ha rivestito per 25 anni fino al 2015, anno in cui è stato eletto Tesoriere della Confederazione.

È responsabile del "Coordinamento tributario" di Confedilizia dalla metà degli anni '90.

Per la Confedilizia ha rivestito cariche all'interno degli Enti bilaterali nei quali essa partecipa ed è attualmente membro del "Coordinamento rapporti sindacali".

Dal 2015 è membro del Consiglio direttivo di Assindatcolf, di cui ha rivestito la carica di revisore dei conti per molti anni.

L'esperienza vissuta in Confedilizia gli ha permesso di acquisire una conoscenza approfondita della fiscalità del settore immobiliare e del *no profit* e oggi è consulente di alcuni prestigiosi enti come lo storico "Pio Monte della Misericordia" di Napoli.

L'attività professionale lo ha spinto a seguire alcuni clienti in Polonia nel 2008 e da allora per ragioni di lavoro ritorna in quel Paese ogni mese per alcuni giorni. Il lavoro svolto in Polonia in questi anni è stato apprezzato dalle Autorità locali e ciò gli è valsa nel 2012 la nomina a Console Onorario della Repubblica polacca per la regione Campania.

Appassionato di viaggi, nel tempo libero si dedica allo sport e alla lettura, in particolare, di riviste economiche.



## Successo per i convegni nazionali sul riscaldamento

Si sono svolti, a Piacenza e a Napoli, due convegni nazionali in tema di riscaldamento, entrambi intitolati "Risparmio energetico in condominio e imminenti obblighi di termoregolazione e contabilizzazione del calore".

Argomenti degli incontri sono stati il distacco dal riscaldamento centralizzato, gli imminenti obblighi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, le opportunità offerte dai contratti energia ed energia plus: temi di primaria importanza non solo - com'è ovvio - per condòmini e amministratori di condominio ma anche per tutti coloro che a diverso titolo (avvocati, tecnici ecc.) sono interessati al settore condominiale e immobiliare in genere.

I due convegni hanno affrontato, con taglio pratico, ciascuno di questi temi, approfondendone i diversi aspetti con l'obiettivo, in particolare, di fornire precise indicazioni operative affinché i partecipanti potessero acquisire le conoscenze necessarie per districarsi in una materia - quella del risparmio energetico in condominio - in continua evoluzione e che, per questo, richiede un costante aggiornamento sia dal punto di vista giuridico sia dal punto di vista tecnico.

Relatori dei due incontri - entrambi introdotti da un saluto del presidente confederale, Spaziani Testa, e presentati dal presidente del Centro studi confederale, Sforza Fogliani - hanno visto susseguirsi le relazioni di Vincenzo Nasini, Paolo Scalettaris, Michele Vigne e Pier Paolo Bosso.

In questo periodo, anche diverse Associazioni territoriali di Confedilizia stanno svolgendo incontri pubblici sullo stesso tema, in varie città d'Italia.



Il convegno a Piacenza



Il convegno a Napoli

## CORSI FRONTALI, 24 città

Oltre ai Corsi on line (con sedi di esami sparse in tutta Italia) organizzati dalla Confedilizia centrale, con Responsabile scientifico Corrado Sforza Fogliani, 24 Associazioni territoriali dell'Organizzazione hanno organizzato (elenco aggiornato al 18.2.'16) altrettanti Corsi frontali (con Responsabili scientifici locali), convenzionati con la Sede centrale, e questo per quanto riguarda sia i Corsi iniziali che i Corsi periodici (o, in 10 sedi, entrambi). Ecco le città nelle quali si sono tenuti Corsi in presenza

Asti \*  
Belluno  
Bologna  
Como\*  
Firenze  
Forlì\*  
Genova\*  
Gorizia  
Grosseto  
Modena  
Novi Ligure  
Padova  
Parma\*  
Pisa\*  
Pordenone\*  
Reggio Emilia\*  
Roma  
Sassari\*  
Torino\*  
Treviso  
Trieste  
Udine  
Venezia  
Vicenza

\*città nelle quali l'Associazione territoriale ha organizzato Corsi di formazione sia iniziale che periodica

## DELIBERA CONCERNENTE L'USO ESCLUSIVO DI UN SOLAIO COMUNE

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO  
Sez. XIII, 12 maggio 2015, sent. n. 5905  
Est. Bocconcello - A.R. c. Condominio Via X in Milano

È illegittima, per omessa indicazione nella convocazione dell'argomento deliberato, la delibera assembleare che attribuisca ad un condòmino l'uso esclusivo di un solaio comune, laddove l'ordine del giorno faccia riferimento alla sola situazione del solaio stesso, essendo tale ultima formulazione incompleta e, comunque, non tale da far presagire un'assegnazione esclusiva (C.c., art. 1105; c.c., art. 1136) (1)

(1) In tema di requisiti contenutistici dell'avviso di convocazione, ai fini della conseguente validità della delibera adottata, si veda Cass. civ., 10 ottobre 2007, n. 21298, ivi 2008, 39 e, ancora prima, Cass. 9 gennaio 2006, n. 65, ivi 2006, 351; Cass. 30 luglio 2004, n. 14560, ivi 2005, 85; Cass. 22 luglio 2004, n. 13765, ivi 2004, 741.

La decisione è in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare*

## Tremonti nel 2014, il bail in è cosa da rivolta sociale popolare

Finora l'Europa non ha fatto le cose che doveva fare (regole vere sul sistema finanziario-bancario), mentre sta facendo cose che non dovrebbe fare. Da ultimo sta preparando il bail-in come rimedio estremo a una crisi che è continuata, che si è anzi ancor più sviluppata proprio per l'eccesso di liquidità che è stato creato in questi ultimi due anni, nell'illusione che fosse un rimedio e non essa stessa causa del male.

Con una differenza, con una novità di base, rispetto a ciò che finora è stato fatto dall'inizio della crisi. In prima battuta usare i bilanci pubblici è stato relativamente facile, certo socialmente difficile da gestire in termini di maggiori tasse o di minori servizi sociali, ma tanto questo era un onere, un compito dei governi: che se ne assumessero loro la responsabilità. In seconda battuta, a partire dall'autunno del 2011, creare liquidità è stato ottimo per tutti, perché è stato asettico. Passare al bail-in o a una patrimoniale *ad hoc*, perché nel frattempo non si è fatto e non si è voluto fare niente di serio, è invece politicamente esplosivo. Esplosivo in termini di rivolta sociale popolare.

da: Giulio Tremonti, *Bugie e verità - La ragione dei popoli*, 2014, ed. Mondadori

## Il fine della propria istituzione

Il carabiniere deve sempre tendere al fine della propria istituzione, cioè mantenere l'ordine, tutelare la proprietà; nel fare questo egli deve evitare che i mezzi che pone in opera abbiano ad essere peggiori dei danni che vuole evitare. Fintanto quindi che egli è sicuro d'ottenere il fine impostogli, sia generoso quanto più può; se però dovesse allontanarsi dal risultato che deve ottenere, allora cambi metro, mentre la generosità diverrebbe debolezza

Gian Carlo Grossardi

## DALLE RIVISTE...

## Atti dell'amministratore condominiale privi dei richiesti requisiti Rinuncia preventiva all'indennità di avviamento Decalogo per acquisti senza spese Agevolazioni leasing abitativo e nullità contenute nella legge di stabilità

### 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.

Sul *Bollettino tributario* (n. 23/15), prezioso studio di Mario Cicala dal titolo "Violazione di legge e invalidità degli atti tributari: il «caso» dei «dirigenti illegittimi»" ed altrettanto prezioso articolo di Eugenio Righi sui "parametri per fissare le tariffe delle tasse sui rifiuti solidi urbani".

Molteplici articoli da segnalare sull'*Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare* (n. 1/16; che inaugura anche la serie della Rivista dal nome rinnovato), diretto dal Presidente Sforza Fogliani. Vincenzo Cuffaro vi scrive sui profili rimediali della locazione di scopo, Antonio Nucera sul rent to buy in ambito condominiale, Paolo Scalettaris sulle grandi locazioni, Fabio Ramadori sugli atti compiuti dall'amministratore di condominio privo dei requisiti richiesti, il magistrato Giacomo Rota sull'assemblea del supercondominio, il magistrato Antonio Scarpa sulla natura dell'incarico di amministratore e Nino Scripelliti sulla nullità del contratto di locazione.

Mauro Di Marzio tratta su *Giurisprudenza italiana* (novembre '15) della possibilità per il conduttore di rinunciare preventivamente - in certi casi specifici - all'indennità di avviamento.

Sull'*Archivio giuridico della circolazione e dei sinistri stradali* (n. 1/16),

articolo di Roberta Del Monaco sull'omesso avviso delle garanzie difensive previste per l'alcoltest.

*Patrimoni* (n. 188/16) pubblica - di Francesco De Blasio e Francesco Calabria - il "Decalogo per acquisti senza spese".

*Proprietà edilizia* (n. 3-4/15) - rivista della nostra Associazione territoriale di Milano - pubblica un articolo di Marco Marchiani sulla nuova normativa per il supercondominio e un altro di Giuseppe Currao sulla mediazione in generale e nel condominio.

Tassa rifiuti (Tari): tributo o corrispettivo? Questo il problema che si pone Alessio Scaglia - in particolare, a riguardo della situazione di Trento - sulla rivista *Tributi locali e regionali* (n. 6/15).

Per finire, *il fisco*. Che nel n. 5/16 pubblica: un articolo di Luigi Lovecchio sull'esenzione totale da Imu e Tasi per l'abitazione principale; sul n. 7/16, uno studio di Alessandro Borgoglio sulle nuove agevolazioni per il leasing abitativo; sul n. 8/16, uno studio di Stefano Mazzocchi dal titolo "La nullità di diritto nelle locazioni abitative: ma nella legge di stabilità c'è qualcosa di nuovo?".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## GIURISPRUDENZA CASA

### Locazione, competenza a giudicare

"In tema di locazioni, la competenza territoriale del giudice del «locus rei sitae», come si ricava dagli artt. 21 e 447 bis cod. proc. civ., ha natura inderogabile, con la conseguente invalidità di una eventuale clausola difforme, rilevabile «ex officio» anche in sede di regolamento di competenza". Così ha deciso la Cassazione (sent. 21908/14, inedita).

### Spirare del termine e rinnovo tacito

"La rinnovazione tacita del contratto di locazione non può desumersi dal fatto della permanenza del conduttore nella detenzione della cosa locata oltre la scadenza del termine, né dal pagamento e dall'accettazione dei canoni e neppure dal ritardo con il quale sia stata promossa l'azione di rilascio, occorrendo che questi fatti siano qualificati da altri elementi idonei a far ritenere in modo non equivoco la volontà delle parti di mantenere in vita il rapporto locativo con rinuncia tacita, da parte del locatore, agli effetti prodotti dalla scadenza del contratto". Nella specie, la rinuncia tacita agli effetti della scadenza del contratto è stata esclusa dalla Cassazione (sent. n. 22234/14, inedita) in ragione dell'ampio contenzioso sviluppatosi tra le parti.

### Sull'ulteriore indennità di avviamento

La Cassazione ha ultimamente esaminato una fattispecie che non risulta in precedenza affrontata. "In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione - ha detto la Cassazione (sent. n. 7715/15, inedita) - allorché lo svolgimento dell'attività commerciale da parte del conduttore uscente prosegue per un certo periodo di tempo anche successivamente alla scadenza contrattuale, il termine annuale di riferimento relativo all'ulteriore indennità di cui all'art. 54, secondo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 592, deve avere riguardo non alla data di scadenza del contratto, ma a quella di effettiva cessazione dell'attività mediante rilascio dell'immobile, in quanto solo in tale momento si origina quel pregiudizio economico, oggetto di riparazione «ex lege», costituito dalla perdita dell'avviamento, inteso quale elemento connotato all'operatività dell'azienda ed alla sua localizzazione mediante contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori".

### Sentenza e impugnativa

Ineccepibile decisione (sent. n. 16562/15, inedita) del Supremo Collegio. "Nel giudizio di impugnazione della delibera dell'assemblea di condominio - ha detto la Cassazione - il singolo condòmino è legittimato ad impugnare la sentenza emessa nei confronti dell'amministratore e da questi non impugnata, anche qualora la delibera controversa persegua finalità di gestione di un servizio comune ed incida sull'interesse esclusivo del condòmino soltanto in via mediata".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## Botta all'agroalimentare Arriva il gender Doc: obbligo quote rosa nei consorzi del vino

di CARLO CAMBI

Se temete che tra unioni civili, adozioni e famiglie a geometria variabile ci sia un po' di confusione state tranquilli:

da *Libero*, 13.2.16

## SEGNALAZIONI

Aldo Bonomi, Roberto Masiero, *Dalla smart city alla smart land*, Marsilio ed., pp. 144

Si parte dai dipinti di Piero della Francesca per esaminare la rivoluzione tecnologica che ha mutato le città e i territori, superando le logiche localistiche che ancora dominano interventi di singoli Comuni o Enti pubblici.

Marc Bloch, *Che cosa chiedere alla storia?*, a cura di Grado Giovanni Merlo e Francesco Moser, Castelvecchi ed., pp. 80

È la trascrizione di una conferenza che il fondatore della scuola delle *Annales* tenne nel 1937: "la storia è la scienza del cambiamento e, sotto molti riguardi, una scienza delle differenze".

Alessandro Mella, *Viva l'Imperatore! Viva l'Italia!*, pref. di Aldo A. Mola, intr. di Francesco P. Tronca, Bastogi ed., pp. 240 con ill.

Alle radici del sentimento nazionale italiano, nel coacervo di contraddizioni politiche e ideali che caratterizzò il tumultuoso ventennio napoleonico: di particolare interesse risultano le pagine dedicate agli aspetti militari.

*Il carattere della libertà*, a cura di Serena Sileoni, IBL Libri ed., pp. 184

Una raccolta di saggi in onore di Aldo Canovari, fondatore della casa editrice Liberilibri, da tre decenni capofila nella pubblicazione di testi liberali, liberisti e libertari, sia italiani sia stranieri, classici e contemporanei.

il graffio

Sempre meglio  
che lavorare

Dice Gianni Cuperlo intervenendo alla scuola di formazione del Pd: «Senza la politica viene meno la ragione della nostra esistenza». Esagerato, dovrebbe solo trovarsi un lavoro.

da *Libero*, 7.2.16

## TUTELABILITÀ DAL RIFIUTO DI UN CONDÒMINO AD INSTALLARE VALVOLE AI TERMOSIFONI

TRIBUNALE CIVILE DI PORDENONE  
Ord. 28 settembre 2015

Est. Paviotti – Condominio San Giorgio (Avv. Tomasini) c. Cesco

Il diritto dei condòmini ad attivare il sistema di contabilizzazione del consumo di calore a seguito di delibera assembleare approvata all'unanimità dei presenti, al fine di dare seguito ai risparmi energetici ed economici ivi prefigurati, è tutelabile con ricorso d'urgenza ex art. 700 c.p.c. laddove un condòmino si rifiuti di apporre le apposite valvole ai termosifoni della propria unità immobiliare. (C.c. art. 1120; C.c. art. 1136; c.p.c., art. 700; d.l.vo 4 luglio 2014 n. 102) (1)

(1) Non si rinvergono pronunce in termini. In tema di nuove regole per la contabilizzazione e la ripartizione delle spese di riscaldamento nel condominio fissate dal decreto legislativo n. 102/2014 si rinvia al contributo di PAOLO SCALETTARIS, in *Arch. loc.* 2015, 592. In argomento si veda anche *Confedilizia notizie* n. 8/15 (di A. Nucera).

La decisione è in corso di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare

## ECCEZIONI COSTITUZIONALI

### Ancora sulla legge istitutiva dell'Imu

Con l'ordinanza depositata il 26.10.'15 (pubblicata sulla 1ª Serie speciale, G.U. del 10.2.'16, n. 6), la Commissione tributaria provinciale di Novara ha sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti della legge istitutiva dell'Imu in quanto imposta che, applicandosi indipendentemente dalla percezione di un reddito e dalla capacità del bene di produrlo, contrasta con il principio di capacità contributiva e con il diritto alla proprietà.

## Si pagano anche ombra e scalini L'Italia è il Paese dei tributi folli

Dagli ascensori ai bolli occulti: così Stato e Comuni fanno cassa

da Q/N, 18.2.'16

### “Se non ami i gatti, mi stai già sulle balle”

Così intitola *Liberò* un'interessante intervista di Simona Bertuzzi a Vittorio Feltri.

Del pezzo, tutto incentrato sulla passione per i felini di Feltri (“Da gattolico praticante, parlo più volentieri ai mici che alle persone”), riportiamo la sua descrizione dei gatti (tutti da lui chiamati Ciccio “perché rispondono ed è il nome che somiglia di più al versetto che si fa per chiamarli” e amati moltissimo tanto da dormirci insieme): “Sono riservati, introversi, seduttivi, garbati, pulitissimi, se li sorprende a fare i bisogni ti guardano costernati. Al tempo stesso sanno essere autonomi e territoriali, se sei loro ospite devi tenerne conto. Ma amano profondamente il padrone”.



### Quale cane?

#### Cure del mantello e scelta del sesso

Quando si decide di occuparsi di un cane si devono considerare altre cose, oltre allo spazio a disposizione come il mantello e il sesso.

I cani a pelo lungo spesso più graditi dal punto di vista estetico, richiedono cure giornaliere per evitare l'annodamento del pelo con conseguenze sanitarie a livello cutaneo, i cani a pelo corto o raso richiedono meno attenzioni, anche se un'igiene giornaliera è auspicabile.

Maschio o femmina?

È sempre una scelta individuale che va fatta dopo aver valutato alcune cose.

Normalmente si dice che le femmine sono più affettuose, ma anche qui è un discorso molto generico; mi soffermerei di più su quelli che potrebbero essere i problemi legati al calore. Le perdite che si hanno durante più o meno 20 giorni 2 volte all'anno, attirano i maschi potendo quindi causare gravidanze indesiderate se i cani vivono all'esterno e non hanno una recinzione molto sicura. Di solito, se non si desidera avere cucciolate, è consigliabile la sterilizzazione dopo un calore. I maschi possono avere un carattere più indipendente, ma anche qui siamo molto nel generale, possono avere il problema di fughe se sentono delle femmine in calore e anche qui la castrazione può essere una soluzione da prendere in considerazione.

Non voglio certamente trascurare in questa chiacchierata i cani meticcii che si possono trovare nei canili. Qui abbiamo una grande varietà di soggetti, in quanto a taglia, età, mantello. Poiché i volontari che operano nei canili conoscono le caratteristiche caratteriali (spesso infatti sono animali adulti), dobbiamo affidarci a loro per la scelta, fatte salve le nostre necessità. Loro infatti conoscono il carattere di ciascun cane e sapranno adattare le nostre esigenze (presenza in casa di bambini, solo adulti, o anziani) ai cani che conoscono. Spesso i cani che provengono dai canili sono stati già sterilizzati o castrati e vengono consegnati con il libretto delle vaccinazioni completato. Di solito, al momento dell'affido, viene chiesto dove il cane verrà ospitato e, a volte, è fatto un sopralluogo per capire se il cane che verrà affidato ha le caratteristiche adatte alla convivenza.

In conclusione, ricordiamoci che un cane è un grande compagno di un tratto di vita delle persone, ma ha esigenze che dovranno essere rispettate, come loro dovranno imparare a rispettare i nostri ritmi di vita. Sta a noi, a come imposteremo il nuovo rapporto, rendere bello e di crescita il cammino comune con il nuovo amico.

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

## PAPA

### Lo Stato non può distruggere la proprietà

La privata proprietà non venga stremata da imposte eccessive. Il diritto della proprietà derivando non da legge umana, ma dalla naturale, lo Stato non può annientarlo, ma solamente temperarne l'uso ed armonizzarlo col bene comune, ed è ingiustizia ed umanità esigere dai privati, sotto forme d'imposte, più del dovere.

(Papa Leone XIII – 1810-1903, Enciclica “*Rerum Novarum*”, 1891)

## UE, come un condominio

Costruita sul modello economico anglosassone, l'Unione Europea, anche dopo decenni, continua ad essere formata da nazioni litigiose ed egoiste ed assomiglia ad un'assemblea condominiale.

F. Alberoni,  
*il Giornale*, 7.2.'16

## ASTE GIUDIZIARIE SUL SITO

### Tribunali di

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

## Dipartimento delle finanze

### Contratti "concordati"

**Domanda** – La legge di stabilità per il 2016 prevede una riduzione dell'Imu e della Tasi pari al 25 per cento relativamente agli immobili locati a canone concordato di cui alla legge n. 431 del 1998. Poniamo il caso di un Comune che ha deliberato un'aliquota agevolata del 7,6 per mille per i canoni concordati alla sola condizione che l'alloggio sia l'abitazione principale dell'inquilino. In questo caso, la riduzione del 25 per cento si applica sia sui canoni concordati tassati con aliquota ordinaria (cioè per le case in cui l'inquilino non ha l'abitazione principale) sia sui canoni concordati tassati con l'aliquota del 7,6 per mille?

**Risposta** – Si deve premettere che le norme della legge di stabilità 2016 che interessano la fattispecie in questione sono quelle dei commi 53 e 54 dell'art. 1 della legge n. 208 del 2015, che riproducono la stessa disposizione sia per l'Imu sia per la Tasi, effettuando gli opportuni inserimenti nella disciplina dei due tributi, vale a dire aggiungendo il comma 6-bis all'art. 13 del d.l. n. 201 del 2011 e integrando il comma 678 dell'art. 1 della legge n. 147 del 2013.

Le citate disposizioni prevedono che per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9.12.98, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune ai sensi del comma 6 – per quanto riguarda l'Imu – e ai sensi del comma 685 – per quanto riguarda la Tasi – è ridotta al 75 per cento.

Per cui, occorre preliminarmente determinare l'imposta dovuta dal contribuente tenendo presente l'"aliquota deliberata" dal Comune per gli immobili concessi a canone concordato.

A questo proposito, da quanto emerge nel quesito in esame, risulta che il Comune abbia deliberato per gli immobili concessi a canone concordato due distinte aliquote, vale a dire:

- un'aliquota agevolata del 7,6 per mille per i canoni concordati alla sola condizione che l'alloggio sia l'abitazione principale dell'inquilino;
- un'aliquota "ordinaria" – poniamo del 10,6 per mille, poiché nel quesito non è stata esplicitata – per tutti gli altri casi e cioè per le case concesse in locazione a canone concordato in cui l'inquilino non ha fissato l'abitazione principale.

Una volta determinata l'imposta dovuta in relazione alle due diverse fattispecie di immobili, si applicherà quindi ad entrambe la riduzione del 25 per cento.

### Contratti "concordati" e dichiarazione Imu

**Domanda** – La legge di stabilità per il 2016 prevede una riduzione dell'Imu e della Tasi pari al 25 per cento relativamente agli immobili

locati a canone concordato di cui alla legge n. 431 del 1998. La normativa non subordina l'accesso all'agevolazione alla presentazione della dichiarazione Imu, come nel caso degli immobili concessi in comodato. Tuttavia ad avviso dei Comuni sussiste l'obbligo di dichiarazione in quanto dalle informazioni fornite all'interno della sezione "Atti del registro" del Portale PuntoFisco (Anagrafe tributaria) non è possibile discriminare tra atti di locazione stipulati ai sensi della legge n. 431 del 1998 ed atti di locazione a libero mercato. Si chiede, pertanto, se i Comuni possano subordinare la concessione della nuova agevolazione alla presentazione della dichiarazione Imu.

**Risposta** – Si richiama l'attenzione sulla circostanza, rappresentata nel paragrafo 1.3. "In quali casi si deve presentare la dichiarazione Imu" delle istruzioni approvate con d.m. 30.12.12, in cui si afferma il principio generale secondo il quale l'obbligo dichiarativo Imu sorge, tra l'altro, "solo nel caso in cui sono intervenute variazioni che non sono comunque conoscibili dal Comune".

Nelle stesse istruzioni, sempre al paragrafo 1.3, si chiarisce, altresì, che "Per i contratti di locazione e di affitto registrati precedentemente alla data del 1° luglio 2010, permangono, invece, l'obbligo dichiarativo Imu, a meno che i relativi dati catastali non siano stati comunicati al momento della cessione, della risoluzione o della proroga del contratto, ai sensi dello stesso art. 19 del d.l. n. 78 del 2010".

In questo caso quindi il contribuente, salva l'eccezione appena menzionata, è comunque tenuto alla presentazione della dichiarazione Imu.

Nel caso in cui i contratti di locazione siano successivi a detta data, oppure si tratti di contratti precedenti per i quali sono stati comunicati i relativi dati catastali, come appena indicato, allora, considerato che dal Portale PuntoFisco, i Comuni non possono verificare se i contratti sono stati stipulati ai sensi della legge n. 431 del 1998, i contribuenti sono tenuti ad adempiere all'obbligo dichiarativo. Tale adempimento potrà essere eliminato solo nel momento in cui sarà realizzata un'integrazione dei servizi attualmente resi in cooperazione informatica, della quale verrà data la più ampia diffusione ai contribuenti al fine di esonerarli dall'obbligo dichiarativo.

Si ricorda che la dichiarazione Imu vale anche ai fini Tasi.

### Contratti "concordati" e immobili storico-artistici

**Domanda** – Nel caso di concessione in comodato di abitazione storica, opera la doppia riduzione della base imponibile, cioè riduzione del 50 per cento per immobile storico e riduzione del 50 per cento per immobile in comodato, e quindi il contribuente versa sul 25 per cento

## Le risposte di Finanze ed En

*Pubblichiamo di seguito alcune risposte di nostro interesse formate ai quesiti posti su alcune misure contenute nella legge di stabilità*

della base imponibile?

**Risposta** – Nell'ipotesi di immobile storico o artistico concesso in comodato le finalità sottese alla concessione dei due benefici non appaiono incompatibili tra loro e, pertanto, il contribuente versa sul 25 per cento della base imponibile.

Si deve però sottolineare che il cumulo delle due agevolazioni non può realizzarsi se l'immobile storico o artistico sia accatastato nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici), poiché la lettera 0A) del comma 5 dell'art. 13 del d.l. n. 201 del 2011 esclude espressamente la riduzione al 50 per cento della base imponibile per gli immobili classificati nelle anzidette categorie catastali.

È bene anche evidenziare che è ovvio che il cumulo non può operare nel caso di immobile inagibile o inabitabile dal momento che l'immobile concesso in comodato non può essere adibito a abitazione presentando le predette caratteristiche.

Vale la pena precisare che le conclusioni appena riportate non si pongono in contrasto con quanto affermato in un'altra risposta fornita in occasione di Telefisco 2012 in cui si chiedeva se potesse essere applicato il cumulo della riduzione del 50% in caso di abitazione storica dichiarata inagibile o inabitabile. Nella risposta a tale quesito è stato escluso il cumulo poiché non appare coerente con la logica della norma prevedere un'ulteriore agevolazione già insita in quella specificatamente disposta per questi immobili.

### Tasi e periodo fallimentare

**Domanda** – La disciplina Imu richiama espressamente la normativa Ici che dispone la sospensione del pagamento del tributo per tutta la durata del fallimento (articolo 10, comma 6, d.lgs. n. 504/92), ponendo in carico al curatore l'obbligo di versamento di quanto dovuto - dalla data di dichiarazione del fallimento fino al decreto di trasferimento - entro tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili. Si chiede se tale regime sia applicabile "per analogia" anche alla Tasi o se, al contrario, non essendoci un richiamo espresso al citato articolo 10, comma 6, questa vada considerata come spesa in prededuzione, in quanto spesa della procedura, con obbligo del curatore di versarla alle ordinarie scadenze.

**Risposta** – Si deve precisare che la disposizione contenuta nel comma 6, dell'art. 10 del d.lgs. n. 504 del 1992 si applica all'Imu sulla base dell'espresso richiamo effettuato dall'art. 9, comma 7, del d.lgs. n. 25 del 2011. Non è

dato rinvenire un analogo rimando per quanto riguarda, invece, la disciplina della Tasi, benché il legislatore, nel regolare quest'ultimo tributo, abbia più volte utilizzato la tecnica del rinvio alla disciplina dell'Imu, come è avvenuto ad esempio nei commi 669 e 675 dell'art. 1 della legge n. 147 del 2013. Pertanto, non si ritiene che nel caso specifico, trattandosi poi di norma di carattere eccezionale, in mancanza di un'espressa previsione normativa, possa essere applicato il principio dell'analogia. Il pagamento della Tasi sarà quindi soggetto alle regole ordinarie stabilite dalla procedura fallimentare.

### Riduzione sanzione per tardiva presentazione della dichiarazione

**Domanda** – L'articolo 16 del d.lgs. n. 158/15 modifica l'articolo 7 del d.lgs. n. 472/97 introducendo il nuovo comma 4-bis, il quale prevede che, salvo quanto diversamente disposto da singole leggi di riferimento, in caso di presentazione di una dichiarazione o di una denuncia entro 30 giorni dalla scadenza del relativo termine, la sanzione è ridotta della metà. Si chiede se tale disposizione sia applicabile anche ai tributi locali, come Imu, Tasi e Tari.

**Risposta** – Si deve premettere che il comma 135 dell'art. 1 della legge di stabilità 2016 ha anticipato al 1° gennaio 2016 l'applicazione della disposizione di cui al comma 4-bis dell'art. 7 del d.lgs. n. 472 del 1997, in base alla quale "salvo quanto diversamente disposto da singole leggi di riferimento, in caso di presentazione di una dichiarazione o di una denuncia entro trenta giorni dalla scadenza del relativo termine, la sanzione è ridotta della metà".

In merito, si ritiene che quest'ultima norma si applichi ai tributi locali dal momento che l'art. 16 del d.lgs. n. 475 del 1997 prevede espressamente che la disciplina generale sulle sanzioni amministrative per la violazione delle norme tributarie si estende anche ai detti tributi e che non vi sono disposizioni particolari in materia che contengano statuizioni di carattere diverso.

### Agenzia delle entrate

#### Bonus mobili

**Domanda** – La detrazione per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici (articolo 16, comma 2, d.l. n. 65/15) è riservata ai contribuenti che fruiscono della detrazione del 50 per cento sulle ristrutturazioni edilizie. La detrazione sugli arredi si applica alle spese sostenute dal 6.6.13 al 31.12.16; quella sulle ristrutturazioni edilizie alle spese sostenute dal 26.6.12 al

## trate sulla legge di stabilità

ite dal Dipartimento delle finanze e dall'Agenzia delle entrate  
bilità (ma non solo) in occasione del convegno Telefisco 2016

31.12.'16. Fermo restando il rispetto degli altri requisiti, è corretto ritenere che un contribuente che ha sostenuto spese di ristrutturazione nel secondo semestre del 2012 possa agevolare anche le spese per l'acquisto degli arredi sostenute nel 2016?

**Risposta** – Con circolare n. 11 del 2014 (punto 5.6) è stato rappresentato che, per l'anno 2014, era possibile fruire del bonus mobili da parte dei contribuenti che avessero sostenuto, a decorrere dal 26.6.'12, spese per gli interventi edilizi indicati con la circolare n. 29/E del 2013. Considerato che la disposizione agevolativa, originariamente prevista per le spese sostenute entro il 31.12.'15, è stata ulteriormente prorogata, spostando il predetto termine al 31.12.'16, si ritiene che possano considerarsi agevolate anche le spese sostenute entro l'anno 2016, correlate a interventi di recupero del patrimonio edilizio le cui spese siano state sostenute a decorrere dal 26.6.'12, fermo restando il rispetto del limite massimo di spesa agevolabile di 10 mila euro (cfr circ. n. 11 del 2014 par. 5.7).

### Detrazione Iva

**Domanda** – L'articolo 1, comma 56, della legge n. 208/15, dispone una detrazione dall'Irpef del 50 per cento dell'Iva corrisposta per acquisto di abitazioni dall'impresa costruttrice. Si domanda: a) si tratta anche delle vendite fatte da impresa che ha eseguito lavori di recupero (manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione)? b) è detraibile l'Iva pagata in acconto del 2015 se la vendita è stipulata nel 2016? c) è detraibile l'Iva pagata in acconto nel 2016 se la vendita è stipulata nel 2017? d) è detraibile l'Iva pagata per acquisto di case costruite da più di 5 anni? e) è detraibile l'Iva pagata per acquisto di un appartamento che l'impresa costruttrice, in attesa di venderlo, abbia concesso in locazione?

**Risposta** – L'art. 1, comma 56, della legge n. 208 del 2015 prevede che «Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, il 50 per cento dell'importo corrisposto per il pagamento dell'imposta sul valore aggiunto in relazione all'acquisto, effettuato entro il 31 dicembre 2016, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B ai sensi della normativa vigente, cedute dalle imprese costruttrici delle stesse. La detrazione di cui al precedente periodo è pari al 50 per cento dell'imposta dovuta sul corrispettivo d'acquisto ed è ripartita in dieci quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi».

a) Dal tenore letterale della norma si desume che il presupposto agevolativo sia l'acquisto di immobili nuovi (ovvero quelli per i quali non sia intervenuto un acquisto intermedio) venduti direttamente dalle imprese costruttrici dei medesimi. Restano pertanto escluse le vendite effettuate da imprese che hanno solo eseguito lavori di recupero edilizio, per le quali potrebbero tuttavia ricorrere i presupposti per la diversa agevolazione di cui al comma 3, dell'articolo 16-bis, del Tuir.

b) La detrazione Irpef, in vigore dal 1° gennaio 2016, è pari al «50% dell'importo corrisposto per il pagamento dell'Iva in relazione all'acquisto» di unità immobiliari effettuato o da effettuare «entro il 31 dicembre 2016». Ne consegue che, ai fini della detrazione ed in applicazione del principio di cassa, è necessario che il pagamento dell'Iva avvenga nel periodo di imposta 2016.

c) L'Iva in acconto versata nell'anno 2016 per acquisti effettuati nel 2017 non è detraibile perché la norma si riferisce agli acquisti effettuati o da effettuare «entro il 31 dicembre 2016».

d) Per effetto delle modifiche apportate all'articolo 10 comma 1, n. 8-bis del d.p.r. n. 633 del 1972, dall'articolo 9 del d.l. n. 85 del 2012 (decreto sviluppo), la cessione di fabbricati abitativi da parte delle imprese costruttrici può essere assoggettata all'Iva anche dopo i cinque anni dalla fine dei lavori, purché l'impresa abbia manifestato espressamente l'opzione per la relativa imposizione. In presenza di quest'ultima condizione, la detrazione Irpef, introdotta dalla norma agevolativa, può essere riconosciuta indipendentemente dalla data di fine lavori, posto che, al riguardo, il comma 56 in commento non indica alcun termine finale.

e) Nel silenzio della norma, si ritiene che l'acquisto nel periodo di imposta 2016 di un appartamento che l'impresa costruttrice cedente abbia precedentemente concesso in locazione consenta comunque di fruire della detrazione.

### Credito d'imposta riacquisto "prima casa"

**Domanda** – Se un contribuente vende l'abitazione comprata con l'agevolazione "prima casa" e ricompra entro un anno un'altra "prima casa", gli spetta il credito d'imposta. Alla luce delle modifiche introdotte alle agevolazioni "prima casa", spetta il credito d'imposta se il contribuente effettua il nuovo acquisto prima di vendere la casa preposseduta?

**Risposta** – L'articolo 7 della legge 25 dicembre 1998, n. 448 prevede l'attribuzione di un credito d'imposta ai contribuenti che provve-

dono ad acquisire, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni, un'altra casa di abitazione, sempreché anche in relazione al secondo acquisto sussistano le condizioni per beneficiare delle agevolazioni "prima casa".

A parere della scrivente, alla luce delle modifiche che hanno interessato la normativa in materia di "prima casa" deve ritenersi che il credito di imposta di cui al citato articolo 7 spetti al contribuente anche nell'ipotesi in cui proceda all'acquisto della nuova abitazione prima della vendita dell'immobile preposseduto. Una diversa interpretazione non risulterebbe, infatti, coerente con la ratio della riforma che ha inteso agevolare la sostituzione della "prima casa", introducendo una maggiore flessibilità nei tempi previsti per la dismissione dell'immobile preposseduto.

All'atto di acquisto del nuovo immobile con le agevolazioni "prima casa" il contribuente potrà, quindi, fruire del credito di imposta per l'imposta dovuta in relazione al nuovo acquisto nel limite, in ogni caso, dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposte in occasione dell'acquisizione dell'immobile preposseduto.

### Acquisto immobile con Iva

**Domanda** – L'estensione dell'agevolazione "prima casa" di cui all'articolo 1, comma 55, della legge di stabilità (il quale fa riferimento all'aliquota del 2 per cento dell'imposta di registro), spetta anche nel caso che il nuovo acquisto sia imponibile a Iva?

**Risposta** – Le novità inserite nel corpo della disciplina "prima casa", nell'ambito della Nota II-bis, si applicano anche nell'ipotesi in cui il nuovo acquisto sia imponibile Iva.

Il punto 21 della Tabella A, parte II, allegata al d.p.r. n. 633 del 1972, ai fini dell'applicabilità dell'aliquota Iva agevolata al 4 per cento, fa espresso rinvio, infatti, alla ricorrenza delle condizioni di cui alla nota II-bis) all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con d.p.r. n. 151 del 1986. La modifica delle condizioni stabilite dalla Nota II-bis esplica, quindi, effetti anche ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata Iva del 4 per cento.

### Nuova abitazione donata o ereditata

**Domanda** – L'estensione dell'agevolazione "prima casa" di cui all'articolo 1, comma 55, della legge di stabilità, spetta anche nel caso di nuovo acquisto a titolo gratuito (con impegno dell'acquirente di alienare la casa preposseduta entro un anno)?

**Risposta** – L'acquisto del nuovo immobile in regime agevolato, con l'impegno a rivendere quello preposseduto, può essere effettuato anche a titolo gratuito. La disciplina agevolativa riservata alla prima

casa di abitazione trova, infatti, applicazione, in via generale, anche con riferimento agli atti a titolo gratuito, in virtù di quanto disposto dall'articolo 69, commi 3 e 4 della legge n. 342 del 2000. Tali disposizioni rinviano, infatti, alla ricorrenza delle condizioni di cui alla nota II-bis) all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro. La modifica delle condizioni stabilite dalla Nota II-bis esplica, quindi, effetti anche ai fini dell'applicazione delle agevolazioni "prima casa" in sede di successione o donazione.

Resta inteso che, nell'atto di donazione o nella dichiarazione di successione con cui si acquista il nuovo immobile in regime agevolato, dovrà risultare l'impegno a trasferire entro un anno l'immobile preposseduto.

### "Prima casa" e acquisti 2015

**Domanda** – Se un contribuente ha acquistato il 1° ottobre 2015 una casa senza l'agevolazione "prima casa" ed entro il 30 settembre 2016 vende l'abitazione preposseduta, potrà chiedere il rimborso delle maggiori imposte versate per l'acquisto effettuato nel 2015 rispetto al prelievo con l'agevolazione "prima casa"? In alternativa, può utilizzare un credito d'imposta?

**Risposta** – La nuova disciplina recata dall'articolo 1, comma 55, della legge n. 208 del 2015 trova applicazione in relazione agli atti di acquisto di immobili posti in essere a decorrere dal 1° gennaio 2016, data di entrata in vigore della legge n. 208 del 2015. Per gli atti conclusi prima di tale data non può, dunque, essere richiesto il rimborso delle eventuali maggiori imposte versate rispetto a quelle che sarebbero state dovute in applicazione delle nuove disposizioni né spetta un credito d'imposta.

### Cedolare secca e foresteria

**Domanda** – È corretto applicare la cedolare secca quando l'inquilino, pur agendo nell'esercizio di attività di impresa o lavoro autonomo, utilizza l'immobile per finalità abitative di collaboratori, dipendenti, fornitori e clienti? Anche se la circolare del 1° giugno 2011, n. 26 ha inizialmente preso posizione in senso negativo, una lettura favorevole al contribuente pare maggiormente in linea con lo spirito e la lettera della norma di legge (articolo 3, d.lgs. n. 23/11), che non prevede alcuna limitazione legata alle caratteristiche del conduttore e che è orientata ad agevolare tutte le locazioni con finalità abitativa, comprese quelle brevi o transitorie.

**Risposta** – L'articolo 3 del d.lgs. n. 23 del 2011 ha introdotto la possibilità per i possessori di immobili locati ad uso abitativo (persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate, che non agiscono nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e

professioni), di optare per l'applicazione della cedolare secca sugli affitti.

L'imposta applicata nella forma della cedolare secca sostituisce l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali sul reddito fondiario prodotto dall'immobile locato, nonché le imposte di registro e di bollo dovute sul contratto di locazione.

Il comma 6 del predetto articolo 3 del d.lgs. n. 23 del 2011 prevede, tra l'altro, che le disposizioni in materia di cedolare secca «non si applicano alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di un'attività d'impresa, o di arti e professioni».

Tenuto conto che la norma consente l'applicazione della cedolare secca solo per gli immobili abitativi locati con finalità abitative, escludendo quelle effettuate nell'esercizio di un'attività d'impresa o di lavoro autonomo, con la circolare 1° giugno 2011, n. 26, è stato chiarito che per l'applicazione della cedolare secca occorre porre rilievo anche all'attività del conduttore, restando esclusi dal regime i contratti conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, ancorché detti immobili vengano utilizzati dal locatario per soddisfare le esigenze abitative dei propri collaboratori o dipendenti. Sono, invece, compresi nell'ambito applicativo della cedolare secca, i contratti conclusi con enti pubblici o privati non commerciali, purché risulti dal contratto la destinazione degli immobili a finalità abitative.

L'interpretazione resa con la citata circolare deve ritenersi confermata anche alla luce degli interventi normativi che sono stati di recente introdotti dal legislatore in materia. Si rammenta che con l'articolo 9, comma 2, del d.l. n. 47 del 2014, è stato esteso l'ambito applicativo della cedolare secca ai contratti di locazione stipulati nei confronti di cooperative edilizie o enti senza scopo di lucro purché sublocate, tra l'altro, a studenti universitari. In tale ipotesi, dunque, assume rilievo l'effettiva destinazione abitativa dell'immobile e, pertanto, nel caso in cui l'immobile venga utilizzato per soddisfare le finalità abitative degli studenti universitari può accedere al regime della cedolare secca anche il contratto di locazione stipulato dal locatore con le cooperative edilizie o con gli enti senza scopo di lucro.

La circostanza che il legislatore abbia individuato in maniera puntuale le ipotesi in cui è possibile estendere l'ambito applicativo della cedolare secca, definendo le condizioni, esclude che questa estensione possa essere effettuata in via interpretativa e, pertanto, deve ritenersi confermato il principio indicato con la predetta circolare, secondo cui è escluso dal regime

della cedolare secca il contratto di locazione stipulato con conduttori che operano nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo.

*N.D.R. – L'interpretazione dell'Agenzia delle entrate che nega l'applicabilità della cedolare secca in presenza di contratti di foresteria – contestata sin da subito da Confe-dilizia – è stata successivamente smentita da alcune sentenze di Commissioni tributarie provinciali.*

#### **Decreto sostitutivo contratti "concordati"**

**Domanda** – Il decreto casa (articolo 9, d.l. n. 47 del 2014) estende la cedolare secca con aliquota ridotta al 10 per cento, per gli anni 2014-17, anche ai contratti di locazione stipulati nei Comuni per i quali è stato deliberato lo stato di emergenza a seguito di calamità naturali nei cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione (27 maggio 2014). Dato che molti di questi Comuni non rientrano tra quelli ad alta tensione abitativa né tra quelli individuati dal Cipe, mancano accordi locali tra proprietari e inquilini ai quali parametrare la locazione a canone concordato. È corretto in questi casi rifarsi all'Accordo vigente nel Comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in altra regione, così come previsto dal decreto interministeriale del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministro dell'economia e delle finanze del 14 luglio 2004?

**Risposta** – L'articolo 9 del d.l. n. 47 del 2014 prevede, al comma 1, che «per il quadriennio 2014-2017, l'aliquota prevista all'articolo 3, comma 2, quarto periodo, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, come modificato dall'articolo 4 del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102 convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, è ridotta al 10 per cento».

La predetta disposizione stabilisce, quindi, una riduzione dal 15 al 10 per cento dell'aliquota della cedolare secca applicabile, ai sensi dell'articolo 3, comma 2, quarto periodo, del d.lgs. n. 23 del 2011, per i contratti a canone concordato (o concertato), stipulati sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini di cui all'articolo 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998 e all'articolo 8 della medesima legge, relativi ad abitazioni site nei Comuni con carenze di disponibilità abitative e nei Comuni ad alta tensione abitativa.

Il comma 2-bis dell'articolo 9 (del d.l. n. 47 del 2014) estende l'applicazione dell'aliquota ridotta del 10 per cento anche «ai contratti di locazione stipulati nei Comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, lo stato di emergenza a seguito

del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c), della legge 24 febbraio 1992, n. 225».

Qualora nei Comuni per i quali sia stato deliberato lo stato di emergenza non siano mai stati definiti accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori per la determinazione del canone, è possibile fare riferimento, ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta del 10% della cedolare secca, all'Accordo vigente nel Comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in altra regione, secondo i principi stabiliti dall'articolo 1, comma 2 del decreto Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, emanato di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, del 14 luglio 2004.

#### **Riduzione del canone**

**Domanda** – L'articolo 19 del d.l. n. 135 del 2014 prevede che la registrazione dell'atto con il quale le parti dispongono esclusivamente la riduzione del canone di un contratto di locazione ancora in essere è esente dalle imposte di registro e di bollo. È giusto ritenere che l'esenzione vale anche nel caso di atti che prevedono una riduzione per un certo periodo di tempo, ad esempio per un anno? Nel caso in cui la registrazione dell'accordo preveda la riduzione del canone per l'intera durata del contratto è giusto ritenere esente anche la registrazione di un eventuale nuovo accordo con il quale, in un momento successivo, si riporta il canone al livello originariamente pattuito?

**Risposta** – L'articolo 19, comma 1, del d.l. n. 135 del 2014, come convertito, stabilisce che la registrazione dell'atto, con il quale le parti dispongono esclusivamente la riduzione del canone di un contratto di locazione in essere, è esente dall'imposta di registro e di bollo.

A parere della scrivente, tale agevolazione, spetta anche nell'ipotesi in cui le parti concordino la riduzione del canone solo per un periodo di durata del contratto (ad esempio un anno).

Il beneficio non spetta, invece, nell'ipotesi in cui, successivamente alla registrazione dell'accordo che prevede la riduzione del canone per l'intera durata contrattuale, venga riportato il canone al valore inizialmente pattuito, in quanto la citata norma agevolativa trova applicazione «esclusivamente» per l'accordo di riduzione.

#### **Leasing abitativo e requisiti «prima casa»**

**Domanda** – L'articolo 1, comma 85, della legge di stabilità 2016 dispone che all'acquisto della società concedente (effettuato tra il 1° gennaio 2016 e il 31 dicembre 2020) si applichi l'agevolazione «prima casa» se ricorrono in capo all'utilizzatore

i requisiti oggettivi e soggettivi previsti dalla Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa. Al riguardo, si chiede se le dichiarazioni richieste dalla legge all'acquirente quale presupposto per ottenere l'agevolazione «prima casa» (ad esempio la dichiarazione di non avere la proprietà di altre case nel Comune) devono essere fatte dall'utilizzatore nel contratto di leasing o nel contratto di compravendita tra il fornitore e la società concedente. Se queste dichiarazioni devono essere fatte nel contratto di leasing, vanno ripetute nel contratto di compravendita dall'utilizzatore o dall'acquirente? In altre parole, l'utilizzatore deve intervenire al contratto di compravendita?

**Risposta** – Ai fini dell'applicazione delle agevolazioni «prima casa», devono ricorrere le condizioni previste dalla nota II bis all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Tur.

Tale disposizione stabilisce che le agevolazioni spettano a condizione che: a) l'immobile sia ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto; b) nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare; c) nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni «prima casa».

La richiamata disciplina è stata integrata dall'articolo 1, comma 85, della legge di stabilità per il 2016, che alla lettera b) n. 2), ha previsto l'inserimento nell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Tur (Testo unico registro), della nota II - sezies.

Tale disposizione stabilisce che «nell'applicazione della nota II-bis ai trasferimenti effettuati nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario, si considera, in luogo dell'acqui-

rente, l'utilizzatore e, in luogo dell'atto di acquisto, il contratto di locazione finanziaria».

Dall'esame delle richiamate disposizioni, emerge, dunque che le condizioni per applicare le agevolazioni "prima casa" all'atto di trasferimento dell'immobile devono ricorrere in capo all'utilizzatore e che tale soggetto sarà tenuto ad effettuare le dichiarazioni relative al possesso dei requisiti previsti dalla nota II-bis. Tali dichiarazioni potranno essere rese dall'utilizzatore sia nell'atto di acquisto dell'immobile da parte della società di leasing, intervenendo volontariamente all'atto, sia nel contratto di locazione finanziaria dell'immobile.

In tale ultima ipotesi, tuttavia, è necessario, ai fini dell'applicazione delle agevolazioni "prima casa", che il contratto di locazione finanziaria venga prodotto per la registrazione unitamente all'atto di trasferimento dell'immobile.

#### **Imposta di registro all'1,5% nel trasferimento a banche**

**Domanda** - L'articolo 1, comma 85, della legge di stabilità per il 2016 dispone che all'acquisto della società concedente si applichi l'agevolazione "prima casa" se ricorrono i requisiti oggettivi e soggettivi previsti dalla Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, in capo all'utilizzatore. Il leasing abitativo (articolo 1, comma 85, legge n. 208/15) ha come presupposto la destinazione ad abitazione principale dell'utilizzatore della casa acquistata su sua indicazione. Si domanda se l'agevolazione "prima casa" spetti a prescindere dal fatto che si tratti di una casa destinata ad abitazione principale dell'utilizzatore.

**Risposta** - L'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Tur, come modificato dall'articolo 1, comma 85, della legge di stabilità per il 2016 prevede l'applicazione dell'imposta di registro nella misura dell'1,5 per cento per i trasferimenti effettuati nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario aventi per oggetto case di abitazione, di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9, acquisite in locazione finanziaria da utilizzatori per i quali ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis e II-sexies. L'aliquota dell'1,5 per cento dell'imposta di registro trova applicazione all'atto di trasferimento dell'immobile a favore della società di leasing in presenza delle condizioni stabilite dalla Nota II-bis che devono sussistere in capo all'utilizzatore e, dunque a prescindere dalla circostanza che tale soggetto destini l'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria a propria abitazione principale.

#### **Compravendita e leasing**

**Domanda** - Il contratto di leasing (che è stipulato tra la società concedente e il soggetto utilizzatore)

non deve essere registrato in termine fisso, perché è soggetto a registrazione solo in caso d'uso. Il successivo contratto di compravendita, stipulato in esecuzione del contratto di leasing, è usualmente firmato da tre soggetti (venditore, società concedente e soggetto utilizzatore). Nel contratto di compravendita è inevitabilmente fatta enunciazione del contratto di leasing. Questa enunciazione comporta la tassazione del contratto di leasing enunciato?

**Risposta** - La Nota I all'articolo 1 della Tariffa, parte seconda, allegata al Tur, stabilisce che «i contratti relativi alle operazioni e ai servizi bancari e finanziari e al credito al consumo, ivi compresi quelli di locazione finanziaria immobiliare, per i quali il Titolo VI del decreto legislativo 1 settembre 1995, n. 385, prescrive a pena di nullità la forma scritta, sono assoggettati a registrazione solo in caso d'uso». Pertanto, gli atti aventi ad oggetto i contratti di locazione finanziaria immobiliare, se non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata, sono soggetti a registrazione solo in caso d'uso.

Ai sensi dell'articolo 22 del Tur «se in un atto sono enunciate disposizioni contenute in atti scritti o contratti verbali non registrati e posti in essere tra le stesse parti intervenute nell'atto che contiene la enunciazione, l'imposta si applica anche alle disposizioni enunciate. Se l'atto enunciato era soggetto a registrazione in termine fisso è dovuta anche la pena pecuniaria di cui all'articolo 69».

Come precisato dalla Corte di cassazione, con sentenza 14.5.'07, n. 5946, la disposizione dell'articolo 22 del Tur si riferisce anche all'enunciazione di atti soggetti a registrazione solo in caso d'uso. La Suprema corte ha, infatti, chiarito che «se il legislatore ha specificato, nella parte finale del comma 1, che se l'atto enunciato era soggetto a registrazione in termine fisso è dovuta anche la pena pecuniaria di cui all'articolo 69 è evidente che ha inteso includere anche gli atti soggetti a registrazione in caso d'uso» tra quelli per i quali trova applicazione l'articolo 22 del Tur. Pertanto, nel caso in cui nel contratto di compravendita nel quale interviene anche l'utilizzatore del contratto di leasing si faccia riferimento al precedente contratto di leasing stipulato e non registrato, detta enunciazione comporta l'applicazione dell'imposta di registro anche per la disposizione enunciate.

Si precisa che per l'enunciazione del contratto di locazione finanziaria l'imposta di registro è dovuta nella misura fissa in applicazione del primo periodo del comma 1 dell'articolo 40 del Tur secondo cui «per gli atti relativi a cessione di beni e prestazioni di servizi soggetti all'imposta sul valore aggiunto, l'imposta si applica in misura fissa».

#### **Iva "beni significativi"**

**Domanda** - Rispetto ai beni significativi, l'articolo 7, comma 1, lettera b) della legge n. 488/99, in tema di aliquota d'imposta applicabile alle prestazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria sui fabbricati a destinazione abitativa, prevede che l'aliquota Iva agevolata venga applicata ai "beni significativi", tra cui rientrano anche gli infissi interni ed esterni la cui fabbricazione ha luogo normalmente su misura da parte di imprese artigiane. Si chiede di chiarire se le componenti e le parti staccate dall'infisso, come ad esempio le tapparelle e i materiali di consumo utilizzati in fase di montaggio, possano essere considerati come non facenti parte dell'infisso e - ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata del 10% - possano essere trattati al pari della prestazione di servizio.

**Risposta** - Con risoluzione del 6.3.'15, n.25, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che il valore dei "beni significativi" deve essere determinato in base ai principi di carattere generale che disciplinano l'imposta su valore aggiunto, non contenendo la norma agevolativa alcuna previsione in ordine alla quantificazione dell'imponibile. In particolare, come precisato nella circolare del 7.4.'00, n. 71, «assume rilievo l'articolo 15 del d.p.r. n. 653 del 1972 in base al quale la base imponibile Iva è costituita dall'ammontare dei corrispettivi dovuti al cedente o al prestatore secondo le condizioni contrattuali. Come valore dei beni elencati nel decreto ministeriale

29 dicembre 1999 deve quindi essere assunto quello risultante dall'accordo contrattuale stipulato dalle parti nell'esercizio della loro autonomia privata».

Tale valore dovrà, comunque, pur nel rispetto dell'autonomia contrattuale delle parti, tener conto di tutti gli oneri che concorrono alla produzione dei suddetti beni significativi e, dunque, sia delle materie prime che della manodopera impiegata per la produzione degli stessi. Con riferimento alle «parti e pezzi staccati di beni significativi», la suddetta circolare ha, inoltre, chiarito che «il limite di applicabilità dell'agevolazione previsto per i beni significativi concerne i beni, indicati nel decreto Ministeriale, considerati nella loro interezza e non è riferibile alle singole parti o pezzi staccati che li compongono». Le componenti staccate, quando vengono fornite nell'ambito di una prestazione di servizi avente ad oggetto un intervento di recupero agevolato, non assumono rilevanza autonoma ma confluiscono nel trattamento fiscale previsto per la prestazione.

Tutto ciò premesso, con riferimento al quesito prospettato, si ritiene che le componenti e le parti staccate degli infissi (quali le tapparelle), fornite in fase di installazione degli stessi, costituiscano parte integranti degli infissi e che, dunque, il loro valore debba confluire, ai fini della determinazione del limite cui applicare l'agevolazione, nel valore dei beni significativi e non nel valore della prestazione.

### **Codice QR per vedere il video istituzionale della Confedilizia**

A lato è presente un "Codice QR" che consente di collegarsi, tramite *smartphone* o *tablet*, al video istituzionale della nostra Confederazione. Per farlo, occorre dotarsi dell'applicazione acquisibile gratuitamente attraverso i normali fornitori di app, leggere il segno grafico QR e così collegarsi direttamente alla pagina Internet del sito federale nella quale vi è il video istituzionale realizzato dalla Sede centrale.



### **Nuova Docfa, aggiornamento Catasto**

Con la circolare sui c.d. "imballonati" n. 2/E del 2016 (di cui ci occupiamo più ampiamente in un altro articolo pubblicato sul presente notiziario), l'Agenzia delle entrate specifica che dall'1.2.'16 è disponibile sul suo sito Internet la nuova versione 4.00.5 della procedura "Docfa", unitamente con le relative istruzioni operative, seguendo il percorso «Home > Cosa devi fare > Aggiornare dati catastali e ipotecari > Aggiornamento Catasto fabbricati - Docfa».

La nuova versione deve essere obbligatoriamente utilizzata, a partire dall'1.2.'16, per gli atti di aggiornamento del Catasto edilizio urbano finalizzati alla rideterminazione della rendita catastale per scorporo degli impianti. Per tutte le altre dichiarazioni, in via transitoria, è consentito utilizzare anche la versione precedente (4.00.2) del *software* Docfa, fino alla fine del mese di marzo 2016. Oltre tale termine, precisano le Entrate, non sarà garantita la "registrabilità" degli atti di aggiornamento non conformi alle specifiche di elaborazione della nuova procedura Docfa.

## Modifiche alla disciplina fiscale dei trasferimenti immobiliari nelle vendite giudiziarie

L'articolo 16 del cosiddetto "decreto banche" (decreto-legge n. 18/16, già in vigore) introduce una modifica alla disciplina fiscale nell'ambito del trasferimento – nel periodo compreso dal 14.2.16 e il 31.12.16 – della proprietà o di diritti reali su beni immobili nel caso di vendite giudiziarie. In particolare, la disposizione prevede l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna agli atti di trasferimento dei beni immobili emessi nell'ambito di una procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare di cui al libro III, titolo II, capo IV, del codice di procedura civile, ovvero emessi nell'ambito di una procedura di vendita di cui all'articolo 107 del regio decreto 16.3.42, n. 267.

L'intervento normativo è volto ad agevolare il collocamento degli immobili in sede di vendita giudiziaria o in caso di assegnazione degli immobili stessi ai creditori, qualora gli acquirenti rivendano entro due anni tali immobili ad acquirenti finali che pagheranno nuovamente un'imposta di registro proporzionale del 9% (o del 2% se hanno i requisiti per le agevolazioni cosiddette "prima casa").

Si darà conto di eventuali variazioni che subirà il provvedimento nel corso dell'iter parlamentare.

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

Ddl Cirinnà. Mezza Europa rifiuta le unioni omosessuali. Oltre all'Italia, altri sette Paesi non tutelano le coppie al di fuori del matrimonio. E la Germania prevede solo le nozze etero (Libero 1.2.16)

## ATTIVITÀ RICLASSIFICAZIONE PER MICROZONE (ROMA)

COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI ROMA

Sez. LXI, 8 luglio 2015, n. 15525

Pres. Michelozzi – Est. Rosi – M.M. ed altri contro Agenzia del Territorio di Roma

In tema di riclassificazione per microzone ex art. 1, comma 355, L. 30 dicembre 2004, n. 331, anche nel caso di revisione massiva della qualificazione dell'intero comparto edilizio, l'attività di classamento resta pur sempre una procedura individuale e che non può non essere effettuata con la specifica considerazione, combinata, dei fattori posizionale ed edilizio, pertinenti ciascuna unità immobiliare. Conseguentemente, deve dichiararsi la nullità degli atti di accertamento – per inadempimento dell'obbligo motivazionale – che si limiti ad affermare in via generale, l'incremento di valore degli immobili siti in una determinata microzona, senza nulla specificare in merito agli immobili oggetto dell'accertamento e agli elementi individualizzanti indispensabili a far comprendere le ragioni della rideterminazione effettuata. (L. 30 dicembre 2004, n. 331, art. 1) (1)

(1) Decisione ineccepibile e ampiamente motivata, assolutamente da condividere

La decisione è in corso di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare

## Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio – APRILE 2016

18 Aprile – Lunedì

### Imposte e contributi

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

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di marzo 2016 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno, nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2016 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di marzo 2016; ultimo giorno, inoltre, per il versamento

in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di marzo 2016, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

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

## ASSOCIAZIONI

### Anffas

L'Associazione nazionale di famiglie di persone con disabilità intellettiva e/o relazionale (Anffas Onlus) è stata fondata a Roma il 28.5.'58 da un gruppo di genitori radunati attorno a Maria Luisa Ubershag Mene-gotto, in un'Italia appena risollevasi dal conflitto mondiale, dove le esigenze dei più deboli non trovavano accoglienza. Le persone con disabilità vivevano in una condizione di emarginazione sociale ed il loro destino era, spesso, quello di condurre una vita poco dignitosa, a volte in fatiscenti istituti. La prima denominazione assunta dall'associazione all'atto della sua costituzione è "Associazione nazionale famiglie di fanciulli minorati psichici". L'originaria denominazione ha subito numerose trasformazioni per assumere infine, con l'approvazione del nuovo statuto del 2005, l'attuale denominazione.

L'associazione – che ha ottenuto il riconoscimento della personalità giuridica ed è, poi, divenuta un'organizzazione non lucrativa di utilità sociale (onlus) – è attualmente presente sull'intero territorio nazionale con 169 associazioni locali, 16 organismi regionali e 48 autonomi enti.

Anffas opera prevalentemente grazie al volontariato, non ha scopo di lucro e persegue finalità di solidarietà e di promozione sociale, in campo sanitario, sociale, socio-sanitario, socio-assistenziale, socio-educativo, sportivo-ludico motorio. Si occupa di ricerca scientifica, formazione, beneficenza, tutela dei diritti umani e civili, prioritariamente in favore di persone svantaggiate in situazione di disabilità intellettiva e/o relazionale e delle loro famiglie, affinché sia loro garantito il diritto inalienabile ad una vita libera e tutelata, il più possibile indipendente, nel rispetto della propria dignità.

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

## Lo scadenzario del datore di lavoro domestico – APRILE 2016

11 Aprile – Lunedì

### Versamento dei contributi Inps e Cassa colf

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

### Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale del la-

voro domestico, contestualmente alla corrispondenza 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](http://www.confedilizia.it)

## Complessità e illegalità

Le illegalità trovano nella complessità e nella moltiplicazione delle leggi spazi più fertili per fare presa, piuttosto che presidi od ostacoli al loro diffondersi.

Raffaele Squitieri,  
presidente Corte dei conti,  
18.2.'16

RADIOCOR 10:54 04-02-16

**(ECO) Fisco: Confedilizia, aumenti Tari intollerabili, intervenga Renzi**

(Il Sole 24 Ore Radiocor Plus) - Roma, 04 feb - Un appello al presidente del Consiglio Matteo Renzi affinché intervenga sui Comuni per scongiurare gli aumenti della tassa sui rifiuti. Lo formula in una nota il presidente del Centro studi di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani. "Gli intollerabili aumenti - scrive - della tassa rifiuti decisi dai Comuni dilagano oggi sulle tv. L'accidia ad intervenire dei competenti ministri Galletti e Guidi è comprovata, nonostante la situazione sia stata agli stessi ripetutamente segnalata dalle organizzazioni sia della proprietà 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 può essere totalmente annullata dall'aumento dei tributi locali, è urgente e indilazionabile porvi rimedio. Il sistema Tari non regge più. 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), è indifferibile a più titoli".

**TASSA RIFIUTI, IL TEMA È GIÀ IN PARLAMENTO**

L'argomento tassa rifiuti ha già raggiunto il Parlamento. Il senatore Paolo Arrigoni (LN-Aut) ha subito presentato sul problema un'interrogazione urgente alla quale il Ministro dell'Ambiente sarà chiamato a rispondere direttamente in Commissione. Nella stessa si sottolinea il sistema, giudicato "perverso", sul quale si basa la tassa così come si evidenziano le differenze abnormi di peso contributivo che si registrano fra Comune e Comune. Il senatore Arrigoni sottolinea la necessità di un pronto intervento e di un controllo sui costi esposti dai Comuni. La risposta del Ministro è attesa a breve.

**DOMUSCONSUMATORI SU AUMENTO TASSA RIFIUTI**

La Domusconsumatori segnala il moltiplicarsi delle denunce degli incrementi attuati dai Comuni sulla tassa rifiuti. Occorre quindi superare l'attuale condizione di assoluta assenza di controlli sulle spese che i Comuni dicono di sostenere per il servizio dei rifiuti. Il lievitare di tali spese anno dopo anno determina l'innalzamento incessante degli oneri che ricadono sugli utenti, siano essi proprietari di casa, siano essi inquilini. A questo punto urge istituire forme di effettivo controllo cui prendano parte i contribuenti, finora assoggettati a esborsi crescenti senza alcuna possibilità di verificare oggettivamente le spese per i servizi che originano la Tari.

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

Con l'ultima infornata sono diventati 65 tra ministri, viceministri e sottosegretari. I viceministri, sono sottosegretari. Distribuiti dei pennacchi per funzioni che non esistono (Italia Oggi 30.1.'16)

Infelice il Paese che, temendo di offendere il turbante di un ospite straniero, offende le proprie statue nude (IL FOGLIO 29.1.'16)

AUMENTO INTOLLERABILE DELLA TASSA RIFIUTI. Confedilizia si appella al Presidente del Consiglio  
Dati sul sito

Le indiane che si prestano a dare in affitto l'utero ricevono circa 6 mila euro dopo il parto e, per il periodo precedente, una paga mensile pari a 60 euro. Devono avere tra i 21 e i 35 anni (lo donna 30.1.'16)

**PAROLE SANTE**
**Zanetti e le tasse locali**

"Ci sono vicende come quella di Affittopoli che devono ricordare a tutti noi come, quando si tratta di grandi Comuni e Regioni, gli unici tagli di cui ci dobbiamo pentire sono quelli che non abbiamo ancora fatto, perché hanno spazi enormi di recupero di risorse con strade diverse dall'aumento delle tasse locali".

Così il Viceministro dell'economia e delle finanze, Enrico Zanetti, in un'intervista al Quotidiano nazionale del 15.2.'16.

**ASSOCIAZIONI CON SITO INTERNET**

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

**LOCAZIONI IN PILLOLE**
**L'Accordo entra in vigore**

Quando entra in vigore un Accordo territoriale stipulato fra organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, per i contratti regolamentati? Lo prevede l'art. 7 del d. m. 30.12.'02: a partire "dalla sottoscrizione" dell'Accordo, non - quindi - dal deposito del testo dell'Accordo presso il Comune di riferimento. Tale deposito ha una mera funzione dichiarativa e non già costitutiva.

## Convertito in legge il Milleproroghe, sei mesi in più per le Commissioni censuarie

È stato convertito in legge il decreto-legge di proroga dei termini (d.l. n. 210/15).

Oltre alle proroghe indicate su Cn di gennaio (blocco, anche per il 2016, dell'aggiornamento della variazione degli indici Istat relativamente ai canoni per l'utilizzo in locazione passiva di immobili per finalità istituzionali da parte delle Pubbliche Amministrazioni e proroga al 30.9.'16 del termine per la messa in esercizio degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che godono di agevolazioni fiscali), confermate in sede di conversione, si segnalano le seguenti.

È stato prorogato di sei mesi il termine entro il quale devono essere insediate le Commissioni censuarie locali e centrale. Dette commissioni saranno, pertanto, insediate, anche in assenza di designazione di uno o più componenti supplenti, entro diciotto mesi (in luogo di un anno) dalla data di entrata in vigore del d.lgs. n. 198/15 (28.1.'15), e quindi entro il 28.7.'16, con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate che individua una data unica di insediamento a livello nazionale. Fino all'insediamento delle nuove Commissioni continuano ad operare le Commissioni insediate sulla base del d.p.r. n. 650/72 e con i compiti nello stesso previsti.

È stato differito al 31.12.'16 il termine per l'adeguamento alla normativa antincendio delle strutture ricettive turistico-alberghiere. In particolare ci si riferisce alle strutture con oltre 25 posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del d.m. 9.4.'94 (che ha approvato la regola tecnica di prevenzione incendi per la costruzione e l'esercizio delle attività ricettive turistico-alberghiere) e in possesso dei requisiti per l'ammissione al piano straordinario biennale di adeguamento antincendio, approvato con d.m. 16.3.'12.

È stato prorogato di due anni, dal 31.12.'16 al 31.12.'18, il termine di scadenza dello stato di emergenza relativamente agli eventi sismici verificatisi in Emilia-Romagna (20 e 29 maggio 2012).

È stato prorogato di un anno, dal 31.12.'15 al 31.12.'16, il termine entro il quale i soggetti colpiti dal sisma del maggio 2012 e da altre calamità in Emilia-Romagna e Veneto, che siano titolari di mutui ipotecari o chirografari relativi ad edifici distrutti, inagibili o inabitabili, anche parzialmente, o ad attività economiche svolte nei medesimi edifici, possono, a domanda, ottenere una sospensione delle rate dei medesimi mutui in essere con banche o intermediari finanziari, optando tra la sospensione dell'intera rata e quella della sola quota capitale, senza oneri aggiuntivi per il mutuatario.

## SPESE INTELLIGENTI

### L'Onu stampa i francobolli per gay e trans

Le Nazioni Unite si schierano a favore di gay, lesbiche e transgender emettendo una serie di francobolli che celebrano i diritti Lgbt. L'Amministrazione postale dell'Onu ha deciso di promuovere «l'uguaglianza per lesbiche, gay, bisessuali e transgender» con sei francobolli colorati, a sostegno della campagna «Un Free & Equal», lanciata dall'Alto commissariato per i Diritti Umani nel 2012. Da qualche giorno i francobolli sono in vendita ai quartier generali dell'organizzazione a New York, Ginevra e Vienna e possono anche essere acquistati online.

Le stampe ritraggono due uomini che si baciano, due donne che fanno altrettanto, una coppia gay con bambino al seguito, una persona metà rossa e metà bianca (il bisessuale) e una donna farfalla che, nell'intenzione dell'artista che li ha concepiti, dovrebbe rappresentare una transessuale: nata bruco (ad esempio maschio) e poi evoluta in farfalla (donna). L'autore dei disegni stampati è l'artista cubano Sergio Baradat. La presentazione è avvenuta presso l'edificio dell'assemblea generale dell'Onu, che ha incluso una performance di coro maschile gay di New York.

«Abbiamo bisogno di cambiare atteggiamento verso l'accettazione», ha detto Stephen Cutts, segretario generale delle Nazioni Unite. L'iniziativa, però, è stata contestata da 87 Paesi. Charles Radcliffe, dell'Alto commissariato per i diritti umani, ha spiegato che ci sono stati progressi in materia di diritti umani per i membri della comunità Lgbt, «ma deve essere fatto ancora molto perché i crimini d'odio sono ancora troppo comuni e l'omosessualità è ancora criminalizzata in alcuni Paesi».

**SCANDALO CAPITALE** Il commissario Francesco Tronca ora annuncia un censimento di tutti gli immobili comunali

## Roma, 100 milioni di euro di affitti mancati

da *IL GAZZETTINO*, 4.2.'16

### BELLITALIA

#### Malagiustizia/1

“455 milioni di euro”. Sono i soldi che “lo Stato italiano deve versare a coloro che hanno ottenuto l'indennizzo a causa della durata eccessivamente lunga del processo a cui sono stati sottoposti”.

(*Liberò* 22.1.'16)

#### Malagiustizia/2

Sono 12mila “le istanze di risarcimento che mediamente vengono presentate ogni anno per irragionevole durata del processo”.

(*Liberò* 22.1.'16)

#### Malagiustizia/3

“A forza di rinvii”, un giudice di pace di Torre Annunziata (Napoli) si è ritrovato “197 cause in un giorno”.

(*Liberò* 22.1.'16)

#### Malagiustizia/4

“4,9 milioni”. Tante sono le “cause civili pendenti secondo gli ultimi dati del ministero della Giustizia”.

(*Liberò* 22.1.'16)

#### “Buropazzie”/1

“In Italia ci sono 8mila modi per definire una veranda”.

(*Corriere della Sera* 27.1.'16)

#### “Buropazzie”/2

“Camere, balconi, rivestimenti. In ogni Comune d'Italia parametri diversi (e assurdi)”.

(*Corriere della Sera* 27.1.'16)

#### Affittopoli romana

Affitti, nel centro di Roma, “a 10 euro”.

(*Corriere della Sera* 2.2.'16)

#### Quando i vincoli non contano

“La buvette della Cassazione sul tetto dell'edificio vincolato”.

(*Corriere della Sera* 27.12.'15)

#### I costi del Consiglio nazionale dell'economia e del lavoro

“Una super villa e sessanta stipendi. Il carrozzone Cnel costa 7 milioni”.

(*Corriere della Sera* 15.1.'16)

#### Il racket della casa

Per ottenere un alloggio abusivo extracomunitari “costretti a partecipare a cortei organizzati contro la polizia”.

(*Il Tempo* 18.1.'16)

## Locazione opponibile all'aggiudicatario

L'avente causa del locatore è tenuto a rispettare, entro i limiti segnalati dalla legge, le locazioni precedentemente stipulate dal precedente proprietario (e, quindi, anche dall'esecutato o da un suo dante causa).

I criteri di opponibilità della locazione all'aggiudicatario rispecchiano quelli previsti dagli artt. 1599 e 1600 cod. civ. per la vendita di diritto comune (salvo il fatto che il momento rilevante è quello del pignoramento e non dell'atto dispositivo) e precisamente:

- data certa anteriore al pignoramento;
- trascrizione della locazione di durata ultraventennale;
- detenzione anteriore dell'immobile qualora la scrittura non esista o sia sfornita di data certa anteriore al pignoramento.

In ordine alla certezza della data (normalmente assicurata dalla registrazione del contratto *ex art.* 18, d.p.r. 26.4.'86 n. 131), il primo comma dell'art. 2923 cod. civ. cristallizza il requisito della data certa anteriore al pignoramento e conserva efficacia alla locazione fino alla naturale scadenza.

Il successivo secondo comma rende opponibile all'aggiudicatario il patto di durata ultra-legale, purché contenuto nei limiti del novennio, salvo trascrizione presso le competenti Agenzie del territorio, cosicché l'omissione della formalità di trascrizione o la sua esecuzione successiva non consente al conduttore di opporre la locazione fino alla scadenza pattuita ma ne riduce l'efficacia al novennio, soglia al di sotto della quale non sussiste onere di trascrizione.

Il quarto comma dell'art. 2923 cod. civ. consente al conduttore di dimostrare che deteneva l'immobile già prima del pignoramento; non deve trattarsi di detenzione *sine titulo* o a titolo diverso dalla locazione, poiché tali titoli non sono opponibili all'aggiudicatario (in questi termini, Cass. n. 17755 del 30.7.'09).

In giudizio, la prova della detenzione anteriore può essere data con qualsiasi mezzo e anche in via presuntiva se gli indizi sono gravi, precisi e concordanti, di talché si è ritenuto che il contratto fatto per iscritto e le quietanze di pagamento dei canoni – pur sforniti di data certa e, quindi, non opponibili in quanto tali – possono valere, in concorso con altri riscontri documentali e/o prove testimoniali, come indizi della detenzione anteriore a titolo di locazione.

Nelle procedure esecutive, dovendo il giudice dell'esecuzione deliberare l'esistenza di una detenzione anteriore al pignoramento, onde esercitare i poteri che gli competono in merito alla liberazione dell'immobile e alla segnalazione del peso nell'avviso di vendita e negli altri atti della procedura, si ritiene necessaria l'acquisizione di documenti (es. certificati di residenza, bollettini di pagamento) che possono consentire un giudizio probabilistico sulla situazione di fatto dell'immobile.

Antonio De Simone

## IN G.U.

### 500 euro ai nuclei familiari numerosi

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 12.2.'16, n. 35, il decreto del Presidente del consiglio dei ministri 24.12.'15 con il quale si è determinato in 500 euro "l'ammontare massimo del beneficio a favore dei nuclei familiari con un numero di figli minori, pari o superiore a quattro, in possesso di una situazione economica corrispondente a un valore ISEE non superiore a 8.500 euro annui".

### Amministratori giudiziari

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 11.2.'16, n. 34, il decreto 16.1.'16 del Ministero della giustizia con le nuove modalità di tenuta ed accesso all'Albo degli amministratori giudiziari.

### Legge delega appalti pubblici

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 29.1.'16, n. 23, la l. 28.1.'16, n. 11, con le "deleghe al Governo per l'attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26.2.'14, sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture".

### Abrogazioni reati

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 22.1.'16, n. 17, il d. lgs. 15.1.'16, n. 7, contenente "disposizioni in materia di abrogazione di reati e introduzione di illeciti con sanzioni pecuniarie civili, a norma dell'art. 2, comma 3, della l. 28.4.'14, n. 67".

### Depenalizzazione

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 22.1.'16, n. 17, il d. lgs. 15.1.'16, n. 8, contenente "disposizioni in materia di depenalizzazione, a norma dell'art. 2, comma 2, della l. 28.4.'14, n. 67".

DAL MASSACRO ARMENO, AI GULAG, A POL POT, A RWANDA E A QUELLO IN ATTO OGGI

# È sacrosanto il giorno della Memoria Ma perché non ricordare gli altri eccidi?

DI MARCO CASTORO

**L**il giorno della memoria è sacro. Serve a ricordare gli orrori dell'Olocausto e dei campi di concentramento. Un martirio di 6 milioni di ebrei. La pagina più brutta del Novecento. Una tragedia che non deve essere mai dimenticata. Ma quello subito dagli ebrei non è l'unico genocidio compiuto a danno di innocenti. Uomini, donne e bambini colpevoli solo di appartenere a una razza, a un'etnia o di essere dissidenti. Di **Hitler** nella storia ce ne sono stati diversi. Proviamo a dare un'occhiata solo all'ultimo secolo, tralasciando gli eccidi compiuti dagli Antichi Romani, dagli Egiziani, dagli Ottomani, dai grandi imperatori, dai barbari e dai conquistadores come **Cortés** nei confronti di indigeni, aztechi e indios in primis.

**Cristiani masacrati** - Il secolo comincia con il genocidio del popolo armeno di fede cristiana. Deportazioni in massa, oltre un milione e mezzo di morti uccisi dai turchi, seppure Erdogan non abbia mai ammesso il massacro. Anzi ogni qualvolta che uno Stato ha provato a ricordarlo si è rischiato l'incidente diplomatico. I russi eliminati durante la dittatura comunista di **Stalin** sono stati 20 milioni. Il genocidio dei gulag. I cristiani hanno pagato a caro prezzo nel mondo la scelta di abbracciare la fede del Vangelo. Anche in Cina a inizio Novecento il tributo di vittime fu elevato durante la ribel-

lione dei Boxer. Ma i cristiani uccisi in Senegal furono ancora di più. Quasi 2 milioni a causa del blocco imposto dal governo di Khartoum all'arrivo degli aiuti umanitari destinati al Sudan meridionale.

**Popoli sterminati** - Sono stati i regimi dittatoriali a compiere stragi di interi popoli. Hitler e Stalin hanno avuto diversi emulati. Tra purghe e lavori forzati si stimano almeno 48 milioni di cinesi caduti sotto il regime di **Mao**. Un milione i comunisti indonesiani eliminati sul finire a cavallo tra gli anni '60 e '70. Tra il 1975 e il 1979 il regime di terrore voluto dai Khmer rossi di **Pol Pot** fu responsabile di un milione di cambogiani morti. L'America Latina ha un'alta percentuale di morti anche con i regimi del Novecento, non solo sotto i colpi dei *conquistadores*. Un milione i desaparecidos delle dittature militari a fine XXI secolo.

**I più recenti** - Negli ultimi anni non potremo mai scordare quanto accaduto in Rwanda, Burundi, Iraq e a Srebrenica; gli eccidi criminali compiuti sugli iracheni da **Saddam Hussein** e dal generale serbo **Ratko Mladic** durante la guerra in Bosnia ed Erzegovina nei confronti dei musulmani bosniaci. Una data, l'11 luglio del 1995, che in pochi ricordano perché non c'è nessun giorno della memoria per questo eccidio. Come per tutti quelli che hanno visto il martirio dei cristiani.

Lanotiziogiornale.it

da ItaliaOggi, 30.1.'16

## L'esser cauti

Siate circospetti onde la troppa confidenza non vi faccia incauti, nè troppo diffidenti per non riuscire intollerabili

Gian Carlo Grossardi

## Una flat tax anche per gli affitti commerciali se non si vuol desertificare i centri delle città

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA\*

Una delle frasi più note a proposito di giornalismo dice che se un cane morde un uomo non è una notizia, mentre se un uomo morde un cane sì, quella è una notizia. È una frase che torna in mente a proposito delle recenti prese di posizione di Massimo Vivoli, presidente di Confesercenti e di Rete Imprese Italia, e di Carlo Sangalli, presidente di Confcommercio, a proposito della necessità di estendere alle locazioni commerciali la «cedolare secca», vale a dire la tassazione reddituale ad aliquota proporzionale fissa del canone di locazione, già in uso per gli affitti di abitazioni.

Finché ad avanzare richieste di detassazione come queste era Confedilizia (vale a dire l'organizzazione della proprietà immobiliare e dei risparmiatori in edilizia) si era, evidentemente, nel campo del cane che morde l'uomo. E

ciò, nonostante non si trattasse di una rivendicazione «di parte», essendo supportata da dati oggettivi che dimostrano come l'imposizione statale e comunale sui redditi da locazione non abitativa arrivi anche all'80 per cento del canone nominalmente riscosso, così condannando alla scomparsa questa essenziale forma di investimento immobiliare.

Ora, invece, siamo all'uomo che morde il cane. Infatti, dimostrando una visione non limitata dei problemi, i vertici delle più importanti organizzazioni del commercio italiane hanno affermato che, per aiutare i loro rappresentanti ad uscire dalla crisi che li colpisce, è necessario ridurre le tasse ai proprietari che ad essi danno in affitto i loro immobili. Confesercenti e Confcommercio, insomma, hanno compreso che l'unico modo per creare disponibilità, a costi il più possibile contenuti, di locali per negozi e botteghe, è restituire un minimo di redditività all'investimento in immobili commer-

ciali. Hanno, dunque, correttamente individuato nel Fisco (vero azionista di maggioranza dei contratti di locazione non abitativa) l'elemento disturbatore di una virtuosa dinamica economica di cui sono protagonisti i piccoli risparmiatori in veste di proprietari/locatori e i piccoli operatori economici in qualità di inquilini.

Una politica attenta avrebbe dovuto comprendere già da tempo l'esigenza di procedere ad una significativa detassazione degli immobili locati ad uso non abitativo, in assenza della quale il commercio è destinato a morire e le strade delle nostre città sono condannate ad una desertificazione foriera di degrado e di criminalità. Vogliamo sperare che il fatto che la richiesta giunga ora da quelle che, secondo vecchie logiche, sono considerate le «controparti» dei contribuenti interessati, scuota finalmente Parlamento e Governo e li convinca ad agire.

\* Presidente Confedilizia

da ItaliaOggi, 6.2.'16

## Canoni Rai 2016 invariati per gli abbonamenti speciali

Il Ministero dello sviluppo economico, con decreto del 30.12.'15, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 28.1.'16, n. 22, ha definito i canoni di abbonamento speciale dovuti per la detenzione di apparecchi radiorecipienti o televisivi per l'anno 2016.

Per quest'anno, alle luce delle modifiche introdotte dalla legge di stabilità 2016 per gli abbonamenti Rai si è deciso di lasciare invariate le misure già in atto per il 2015 per i canoni di abbonamento speciale dovuti - si ricorda - per la detenzione fuori dell'ambito familiare di apparecchi radiorecipienti o televisivi nonché per i canoni di abbonamento speciale dovuti per la detenzione di apparecchi radiofonici o televisivi nei cinema, teatri e in locali a questi assimilabili.

# TESSERAMENTO 2016

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

FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

Con un numero sempre maggiore di adesioni

la Confedilizia può meglio tutelare il proprietario di casa



## GLI EUROSPRECHI

● 12,6 milioni di euro  
costo per l'affitto di 6 jet in dote  
alla Commissione Ue

● 435 km distanza tra  
Bruxelles e Strasburgo

● 766 deputati e 160 funzionari della  
Commissione hanno un ufficio sia  
a Bruxelles sia a Strasburgo

● 156 e i 204 milioni di euro:  
costi annuali per gli spostamenti  
di funzionari e parlamentari

● Il Parlamento europeo ha tre sedi:  
Bruxelles, Strasburgo e Lussemburgo  
(Segretariato Generale)

● La sede di Strasburgo viene  
utilizzata solo per 42 giorni

● 63 milioni di euro:  
costi mantenimento annuali

● 89 milioni di euro:  
risparmio annuo con la chiusura  
di una sede



Cessna  
Citation business jet



da Libero, 9.2.'16

## BREVI

### "Anglismi"

«Non c'è dimensione pubblica del nostro Paese, ormai, che non sia affidata a pubblicitari e creativi di ogni risma per i quali l'uso dell'inglese è diventato una specie di tic nervoso. Clamoroso è lo slogan inventato per Roma, *RoMe & You*, «Roma, Io e Te», che ha finito per renderne irri-conoscibile finanche il nome. Un paradosso non da poco per chi, dovendo vendere un marchio, lo confonde sotto un gioco grafico e linguistico buono, forse, per una paninoteca dalle parti di Campo de' Fiori. Non fa eccezione a questo andazzo sciatto e autolesionistico il Ministero della pubblica istruzione. Da tempo nella scuola italiana circola un nuovo *latinorum* che mescola alle vecchie formule della burocrazia un gergo monotono e ripetitivo degno di un *call center*. Basta prendere il piano della scuola digitale del Miur e aprirlo a caso. È un succedersi di *Acceleration Camp*, percorsi di accelerazione per stimolare lo spirito di intrapresa nei giovani. Ci sono i *Contamination Lab*, luoghi di contaminazione interdisciplinare. Le studentesse patiscono i *confidence gap*, il pregiudizio di genere in ambito scientifico e tecnologico (...). Su questo linguaggio c'è poco da dire, se non che è refrattario a qualsiasi elaborazione intellettuale».

Così scrive il *Corriere della Sera* (27.1.'16), in un articolo a firma di Adolfo Scotto di Luzio intitolato, non a caso, «Lo sforzo autolesionista di demolire la nostra lingua».

## IMPORTANTE

### Agevolazioni prima casa: spettano, se la si costruisce su terreno di proprietà

Cassazione tributaria, sentenza 27.11.15

Le agevolazioni "prima casa" spettano se si acquista un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale ma anche allorché si costruisca su terreno già di proprietà.

## Confedilizia a Rai Parlamento

In una puntata del programma televisivo "Spaziolibero TV", che va in onda su Rai2 a cura di Rai Parlamento, è stato affrontato il tema delle novità per il comparto immobiliare contenute nella legge di stabilità 2016.

Ad illustrare ai telespettatori le opportunità ed i vantaggi per i proprietari di casa di tali novità, sono stati l'avv. Annamaria Terenzi, presidente dell'Associazione di Reggio Emilia, e l'avv. Carlo del Torre, presidente dell'Associazione di Gorizia.

La trasmissione può essere rivista collegandosi al sito Internet confederale.

## Nessuna nuova imposta di soggiorno nel 2016

Nel 2016 nessun Comune può istituire *ex novo* l'imposta di soggiorno poiché ciò è vietato dalla norma della legge di stabilità (art. 1, comma 26) che stabilisce che, "al fine di contenere il livello complessivo della pressione tributaria", per l'anno in corso 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.

In questi termini si è pronunciata la Corte dei Conti, Sezione regionale di controllo per l'Abruzzo, con deliberazione n. 55/2016/PAR del 9.2.'16, in risposta al quesito di un Comune.

## LINGUA, DOMANDE E RISPOSTE

### È corretto "Continuavo a fare questa cosa per quando ti avessi ritrovato" o "ti avrei ritrovato"?

Si tratta di due frasi entrambe possibili e corrette, nelle quali la scelta tra congiuntivo e condizionale nella subordinata è legata a due valori differenti che si intende assegnare.

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

L'uso del condizionale passato risponde a quel 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*. 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

## CASA: CONFEDILIZIA, PROPRIETARI PRIMI INTERESSATI A SICUREZZA ASCENSORI =

Roma, 17 feb. (AdnKronos) - "I proprietari di **casa** sono i primi ad essere interessati alla sicurezza degli ascensori che utilizzano ogni giorno e non hanno certo bisogno di cure da parte di soggetti che si dicono preoccupati del loro bene". E' la **Confedilizia** a sottolinearlo, intervenendo così sul dossier di Assoascensori e Anacam che ha fornito una fotografia del grado di vetustà degli impianti italiani.

## » La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani\*

# Il tribunale revoca un trust inglese

Una banca di Piacenza (avvocati Moja e Accordino, rispettivamente presidente e vicepresidente di Assotrusts, aderente a Confedilizia) ha ottenuto dal Tribunale la revoca di un trust immobiliare di diritto inglese costituito con pregiudizio delle sue ragioni di credito.

Nell'argomentata decisione si fa presente che l'azione revocatoria ordinaria presuppone, per la sua legittima esperibilità: 1) l'esistenza di un valido rapporto di credito tra il creditore che agisce in revocatoria e il debitore disponente, 2) l'effettività del danno, inteso come lesione della garanzia patrimoniale a seguito del compimento da parte del debitore dell'atto traslativo; 3) la ricorrenza, in capo al debitore, ed eventualmente in capo al terzo, della consapevolezza che, con l'atto di disposizione, venga a diminuire la consistenza del-

le garanzie spettanti ai creditori.

Al proposito, il Tribunale sottolinea allora che il credito dell'istituto era già esistente al momento del compimento dell'atto di disposizione impugnato e che la giurisprudenza riconosce la revocabilità del trust ove ricorrano i presupposti di cui all'articolo 2901 Codice civile e cioè che «il debitore conoscesse il pregiudizio che l'atto arrecava alle ragioni creditorie o che, in ipotesi di atto anteriore al sorgere del credito, l'atto fosse dolosamente preordinato al fine di pregiudicarne il soddisfacimento». Il Tribunale evidenzia poi che per gli atti di disposizione a titolo gratuito è sufficiente «la consapevolezza da parte del debitore, e non anche del terzo beneficiario, del pregiudizio che, mediante l'atto di disposizione, si sia in concreto arrecato alle ragioni del creditore».

da il Giornale, 50.1.'16

# Procedure esecutive, come cambia il codice

L'articolo 12 della legge 6 agosto 2015, n. 132 di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 83/15, introduce una nuova sezione - denominata I-bis - nel libro sesto del Codice civile sulla tutela dei diritti, al titolo IV, segnatamente l'articolo 2929-bis. Il nuovo articolo, con rubrica «Espropriazione di beni oggetto di vincoli di indisponibilità o di alienazioni a titolo gratuito», è finalizzato a prevedere una forma semplificata di tutela esecutiva del creditore pregiudicato da atti dispositivi del debitore, compiuti a titolo non oneroso. Il titolare di un credito, sorto antecedentemente all'atto pregiudizievole, munito di titolo esecutivo, procede ad esecuzione forzata sul bene tramite la trascrizione del pignoramento, anche in assenza di una sentenza definitiva, a seguito di azione revocatoria, che abbia dichiarato l'inefficacia di tale atto. Per dare seguito all'azione esecutiva in questione servono due condizioni: che con l'atto pregiudizievole il debitore abbia costituito un vincolo di indisponibilità o ceduto a titolo gratuito un bene immobile o un bene mobile registrato; che il creditore abbia trascritto il pignoramento entro un anno dalla data di trascrizione dell'atto pregiudizievole. Contro l'azione esecutiva, sia il debitore sia il terzo proprietario e ogni altro interessato alla conservazione del vincolo potranno proporre opposizione all'esecuzione, con onere a loro carico di provare, sia ove contestino i presupposti alla base dell'azione di cui all'articolo 2929-bis, sia quando rivendichino che l'atto gratuito non fosse pregiudizievole per il creditore, che il debitore non fosse consapevole del pregiudizio che arrecava al creditore.

\*Presidente Centro studi Confedilizia

da il Giornale, 25.2.'16

La scienza e gli Ogm

## LO SGUARDO RIVOLTO AL PASSATO

di Paolo Mieli

**L'**Organizzazione mondiale della sanità ha lanciato l'allarme per il Sud e il Centroamerica: è in atto un'epidemia provocata dal virus Zika, trasmesso dalla zanzara *Aedes Aegypti*, che causa malformazioni neonatali e che dal Brasile potrebbe estendersi al resto del mondo. Lo stesso Brasile ma anche la Giamaica, la Colombia ed El Salvador hanno suggerito già adesso alle proprie connazionali di non rimanere incinte in questo periodo. Nell'attesa che sia trovato un vaccino in grado di debellare Zika, l'unico rimedio sono zanzare geneticamente modificate create dalla società britannica Oxitec, che sono già state sperimentate in Africa e nelle isole Cayman per combattere la febbre Dengue. La città brasiliana di Piracicaba ha testé annunciato che farà immediato ricorso a questi insetti Ogm. È l'ennesima conferma del fatto che, almeno fino a questo momento, gli organismi geneticamente modificati contribuiscono al salvataggio di vite umane, mentre non c'è nessuna prova che abbiano provocato danni. Forse un giorno avremo evidenze di una loro nocività, ma al momento — ripetiamo — non ce n'è nessuna. E il nutrizionista Federico Infascelli il quale sosteneva di averne «scoperte», è stato colto in fallo da una Commissione di indagine della sua università (la Federico II di Napoli) che lo ha accusato di manipolazione dei dati. Senza che l'episodio provocasse nessuno scandalo. Per il fatto che contro gli Ogm si è diffuso un pregiudizio ostile a corroborare il quale è, evidentemente, considerato lecito produrre anche prove false.

da Corriere della Sera, 1.2.'16

## Regione Veneto e richiesta di riclassificazione delle aree fabbricabili

Con legge regionale n. 4 del 16.5.'15, il Veneto ha disciplinato la richiesta di riclassificazione delle aree fabbricabili. In particolare, l'art. 7 di tale provvedimento stabilisce che, entro il 31 gennaio di ogni anno, i Comuni pubblichino nell'albo pretorio, anche con modalità informatiche, un avviso per invitare “gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare entro i successivi sessanta giorni la richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili”.

Sempre la stessa norma prevede che i Comuni, entro sessanta giorni dal ricevimento delle suddette istanze, le valutino e, qualora le ritengano “coerenti con le finalità di contenimento del consumo del suolo”, le accolgano “mediante approvazione di apposita variante”, la quale – viene precisato – non influisce sul “dimensionamento” del Piano di assetto del territorio (PAT), né “sul calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU)”.

In applicazione della citata disposizione, risulta che i Comuni di Nogaro Rocca e di Mozzecane, entrambi in provincia di Verona, abbiano predisposto un apposito modello di richiesta.

Alla luce di quanto precede, occorrerà che i proprietari di aree fabbricabili, site nel Veneto, interessati – per le evidenti implicazioni fiscali che ciò comporta – a riclassificare i propri terreni (così da privarli della potenzialità edificatoria riconosciuta loro dal locale strumento urbanistico), si informino presso il Comune di competenza circa le modalità per procedere in tal senso. Coloro che, invece, sono proprietari di aree fabbricabili al di fuori della Regione Veneto, sarà opportuno che si attivino per accertare se, con riguardo al territorio di interesse, esista un'analogia previsione.

## Foibe: riaperti i termini per ottenere un riconoscimento onorifico

La legge 30.5.'04, n. 92 ha istituito il “Giorno del ricordo” (10 febbraio) quale solennità civile in memoria delle vittime delle foibe, dell'esodo giuliano-dalmata, delle vicende del confine orientale e ha concesso un riconoscimento ai congiunti degli infoibati. A dodici anni dall'approvazione del provvedimento, la Camera ha approvato – nell'ambito del decreto “Milleproroghe” – una disposizione che riapre i termini per la presentazione delle domande da parte dei congiunti delle vittime delle foibe per la concessione del riconoscimento a titolo onorifico, previsto dalla citata legge, che consiste in un'insegna metallica con relativo diploma a firma del Presidente della Repubblica, consegnato annualmente con cerimonia collettiva.

La legge n. 92 prevedeva, infatti, che le domande potevano essere inoltrate entro il termine di dieci anni (aprile 2014) dalla data di entrata in vigore della legge e l'emendamento approvato trasforma, al comma 1, il termine da dieci a venti anni.

Agli infoibati sono assimilati, a tutti gli effetti, gli scomparsi e quanti, nello stesso periodo e nelle stesse zone, sono stati soppressi mediante annegamento, fucilazione, massacro, attentato, in qualsiasi modo perpetrati. Il riconoscimento può essere concesso anche ai congiunti dei cittadini italiani che persero la vita dopo il 10 febbraio 1947, ed entro l'anno 1950, qualora il decesso sia sopravvenuto in conseguenza di torture, deportazioni e prigionia, con esclusione di coloro che sono morti in combattimento o sono stati soppressi mentre volontariamente aderivano a formazioni non a servizio dell'Italia.

## Prestito vitalizio ipotecario, pubblicato il decreto attuativo

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il decreto del Ministero dello sviluppo economico n. 226 del 22.12.'15, che rende operativa la disciplina in materia di prestito vitalizio ipotecario di cui all'art. 11-*quaterdecies*, comma 12-*quinquies*, d.l. 30.9.'05, n. 205 (come convertito in legge).

Ricordiamo che questa forma di prestito ha per oggetto la concessione da parte di banche ed intermediari finanziari, di finanziamenti a medio e lungo termine (“garantiti da ipoteca di primo grado su immobili residenziali”), con “capitalizzazione annuale di interessi e di spese, riservati a persone fisiche con età superiore a sessanta anni compiuti, il cui rimborso integrale in un'unica soluzione può essere richiesto al momento della morte del soggetto finanziato ovvero qualora vengano trasferiti, in tutto o in parte, la proprietà o altri diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia o si compiano atti che ne riducano significativamente il valore, inclusa la costituzione di diritti reali di garanzia in favore di terzi che vadano a gravare sull'immobile” (cfr. *Cn* apr. '15).

In un quadro siffatto, il decreto n. 226/'15 – per tutelare il soggetto che richiede il finanziamento – dispone che al relativo contratto siano allegati due prospetti esemplificativi, denominati “Simulazione del piano di ammortamento”, che illustrino “il possibile andamento del debito nel tempo, evidenziando anno per anno separatamente il capitale e gli interessi, uno applicando il tasso contrattuale al momento della stipula”, l'altro simulando al terzo anno successivo “uno scenario di rialzo dei tassi di interesse” rispetto al tasso inizialmente applicato (salvo che il tasso prescelto sia invece fisso). “I prospetti devono avere una durata minima pari alla differenza tra l'età del soggetto finanziato più giovane e 85 anni e comunque non inferiore a 15 anni, ed includere tutti gli oneri dovuti al finanziatore al momento della stipula”. Nessuna spesa è dovuta al finanziatore nel caso in cui il richiedente decida di non sottoscrivere il contratto e quest'ultimo non può essere costretto a stipulare con il medesimo finanziatore anche la polizza assicurativa obbligatoria sull'immobile. L'istituto che eroga il prestito deve inoltre consegnare al richiedente la documentazione precontrattuale prevista per i mutui ipotecari e, nei successivi 15 giorni dalla stipula, un prospetto informativo con un contenuto minimo predeterminato. Ogni anno il richiedente dovrà poi ricevere un resoconto dettagliato sull'andamento del rapporto finanziario.

Nel decreto in questione vengono, fra l'altro, anche fornite indicazioni sulle ipotesi in cui può essere richiesto, da parte del soggetto finanziatore, il rimborso integrale del debito in un'unica soluzione.

## Per il bene pubblico

Vi sia guida in ogni atto, in ogni azione l'ossequio alle leggi ed il bene pubblico

Gian Carlo Grossardi

## Paghiamo tutti ma siamo sempre di meno. La fuga di Ryanair e non solo

La prima vittima delle tasse troppo elevate è sempre e comunque – in via di principio – la libertà privata, ma la seconda vittima è la ricchezza. Diminuiscono i profitti di Ryanair, diminuiscono gli occupati negli aeroporti, diminuisce la nostra libertà di movimento. Vale anche per gli individui, non solo per le imprese. Ci sono i casi più mediatizzati dei ricconi in fuga dall'Europa alla volta di Paesi con un fisco meno oppressivo.

Tuttavia c'è anche la più silenziosa migrazione interna dei pazienti italiani in cerca di cure mediche migliori: i flussi di persone in uscita dalla propria regione di origine nascono, guarda caso, nelle regioni con la Sanità commissariata (Lazio, Campania, e in maniera più soft Piemonte e Puglia) e quindi con le aliquote Irpef più alte. I pazienti fuggono da dove si è speso di più e peggio in passato, e da dove oggi – nel tentativo di rimediare – si tassa di più. Dal canone Rai ai balzelli aeroportuali, passando per l'Irpef, invece di continuare con la solfa "paghiamo tutti, paghiamo meno", prendiamo atto che se paghiamo tutti e troppo, saranno sempre meno i cittadini e le imprese disposti a pagare. Paghiamo tutti, ma paghiamo in meno: magra consolazione.

M.V. Lo Prete, *IL FOGLIO* 4.2.'16

## lo spillo

### Dall'Europa all'Eutopia

**A**lla presidente della Camera Laura Boldrini manca da morire «l'Eutopia», ovvero l'Europa che volevano costruire i padri fondatori. Un sogno, dice, che si dissolverà. La colpa è delle masse di emigranti, della disoccupazione e della povertà? Ma vè. Il problema sono gli Stati che alzano muri. Peccato che i padri fondatori non spgnassero un'Europa meticcica e senza identità. Quella semmai è il sogno della Boldrini.

da *il Giornale*, 6.2.'16

## LE LOCAZIONI

# Canoni in salita nei grandi centri

*Il Sole 24Ore* del 4.2.'16 tratta dell'andamento dei canoni di locazione nel 2015, "saliti mediamente dell'1,7%" rispetto al 2014. Nel settore residenziale – precisa il quotidiano economico – gli aumenti registrati in numerose città sono stati, peraltro, anche molto superiori alla media, in un caso oltre l'11%. Ma incrementi tra il 4 e 9% risultano essersi verificati in diversi Comuni d'Italia.

Nel pezzo giornalistico si evidenzia, altresì, che le locazioni brevi – di due o tre giorni al massimo – vengono preferite da chi vuole, attraverso l'affitto di una o più stanze, ricavare un reddito dall'appartamento in cui abita. In caso, invece, di immobili non occupati neanche in parte dal proprietario, la scelta ricade, in genere, su locazioni di medio o lungo termine.

da *QN*, 18.2.'16

## INDIVIDUI

Non conosco la società,  
conosco solo individui

Margaret Thatcher

Speciale  
Borse di Studio

# CASSA PORTIERI

PERIODICO RELATIVO AI PROBLEMI DEI  
DEPENDENTI DA PROPRIETARI DI FABBRICATI  
Anno XIX n.3\2015 (Dicembre '15)

Editore: Cassa Portieri – C.so Trieste 10 - 00198 Roma  
Direttore responsabile: Corrado Sforza Fogliani  
Registrato al Tribunale civile di Roma nr. 412/97  
Stampa C.S.R. – Roma Poste Italiane Spa – Spedizione in A.P. 70% - DC, ROMA

**Borse di Studio Ebinprof:**  
15 anni di sostegno allo studio

Nell'ambito delle proprie attività istituzionali e con lo scopo di favorire le lavoratrici ed i lavoratori, investendo nel

**EBINPROF – Indetti i Bandi di Concorso inerenti le Borse di Studio 2014/2015**

**Istituite Borse di Studio esclusive per studenti neodiplomati disabili**

Il Comitato Esecutivo dell'Ebinprof ha

indetto, in data 22 ottobre 2014, un

## TESSERAMENTO 2016



## Quando il locatore può trattenere il deposito cauzionale

**I**l locatore di un immobile, se al rientro nella disponibilità dello stesso (anche a seguito di uno sfratto), accerti che il conduttore ha arrecato danni ai locali, può trattenere il deposito cauzionale a suo tempo versatogli.

La funzione del deposito cauzionale è quella di assicurare al locatore una garanzia preventiva a fronte di possibili inadempimenti del conduttore ai suoi obblighi, quali il pagamento dei canoni, la restituzione dell'immobile locato alla scadenza del termine, il ripristino dei danni

eventualmente da lui arrecati all'unità immobiliare.

Al rilascio dei locali il locatore, ritenendo di andare in credito verso il conduttore, potrà trattenere - in tutto o in parte - il deposito, per soddisfare e compensare le sue ragioni di credito. Dovrà restituire il deposito per la parte che supera il suo credito; se occorre tempo per quantificare il danno ai locali, potrà anche restituire - in tutto o in parte - il deposito in un secondo tempo, dopo aver chiesto i preventivi del caso alle idonee ditte.

Non può trattenere il deposito a tempo indeterminato e senza giustificata ragione, cioè senza comunicare in tempi ragionevoli al conduttore l'importo del danno e/o delle ragioni di credito vantate.

È opportuno che il locatore inviti il conduttore nei locali per constatare in contraddittorio i danni ed eventualmente i lavori di ripristino necessari ed i costi, anche delegando la determinazione a preventivi.

Se il conduttore non si presenta, si rifiuta di sottoscrivere il verbale di rilascio locali o non

concorda sui danni, è bene avere la presenza di un testimone che attesti ciò (sottoscrivendo) e fare fotografie ai locali a dimostrazione dei danni.

Poiché l'obbligazione del locatore di restituire il deposito cauzionale concerne un credito liquido ed esigibile, il conduttore può chiedere un decreto ingiuntivo per ottenerne la restituzione, se ritiene di averne diritto; il locatore potrà fare opposizione e far valere i propri diritti relativi ai danni e/o crediti vantati.

Oppure il locatore deve fare causa per l'attribuzione di danni e/o crediti ulteriori, offrendo di detrarre dalla richiesta l'importo del deposito già trattenuto a ristoro dei danni subiti.

© BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

**PIER PAOLO BOSSO**  
CONFEDILIZIA

da *LA STAMPA*, 8.2.'16

## Novità sull'Imu per gli "imbullonati"

Con la circolare dell'1.2.'16, n. 2/E, su "unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare - nuovi criteri di individuazione dell'oggetto della stima diretta - nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale (procedura Docfa)", l'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti sulla determinazione della rendita catastale degli immobili urbani a destinazione speciale e particolare (gruppi D ed E), alla luce delle novità introdotte dalla legge di stabilità 2016. In particolare, l'art. 1, comma 21, della legge citata, ridefinisce l'oggetto della stima catastale per tali immobili, stabilendo quali siano le componenti immobiliari da considerare nella stima diretta (finalizzata a determinare la rendita catastale), e quali, al contrario, siano gli elementi (tipicamente di natura impiantistica) da escludere, in quanto funzionali solo allo specifico processo produttivo.

Le Entrate hanno dato, in particolare, due importanti chiarimenti: 1) la nuova disposizione non si configura come norma di interpretazione autentica ed esplica i suoi effetti solo a decorrere dall'1.1.'16; 2) il comma 22 della disposizione sopra citata, al fine di realizzare uniformità nei riferimenti estimativi catastali tra le unità immobiliari già iscritte in catasto e quelle oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, prevede la possibilità di presentare atti di aggiornamento catastale, per la rideterminazione della rendita degli immobili già censiti nel rispetto dei nuovi criteri: ciò, attraverso lo scorporo di quegli elementi che, in base alla nuova previsione normativa, non costituiscono più oggetto di stima catastale. In relazione a questo, l'Agenzia segnala che è stata adeguata la procedura "Documenti catasto fabbricati" (cd. Docfa versione 4.00.5) per la dichiarazione delle unità immobiliari urbane al catasto edilizio urbano, resa disponibile a partire dall'1.2.'16.

Nel merito, la circolare chiarisce che nel processo estimativo, per esempio, di industrie, centrali o stazioni elettriche, non saranno più inclusi le turbine, gli aerogeneratori, i grandi trasformatori, gli altiforni, così come tutti gli impianti che costituiscono le linee produttive presenti nell'unità immobiliare, indipendentemente dalla loro tipologia, rilevanza dimensionale o modalità di connessione. Del pari, sono esclusi dalla stima i pannelli fotovoltaici, ad eccezione di quelli integrati sui tetti e nelle pareti della struttura che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi. In pratica, per gli immobili a destinazione speciale e particolare, la stima diretta si effettuerà tenendo conto del suolo, delle costruzioni e degli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità (come impianti elettrici e di areazione, climatizzazione e condizionamento ma anche ascensori, montacarichi, scale mobili), senza considerare "macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali al processo produttivo", che non conferiscono all'immobile un'utilità apprezzabile anche in caso di modifica dell'attività al suo interno.

La circolare, poi, specifica che ai fini Imu, se la dichiarazione di variazione catastale (per la rideterminazione delle nuove rendite) viene presentata correttamente in catasto entro il 15.6.'16, la nuova rendita avrà valore fiscale fin dall'1.1.'16 per il calcolo dell'imposta municipale propria.

Il testo integrale della circolare è disponibile nella banca dati del sito Internet confederale.

## CORBEILLE

### "Sommersi dalle e-mail"

"La posta elettronica - rapida, gratuita, semplice - è invasa da forze di occupazione. Filtri e *firewall* riescono a bloccare parte della *spam* automatica; ma nulla possono contro la stagista di un ufficio stampa, convinta che inondare l'umanità di comunicati sia un diritto costituzionalmente garantito. Alcune applicazioni segnalano, attraverso i colori, le mail probabilmente irrilevanti. Ma devono arrendersi davanti al signor Santo Pignoli, che passa le serate offrendo al mondo le sue opinioni. E pretende risposte".

È quanto scrive il *Corriere della Sera*, in un articolo del 20.9.'15, che tratta, in modo spiritoso, dell'uso distorto che viene fatto, ai giorni nostri, della posta elettronica.

Con la stessa (amara) ironia, l'articolo così prosegue: "Nessuno - a parte le compagnie telefoniche (...) - si sogna di chiamare la gente a casa solo perché esiste il telefono. Moltissimi credono, invece, che l'esistenza della posta elettronica, e la conoscenza di un indirizzo, autorizzi a praticare una persecuzione che, in qualche caso, rasenta lo *stalking*". Quindi, il pezzo giornalistico si conclude elencando le "sei cose da ricordare prima di cliccare il tasto «Invia»: 1) Una casella di posta elettronica non è un luogo intimo, ma è privata. Prima di entrare, chiedevi: mi hanno invitato? O almeno: sarò gradito? 2) Entrereste in casa d'altri scaricando un baule nell'atrio? Ecco: evitate allegati, se non sono strettamente necessari. 3) L'«oggetto» non è un optional. È un biglietto da visita e un segnalibro: servirà a trovare la pagina. 4) Non è obbligatorio rispondere a ogni mail. Ed è vivamente sconsigliato rispondere d'impulso, se qualcosa vi ha turbato. Quasi certamente, ve ne pentirete. 5) Una risposta si può chiedere o sperare; non pretendere, né sollecitare. 6) Scrivete se avete qualcosa da dire, e ricordate una cosa fondamentale: potete anche non dirla".

## » La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani\*

# Locazioni e inquilini conviventi

La normativa sulle unioni civili e le convivenze di fatto, attualmente ancora all'esame del Parlamento, prevede testualmente (art. 13 u.c.) che «nei casi di morte del conduttore o di suo recesso dal contratto di locazione della casa di comune residenza, il convivente di fatto ha facoltà di succedergli nel contratto». Indipendentemente da ogni esame di merito, la disposizione in parola solleva preoccupazione anche solo sotto il profilo della certezza del diritto. La Corte costituzionale è già intervenuta nel 1988 in relazione ai contratti di locazione, riconoscendo al «convivente more uxorio» (senza preoccupazione di genere, allora il problema

non si poneva) il diritto di succedere nel contratto all'intestatario. Ma il caso che si pone oggi è ben diverso e più grave (avendo la convivenza more uxorio, per costante giurisprudenza, ben specifici requisiti, anche di durata non improvvisata).

Le «unioni di fatto» non richiederebbero invero alcun atto formale (invece richiesto per le unioni civili) e possono quindi costituirsi in qualsiasi momento, così che è facile applicare la norma sulle successioni nella convivenza di fatto a casi debitamente preconstituiti in merito a particolari eventi, ed al fine di protrarre arbitrariamente l'occupazione dell'alloggio, specie in occasione di esecuzioni di

rilascio. Né, a fugare questo chiaro pericolo, vale la normativa richiamata nel disegno di legge al fine di stabilire la data di inizio dell'unione (la normativa anagrafica, che prevede su richiesta dell'interessato - e nel momento in cui lo stesso vuole - che il Comune accerti la residenza e quindi la convivenza, potendosi anzi facilmente conseguire in questo modo un riconoscimento difficile da superare). Auspichiamo che la norma sia attentamente esaminata dalla Camera per ogni più opportuna valutazione, che non potrà peraltro prescindere dalla citata disposizione di legge.

\*Presidente  
Centro studi Confedilizia

da il Giornale, 6.2.'16

Ma in cella vanno solo gli scafisti

## I giudici si svegliano, prima condanna per la tratta dei clandestini

da Libero, 9.2.'16

## Ostinazione

Coll'ostinarsi s'arriva a tutto, e ben si disse che ogni soldato porta nella giberna il brevetto di generale

Gian Carlo Grossardi

CONFEDILIZIA  
ON LINE

www.confedilizia.it  
www.confedilizia.eu

**TUTTOCONDOMINIO**
**Impianti termici e delega, in ambito condominiale, al "terzo responsabile"**

Sull'ultimo numero di *Confe-dilizia notizie* abbiamo trattato dei controlli sugli impianti di climatizzazione invernale ed estiva, sia con riguardo all'efficienza energetica sia relativamente alla sicurezza.

Completiamo, ora, il quadro occupandoci della possibilità che l'ordinamento offre di delegare la gestione dell'impianto termico - e trasferire, così, le connesse responsabilità - ad un soggetto terzo, che la legge definisce appunto "terzo responsabile". Aspetto, questo, che è utile aver presente, specie in ambito condominiale, giacché, per usufruire di tale possibilità, viene imposto all'organo assembleare di rispettare specifiche condizioni.

Occorre allora sapere che la materia è - come per i controlli - regolata dal d.p.r. n. 74 del 16.4.'15. In particolare, tale provvedimento stabilisce che la delega al terzo responsabile per l'esercizio, la conduzione, il controllo, la manutenzione dell'impianto termico e il rispetto delle disposizioni di legge in materia di efficienza energetica non sia consentita "nel caso di singole unità immobiliari residenziali in cui il generatore o i generatori non siano installati in locale tecnico esclusivamente dedicato" (art. 6, comma 1). Inoltre, che, in caso di impianti non conformi alle disposizioni di legge, la predetta delega non possa essere rilasciata, salvo che nella stessa "sia espressamente conferito l'incarico di procedere alla loro messa a norma". In tale ipotesi - precisa ancora il provvedimento - "il delegante deve porre in essere ogni atto, fatto o comportamento necessario affinché il terzo responsabile possa adempiere agli obblighi previsti dalla normativa vigente e garantire la copertura finanziaria per l'esecuzione dei necessari interventi nei tempi concordati".

Con riferimento agli edifici in condominio, il decreto in questione prevede, espressamente, che la suddetta "garanzia" debba "essere fornita attraverso apposita delibera dell'assemblea dei condòmini", e che, in questa ipotesi, la responsabilità degli impianti resti a carico del delegante, "fino alla comunicazione dell'avvenuto completamento degli interventi necessari da inviarsi per iscritto da parte del delegato al delegante entro e non oltre cinque giorni lavorativi dal termine dei lavori" (art. 6, comma 2).

Sempre con riguardo alla figura del terzo responsabile, il regolamento in parola dispone, altresì, che tale soggetto comu-

nichi "tempestivamente in forma scritta al delegante l'esigenza di effettuare gli interventi, non previsti al momento dell'atto di delega o richiesti dalle evoluzioni della normativa, indispensabili al corretto funzionamento dell'impianto termico affidatogli e alla sua rispondenza alle vigenti prescrizioni normative". Per gli edifici in condominio il delegante deve, in particolare, "espressamente autorizzare con apposita delibera condominiale il terzo responsabile a effettuare i predetti interventi entro 10 giorni dalla comunicazione di cui sopra, facendosi carico dei relativi costi". In mancanza di tale delibera nei termini prescritti,

"la delega del terzo responsabile decade automaticamente" (art. 6, comma 4).

In argomento, infine, riteniamo sia il caso di ricordare che, in ipotesi di inadempimento alle prescritte operazioni di controllo e manutenzione degli impianti termici, il d.p.r. n. 74/'15 richiama le sanzioni di cui all'art. 15, comma 5, d.lgs. n. 192/'05; disposizione che prevede che il proprietario o il conduttore dell'unità immobiliare, l'amministratore del condominio, o l'eventuale terzo responsabile, che non eseguano le suddette operazioni, siano soggetti ad una "sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3.000 euro".

**IL PUNTO SU ...**
**I danni derivanti dall'esecuzione di opere di utilità condominiale**

Nell'ambito degli edifici in condominio si pone spesso il problema dell'esecuzione di opere nell'interesse comune che possano arrecare danno alle parti di proprietà esclusiva.

Al proposito si pone l'esigenza di bilanciare i diritti individuali con i diritti della collettività condominiale: si rende necessaria, pertanto, una difficile e delicata operazione che richiede attenzione ed equilibrio, operazione rispetto alla quale è indispensabile avere precisi criteri e regole cui fare riferimento.

Una recente pronuncia della Cassazione ha affrontato il tema ed ha affermato alcuni importanti principi in argomento.

Con la sentenza n. 25292 del 16.12.'15 la Corte ha affermato che l'onere necessario alla produzione di un'utilità collettiva nell'interesse di tutti i condòmini deve essere proporzionalmente distribuito tra tutti i condòmini e non deve finire per gravare esclusivamente sul singolo condomino, la cui proprietà esclusiva sia stata menomata a seguito e per effetto della realizzazione delle opere di utilità comune (quali per esempio - nel caso esaminato dalla Corte con la sentenza in questione - le opere dirette a consolidare l'edificio condominiale).

La Corte ha sottolineato, al riguardo, che in una situazione di coesistenza di due diritti - quello del condominio a eseguire le opere che, per esempio, siano imposte per il consolidamento delle strutture portanti della proprietà comune, da una parte, e quelle del singolo condomino a non vedersi menomata nel godimento del proprio diritto di proprietà esclusiva sull'unità immobiliare posta nell'edificio condominiale, dall'altra - l'obbligo di indennizzare il condomino danneggiato dall'esecuzione dell'opera costituisce una soluzione adottata nell'ordinamento giuridico per contemperare e comporre i due interessi in contrasto, nessuno dei quali appare interamente sacrificabile all'altro.

In via conclusiva la sentenza ha sottolineato come, dunque, dalla coesistenza dei due diritti e dalla necessità di tutelarli entrambi deriva che ogniqualvolta l'esercizio dell'uno provochi una menomazione dell'altro, al soggetto danneggiato nella sua proprietà esclusiva deve essere accordato un compenso equivalente al sacrificio sopportato, al fine di evitare che il peso del pregiudizio gravi interamente sulla sua sfera giuridica.

Paolo Scalettaris

**L'influenza morale**

Non dimenticate che prima forza di cui nel compiere il vostro servizio dovete usare, si è l'influenza morale sui cittadini, che si manifesta in un ricambio di simpatia e benevolenza coi buoni, ed in un salutare timore nei tristi

Gian Carlo Grossardi

» di Corrado Sforza Fogliani\*  
**La lente  
sulla casa**

**Il Condominio  
si prepara al 770**

**I**l condominio - nella sua qualità di sostituto di imposta - deve presentare ogni anno una dichiarazione valida anche ai fini dei contributi previdenziali e assicurativi. La dichiarazione deve avvenire attraverso il Modello 770 Semplificato, dove vanno indicati i dati relativi alle certificazioni rilasciate ai contribuenti ai quali sono stati corrisposti redditi di lavoro dipendente e autonomo, indennità di fine rapporto. Vanno inoltre indicati i dati contributivi, previdenziali, assicurativi e quelli dei versamenti effettuati e dei crediti e delle compensazioni operate. Il modello 770 Semplificato deve essere presentato telematicamente entro il 31 luglio, direttamente o tramite un intermediario abilitato. Per la trasmissione telematica diretta occorre utilizzare il servizio telematico Fisconline, se la dichiarazione riguarda un numero di soggetti non superiore a 20, oppure il servizio telematico Entratel, se la dichiarazione riguarda un numero di soggetti superiore a 20. Per il calcolo dei soggetti da considerare, va fatto riferimento al numero di comunicazioni indicate nel riquadro "Redazione della dichiarazione" presente nel frontespizio. La dichiarazione si considera presentata nel giorno in cui è conclusa la ricezione dei dati da parte dell'Agenzia delle entrate. La prova della presentazione è data dalla comunicazione rilasciata per via telematica dall'Agenzia che attesta di aver ricevuto la dichiarazione.

\*presidente Centro studi Confedilizia

da *il Giornale*, 15.2.'16

AMMINISTRATORE  
PREPARATO  
CONDOMINIO  
ALLEATO



## Contabilizzare i consumi del riscaldamento entro fine dicembre 2016

Il decreto legislativo 4.7.2014 n. 102 è intervenuto in modo importante sul tema "caldo" degli impianti di riscaldamento; lo ha fatto dovendo dare attuazione alla direttiva europea 2012/27/EU in tema di efficienza energetica.

La base di tutta la normativa è costituita dalla scelta di puntare sulla contabilizzazione dei consumi per favorire il contenimento dei consumi energetici; il ragionamento sottinteso è il seguente: se ognuno sa che pagherà in base a quel che con-

sumerà ed a quanto si scalderà, tutti saranno indotti a limitare i consumi e si avrà un risparmio collettivo.

Conseguentemente, qualora il riscaldamento, il raffreddamento o la fornitura di acqua calda per un edificio siano effettuati da una rete di teleriscaldamento o da un sistema di fornitura (centralizzato) che alimenta una pluralità di edifici, è obbligatoria - entro il 31 dicembre 2016 - l'installazione da parte delle imprese che forniscono il servizio, di un contatore di fornitura di calore in

corrispondenza dello scambiatore di calore collegato alla rete o del punto di fornitura.

Invece, nei condomini e negli edifici riforniti da una fonte di riscaldamento o raffreddamento centralizzata o da una rete di teleriscaldamento o da un sistema di fornitura (centralizzato) che alimenta una pluralità di edifici, è obbligatoria l'installazione - sempre entro il 31 dicembre 2016 - da parte delle imprese di fornitura del servizio, di contatori individuali per misurare l'effettivo consumo di calore o di raffred-

damento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare, nella misura in cui ciò sia tecnicamente possibile ed efficiente in termini di costi e proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali.

Quando l'uso di contatori individuali per l'unità immobiliare non sia tecnicamente possibile o non sia efficiente in termini di costi, si deve ricorrere all'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza a ciascun radiatore posto all'interno delle unità immobiliari, secondo quanto previsto dalle norme tecniche vigenti, con esclusione di quelli situati negli spazi comuni degli edifici.

PIER PAOLO BOSSO  
CONFEDILIZIA

da LA STAMPA, 21.9.'15

### Ultime di giurisprudenza

#### Uso del sottosuolo da parte di un singolo condomino

In tema di condominio negli edifici, non è automaticamente configurabile un uso illegittimo della parte comune costituita dall'area di terreno su cui insiste il fabbricato e posano le fondamenta dell'immobile, in ipotesi di abbassamento del pavimento e del piano di calpestio eseguito da un singolo condomino, dovendosi a tal fine accertare o l'avvenuta alterazione della destinazione del bene, vale a dire della sua funzione di sostegno alla stabilità dell'edificio, o l'idoneità dell'intervento a pregiudicare l'interesse degli altri condomini al pari uso della cosa comune.

Cass. sent. n. 254 del 11.1.'16

#### Costituzione del condominio e presunzione di condominialità

Il condominio di edifici si costituisce *ipso iure* nel momento in cui si realizza il frazionamento dell'edificio da parte dell'unico originario proprietario *pro indiviso*, con la vendita in proprietà esclusiva, ad uno o più soggetti diversi, di piani o porzioni di piano; da quel momento in poi sussiste la legittimazione attiva del condominio, e per esso del suo amministratore, in tutte le controversie che abbiano ad oggetto la rivendica di parti comuni. Con l'avvenuta costituzione del condominio si trasferiscono ai singoli acquirenti dei piani o porzioni di piano anche le corrispondenti quote delle parti comuni, di cui non è più consentita la disponibilità separata a causa dei concorrenti diritti degli altri condomini, a meno che non emerga dal titolo, in modo chiaro ed inequivocabile, la volontà delle parti di riservare al costruttore originario o ad uno o più dei condomini la proprietà esclusiva di beni che, per loro struttura ed ubicazione dovrebbero considerarsi comuni. La presunzione di condominialità di beni e servizi comuni, infatti, non può essere superata per via induttiva o per fatti concludenti.

Cass. sent. n. 1421 del 26.1.'16



## L'amministratore "gestore" della morosità nel condominio

Molti proprietari che abitano in condominio sono in difficoltà nel far fronte alle spese per la gestione ordinaria e per lavori straordinari; inoltre rispondono anche per i loro inquilini che non pagano.

Il problema coinvolge diversi soggetti: innanzitutto fornitori, imprese, professionisti che erogano servizi al condominio o eseguono lavori e che si trovano in difficoltà nel recuperare l'intera somma vantata, anche perché qualcuno non paga la sua quota. Devono esperire costose azioni giudiziarie,

cercando di recuperare dal conto corrente condominiale, poi dai morosi indicati dall'amministratore (novità introdotta dalla riforma del condominio) e poi anche dai condomini in regola coi pagamenti. Meglio costituire per bene il fondo speciale richiesto dalla riforma condominiale: prima si versano i fondi poi si darà il via ai lavori.

Poi ci sono i condomini in regola con i pagamenti, che rischiano di dover pagare per i morosi e di vedersi sospendere le utenze condominiali da parte degli enti fornitori (acqua, luce,

gas etc.) nonostante abbiano puntualmente pagato la loro quota.

I morosi invece, rischiano di essere gli ultimi destinatari delle azioni (e spese) legali e di subire il distacco dal godimento di servizi comuni suscettibili di godimento separato (art. 63, disp. att. c.c.), in caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre. Lo sforzo dell'amministratore prudente dev'essere quello di non lasciar accumulare morosità rilevanti (più difficili da regolarizzare), di segna-

lare tempestivamente al proprietario gli insoluti del suo inquilino in modo che possa sollecitarlo.

L'amministratore potrà incorrere in responsabilità personale per aver omesso di agire legalmente con decreto ingiuntivo verso i morosi (art. 63 disp. att. c.c.) entro sei mesi dalla chiusura della gestione annuale (previsione della riforma del condominio), salvo che sia stato dispensato dal farlo da parte dell'assemblea.

Per l'amministratore, meglio passare un po' da rigoroso ed inflessibile custode delle casse condominiali che esporre sé stesso (ed i condomini regolari nei pagamenti) a responsabilità verso i creditori per eccessivo buonismo verso i morosi.

PIER PAOLO BOSSO  
CONFEDILIZIA

da LA STAMPA, 27.7.'15

## TUTTOCONDOMINIO

**TRIBUNNA JURIS  
CONDOMINIO E LOCAZIONI**

**MANUALE PER I CORSI DI  
FORMAZIONE PERIODICA DEGLI  
AMMINISTRATORI  
DI CONDOMINIO**

Con l'intera legislazione delle Regioni sul risparmio energetico  
Con la giurisprudenza più aggiornata  
Edizione per i Corsi 2015-2016

In collaborazione con 





Per i Corsi 2015-16 destinati alla formazione iniziale e periodica, Confedilizia ed Editrice Tribuna hanno predisposto una nuova, apposita pubblicazione (euro 20).

Sopra, a sinistra la copertina della pubblicazione per la formazione periodica. A destra (e a mò di esempio) la prima pagina d'aggiornamento della parte relativa al contenzioso condominiale e alle tecniche di risoluzione dei conflitti. Ogni argomento riporta un aggiornamento giurisprudenziale, un aggiornamento normativo (per gli argomenti nei quali esso vi è stato) e una nuova redazione del testo concernente il percorso formativo.

La pubblicazione, così, assolve al suo compito di aggiornamento nelle varie materie, sia per i corsi on line organizzati dalla Sede centrale (Responsabile scientifico Corrado Sforza Fogliani) che per i corsi frontali organizzati dalle Associazioni territoriali (Responsabili scientifici locali). Ma la pubblicazione serve anche ai pratici (amministratori condominiali ecc.) per avere a disposizione, ogni anno, una pubblicazione aggiornata – per giurisprudenza e normativa – per ogni argomento.

In più, la pubblicazione aggiorna su tutte le principali novità in materia di normativa e prassi, contiene le nuove tabelle – aggiornate – delle maggioranze assembleari.

### Regolamento di condominio: attività di affittacamere e bed and breakfast

Del regolamento condominiale abbiamo parlato diverse volte su queste colonne. Da ultimo soffermandoci sulla differenza tra quello assembleare e quello contrattuale (cfr. *Cn* genn. '15). Proprio con riferimento a quest'ultimo tipo di regolamento, segnaliamo, ora, una recente pronuncia della Cassazione in tema di limiti alle destinazioni d'uso delle proprietà esclusive.

Si tratta della sentenza n. 109 del 7.1.'16, con la quale la Suprema Corte ha negato la possibilità di svolgere attività di affittacamere in un edificio condominiale il cui regolamento contrattuale conteneva la seguente clausola: "È vietato di destinare gli appartamenti ad uso di qualsivoglia industria o di pubblici uffici, ambulante, sanatori, gabinetti per la cura di malattie infettive o contagiose, agende di pegni, case di alloggio, come pure di concedere in affitto camere vuote od ammobiliate o di farne, comunque un uso contrario al decoro, alla tranquillità, alla decenza ovvero al buon nome del fabbricato".

La pronuncia è di particolare interesse, anzitutto, perché esamina gli effetti – sulle destinazioni d'uso delle proprietà esclusive – di una clausola invero molto comune nei regolamenti più datati. In secondo luogo, perché in essa si afferma che "ontologicamente" la suddetta attività di affittacamere "è del tutto sovrapponibile – in contrapposto all'uso abitativo – a quella alberghiera e, pure, a quella di *bed and breakfast*".

Quest'ultima è un'osservazione in linea con precedenti pronunce in argomento (cfr. Cass. ord. n. 704 del 16.1.'15, e Cass. ord. n. 26087 del 25.12.'10) ma in contrapposizione ad un altro orientamento giurisprudenziale – sempre di legittimità – secondo cui l'esercizio dell'attività di affittacamere, così come di *bed and breakfast*, "non modifica la destinazione d'uso a civile abitazione degli appartamenti in cui è condotta", con la conseguenza che, anche in presenza di un regolamento contrattuale che "vieti di destinare gli appartamenti «ad

uso diverso da quello di civile abitazione o di ufficio professionale privato», l'attività in questione è da ritenersi comunque "consentita", essendo, altresì, "inammissibile un'interpretazione estensiva della suddetta norma regolamentare che riservi ai soli proprietari, ai loro congiunti e ai singoli professionisti il godimento delle unità immobiliari site nel condominio" (sent. n. 24707 del 20.12.'14).

Quanto sopra, al di là di evidenziazioni come la giurisprudenza dia interpretazioni differenti in ordine a ciò che può farsi rientrare nel concetto di destinazione ad uso abitativo di un immobile, conferma, in ogni caso, la necessità di aver sempre presente quanto previsto nel regolamento condominiale, il quale, se di origine contrattuale, ben può – secondo l'unanime indirizzo della magistratura – contenere limitazioni ai poteri dei condòmini e ai loro diritti non solo sui beni comuni ma anche su quelli individuali (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 1195 del 6.2.'87).

119 CONTENZIOSO CONDOMINIALE E TECNICHE DI RISOLUZIONE DEI CONFLITTI

#### 10. NOZIONI IN TEMI DI CONTENZIOSO CONDOMINIALE E TECNICHE DI RISOLUZIONE DEI CONFLITTI

##### Aggiornamento di giurisprudenza

Trib. civ. Torino sez. II, ord. del 17 dicembre 2014  
Riscarcimento del danno – Riscarcibilità – Atti di mala gestione compiuti dall'amministratore condominiale integranti gli estremi dell'appropriazione indebita.

Nel giudizio finalizzato al sequestro conservativo ante causam promosso dal condominio nei confronti dell'ex amministratore per atti di mala gestione integranti gli estremi dell'appropriazione indebita, nel quantificare il credito del condominio il giudice deve considerare anche il danno non patrimoniale.

Corte app. civ. Milano sez. III, sent. n. 723 del 13 febbraio 2015  
Assemblea dei condòmini – Omessa convocazione di condomino o mancata comunicazione della delibera assembleare.

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma dell'art. 1136 c.c. sono obbligatorie per tutti i condòmini (compresi gli assenti, i dissenzienti e gli astenuti), nonché produttive di effetti, a meno che la loro esecuzione sia sospesa per ordine dell'autorità giudiziaria in sede di ricorso ex art. 1137 c.c. Conseguentemente, in assenza di impugnazione della relativa delibera, le contestazioni circa la sua mancata comunicazione o l'omessa convocazione di un condomino non esimano – in ogni caso – quest'ultimo dal conseguente pagamento delle quote di spettanza che risultino dai verbali, né possono essere dallo stesso eccepite nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, chiesto dall'amministratore per ottenere il pagamento delle spese deliberate dall'assemblea.

Trib. civ. Milano sez. XIII, sent. n. 4303 del 1 aprile 2015  
Assemblea dei condòmini – Deliberazioni – Eccesso di potere.

In tema di impugnazione delle delibere condominiali, l'autorità giudiziaria può esercitare il proprio sindacato sul cosiddetto eccesso di potere delle delibere condominiali sotto il profilo dell'eventuale sviamento dell'atto collettivo dalla funzione cui esso è preordinato.

Cass. civ. sez. II, sent. n. 9660 del 12 maggio 2015  
Immissioni – Rumore.

L'eventuale rispetto dei limiti previsti dalla legge non può fare considerare, senz'altro, lecite le immissioni sonore, dovendo il giudizio sulla loro tollerabilità formularsi in relazione alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti, e non può prescindere dalla rumorosità di fondo, ossia da quel complesso di suoni di origine varia e spesso non identificabile, continui e caratteristici del luogo, sui quali vengono ad innestarsi i rumori denunciati come immissioni abnormi.

Cass. civ. sez. VI, ord. n. 17130 del 25 agosto 2015  
Soci e condòmini – Foro speciale esclusivo ex art. 23 cod. proc. civ.

### Ultime di giurisprudenza

*Legittimazione ad agire per la tutela del diritto di veduta*

La legittimazione ad agire per la tutela dei diritti di veduta a favore delle singole unità abitative spetta ai proprietari di tali unità e non all'amministratore di condominio.

Cass. sent. n. 1549 del 27.1.'16

*Definizione di "decoro architettonico del fabbricato"*

Per "decoro architettonico del fabbricato", 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, senza che occorra che si tratti di edifici di particolare pregio artistico.

Cass. sent. n. 1718 del 29.1.'16

### L'onore dell'Arma

Non solo si ha la facoltà di reclamare quando si creda d'essere stati lesi nei propri diritti, ma si ha pure il diritto, ed anzi l'obbligo, di denunciare chiunque con una condotta indecorosa disonora sé ed il Corpo a cui appartiene: ma lo si deve fare a viso aperto, lo si deve fare non mai per soddisfare ad un rancore personale, quanto per l'interesse della disciplina e l'onore del corpo medesimo

Gian Carlo Grossardi

### CONDOMINIO IN PILLOLE

#### In assenza dell'amministratore

Qualora manchi il legale rappresentante dei condòmini, chiunque voglia iniziare o proseguire una lite nei confronti dei partecipanti al condominio può rivolgersi al giudice avanti al quale si tratti la causa, per chiedere che sia nominato un curatore speciale. Una volta nominato (*ex art. 80 cod. proc. civ.*), il curatore speciale deve subito convocare l'assemblea condominiale per ricevere istruzioni sulla condotta della lite. Tali sono le disposizioni dettate dall'art. 65 norme att. cod. civ.

**SEGNALAZIONI**

Eugenio Corti, *“Io ritornerò”*, a cura di Alessandro Rivoli, Ares ed., pp. 248 con ill.

Del grande scrittore cattolico sono pubblicate le lettere inviate ai familiari dalla Russia nel 1942-’45, accurate testimonianze della tragica spedizione militare, poi materia per le fortunate opere narrative di Corti.

Ettore Cinnella, *Ucraina*, Della Porta ed., pp. 304

Grazie a un’accurata ricerca negli archivi già sovietici, emerge una tragica verità su quello che è definito “il genocidio dimenticato”, perpetrato per fame nel 1952-’55 ai danni di milioni di contadini.

Louis Althusser, *Filosofia per non filosofi*, Dedalo ed., pp. 248

In forma quasi didascalica, il filosofo illustra i fondamenti della propria filosofia, tra marxismo e strutturalismo, spaziando dall’ideologia alla religione, dalla scienza alla pratica.

Girolamo Cotroneo, *Croce filosofo italiano*, Le Lettere ed., pp. XII + 520

Ampia serie di acuti saggi su svariati aspetti di Croce filosofo idealista (ma spaziando sulla sua attività di storico, politico, critico), su molte sue opere, sui rapporti con Gentile.

Carlo Dossi, *Corruzioni*, pref. di Alberto Arbasino, Clichy ed., pp. 240

Dal diario privato del diplomatico e scrittore ottocentesco, noto come *Note azzurre*, Giorgio Dell’Arti trae e annota caustici commenti, pepate osservazioni, brillanti ritratti, in uno zibaldone di riflessioni e curiosità.

*Narrare il conflitto. Propaganda e cultura nella “Grande Guerra” (1915-1918)*, a cura di Stefano Lucchini e Alessandro Santagata, con un saggio di Mario Isnenghi, Fondazione Corriere della Sera ed., pp. 152

Sono raccolti alcuni saggi dedicati al mondo della stampa, e in particolare al *Corriere della Sera*, nella prima guerra mondiale, fra esigenze di propaganda, divieti militari e necessità d’informare.

Giulio Meotti, *Hanno ucciso “Charlie Hebdo”*, Lindau ed., pp. 164

L’autore, giornalista del quotidiano *Il Foglio*, rievoca la “guerra dei trent’anni” fra libertà di espressione e Islam, che ha mietuto vittime fra scrittori, vignettisti, artisti, uomini dello spettacolo e della religione.

**AMMINISTRATORE  
PREPARATO  
CONDOMINO  
ALLEATO**

**DAL PARLAMENTO**

**Proposte e interrogazioni di nostro interesse**

I Ministri delle politiche agricole, dell’ambiente, dell’interno e della giustizia sono sollecitati, con un’interrogazione a prima firma Brignone (Misto), ad assumere iniziative normative per la modifica sia dell’art. 842 del Codice civile che, al momento, consente ai cacciatori il libero accesso alle proprietà private, sia della legge sulla custodia delle armi, sia della normativa vigente in materia venatoria.

Dal deputato Fedi (Pd) proviene una proposta di legge volta a modificare la normativa in materia di riduzione dell’Imu relativa all’unità immobiliare posseduta in Italia da cittadini residenti all’estero e concessa in comodato d’uso.

Il deputato Zaratti (Sel) richiama, in un’interrogazione parlamentare indirizzata al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, il problema delle procedure esecutive di rilascio per finita locazione e chiede al Governo di conoscere il numero delle procedure in questione che non hanno consentito, agli interessati, di beneficiare del provvedimento di proroga del blocco degli sfratti, nonché di essere assegnatari di altra abitazione.

Il Ministro dell’economia e delle finanze e il Ministro dello sviluppo economico sono i destinatari di un’interrogazione del deputato Guidesi (Lna) con la quale si chiede all’Esecutivo di conoscere quali siano i canali di comunicazione tra Enea e Agenzia delle entrate ai fini dello scambio di informazioni possedute, ciascuna per le parti di competenza, in merito alla certificazione degli interventi di efficienza energetica sugli immobili al fine di valutare la congruità che consenta al richiedente di avvalersi delle agevolazioni fiscali previste al riguardo.

Con un’interrogazione rivolta ai Ministri per la pubblica amministrazione, dell’interno nonché dell’economia e delle finanze, un gruppo di senatori del Pd, prima firmataria Bertuzzi, ha chiesto, in particolare, se – con riferimento all’art. 24 d.l. n. 135/’14 (come convertito in legge) – si intenda redigere una nota interpretativa ed esplicita che chiarisca le finalità del “baratto amministrativo”, affinché i Comuni abbiano un quadro di riferimento tale da consentire loro di adottare misure di “baratto” lecite e conformi allo spirito legislativo.

Il senatore Consiglio (LN-Aut) ha presentato un disegno di legge recante modifiche alla l. n. 451/’98, in materia di rilascio degli immobili concessi in locazione ad uso abitativo.

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

**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 agosto	2014 - agosto	2015	-0,1 %	-0,075 %
Variazione settembre	2014 - settembre	2015	-0,1 %	-0,075 %
Variazione ottobre	2014 - ottobre	2015	0	-
Variazione novembre	2014 - novembre	2015	0	-
Variazione dicembre	2014 - dicembre	2015	0	-
Variazione gennaio	2015 - gennaio	2016	0,3	0,225%

**VARIAZIONE BIENNALE**

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

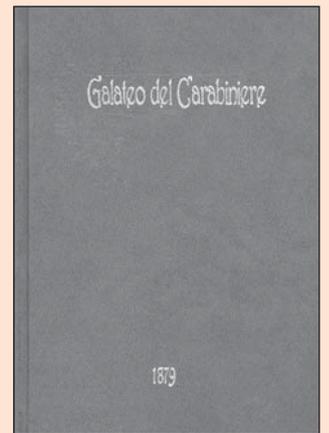
**AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qua pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali**

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall’ISTAT		
Variazione agosto	2014 - agosto	2015	0,4%
Variazione settembre	2014 - settembre	2015	0,2%
Variazione ottobre	2014 - ottobre	2015	0,3%
Variazione novembre	2014 - novembre	2015	0,2%
Variazione dicembre	2014 - dicembre	2015	0,1%
Variazione gennaio	2015 - gennaio	2016	0,4%

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*

**L’opinione**

Siate riserwatissimi ad esprimere un’opinione anche se interpellati; abbiate giusta e ragionevole dignità e fierezza; rispetto non servile per tutti, compassione non esagerata per gli infelici; solleciti ad accorrere in aiuto a tutti ed ancor più solleciti a sottrarvi agli elogi, e ringraziamenti altrui; *ho fatto il mio dovere*, tronca tutte le lodi spesso esagerate e quindi insolenti

Gian Carlo Grossardi

**CONFEDILIZIA notizie**

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

**Anno 26  
Numero 3**

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

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

Impaginazione e fotocomposizione  
Publitem - Piacenza

Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale  
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa  
l’1 marzo 2016

Il numero di febbraio 2016 è stato postalizzato il 15.2.2016