# ONEDILIZIA motizie

www.confedilizia.it www.confedilizia.eu

## **A**ll'interno

•	LA ROVINA È LA SPESA LOCALE SENZA CONTROLLO	(pag. <b>2</b> )
•	NOTAI, una norma sconcertante	(3)
•	La riforma valorizza gli amministratori del proprio condominio	(3)
•	Il ministro Bray sulle dimore storiche	(4)
•	UNO STUDIO CATASTALE E NOI	(7)
•	Catasto in contraddittorio, controllato dai contribuenti	(8)
•	Decreto "Destinazione Italia", audizione della Confedilizia	(9)
•	Spreco Enti locali, lo diciamo dal 2005	(11)
•	Lo Stato e il marchese del Grillo	(12)
•	Tracciabilità canoni, istruzioni alle Ape	(15)
•	PREZZI VENDITE GIUDIZIARIE, 100% IN MENO DEI VALORI OMI	(15)
•	Cedolare secca sugli affitti, revoca	(17)
•	SATANISMO FISCALE,	

## **TUTTO CONDOMINIO**

SEVIZIA PER L'ITALIA

(pagg. 19-22)

(23)

Compenso, Fondo speciale, dissenso liti, presidente assemblea, condominio senza amministratore, responsabilità penale amministratore

# SITO CONFEDILIZIA, LA FOTO DELLA VERGOGNA



Una fotografia, ripresa dal quotidiano *LA PREALPINA*, di contribuenti di Varese in lunga fila (come tanti altri, in tutta Italia) per chiedere informazioni sui calcoli e sul pagamento della mini-Imu. La "fotografia della vergogna" è stata ripetutamente trasmessa anche da *LA7* durante la trasmissione "La Gabbia" di Gianluigi Paragone.

"Commentando la foto diffusa da Confedilizia – ha scritto la Repubblica 25.1.'14 – Matteo Renzi ha detto: «La gente in coda per pagare le tasse ti fa venire uno stranguglione al cuore»" (stranguglione: singulto convulso)

Ogni imposta dovrebbe essere riscossa al tempo o nel modo in cui è più probabile sia comodo al contribuente pagarla

> ADAM SMITH La ricchezza delle nazioni (1776)





## La rovina è la spesa locale senza controllo

Lo spettacolo che hanno dato - a gennaio - Governo e Comuni, è desolante. Al peso insopportabile della tassazione hanno saputo aggiungere anche lo sgarbo per i loro cittadini, considerati sudditi da spennare e basta: la foto della nostra copertina lo documenta, e non per niente - questa foto - dal sito confederale è poi sbarcata in ogni dove. L'Anci (la potente lobby dei Comuni, maggiori più che altro) è lontana anni luce dalla gente e non ne coglie più gli umori; i nostri enti locali sono gli unici in tutta Europa a non avere alcun controllo sulla loro spesa; insieme alle Regioni, i grossi Comuni sono gli enti che più sprecano in tutta Italia (vedere nell'home page del nostro sito i cinguettii del periodo che s'è detto). I Comuni, tra il 1992 e il 2012, hanno aumentato le spese del 126,5%, i trasferimenti dello Stato sono aumentati nello stesso periodo di più del 20%. Ma non ne hanno mai a sufficienza. Il ritornello dei servizi per bambini, anziani e vedove, è frusto, manca solo che sia riaggiornato con lo spegnimento dei lampioni.

Torniamo a sostenere che i Comuni devono giustificare le loro pretese e, davanti ad un Governo come l'attuale, che non sa difendersi da quello che è un vero e proprio assalto alla diligenza che non finisce mai, occorre un controllo parlamentare delle (sempre nuove) richieste dei Comuni, che dovrebbe essere la stessa Anci a chiedere. In una situazione nella quale i soldi pubblici finiscono dappertutto, come le inchieste - giudiziarie e non vieppiù dimostrano, l'Anci dovrebbe perlomeno non tentare di sottrarsi ad un contraddittorio con gli interessati su spese e richieste fatto alla luce del sole. Il Governo, poi, cambi con urgenza metodo, e radicalmente: la concertazione municipale con cui ha sostituito la concertazione coi sindacati, si prenda atto che non funziona. Il caos fra Imu, mini Imu, Tasi, e con 104.000 aliquote per l'Imu 2013, è figlio della concertazione municipale, più che dei Ministeri romani. A parte la solita famelicità dei Comuni, che sono stati abituati alla spendita dall'appoggio generalmente bipartisan dei partiti, di questo caos, più che Saccomanni, è infatti responsabile proprio questa nuova concertazione fra soggetti tassatori, in completa assenza, e senza nessun interpello, dei soggetti chiamati a pagare. A nostro giudizio, ancor prima di mettersi un'altra volta al tavolo della discussione con lo spirito della vis grata puellis da parte del Ministero dell'economia. avendo come «arbitro» l'ex Presidente Anci e attuale Ministro per le Regioni e le Autonomie locali Delrio, sarebbe ora che si istituisse - come detto - un serio tavolo di controllo della spesa dello Stato e delle richieste dei Comuni, integrato – se proprio non si vogliono coinvolgere i contribuenti - quanto meno da parlamentari espressi dalle due Camere.

Oggi, il Fisco pesa sui contribuenti un terzo di più di quel che incassa e cioè tra il 33 e il 35 per cento. Intanto, continuano i dati negativi: per l'Eurostat l'impoverimento degli italiani proprietari della prima casa galoppa. Il Fondo monetario internazionale indica che l'Italia è ai massimi livelli di tax effort; in pratica, indica che spazi per aumentare il carico delle tasse non ce ne sono più. Infatti, lo «sforzo fiscale» italiano è allo 0,99, il più alto tra i 130 Paesi considerati.

Gli italiani che hanno investito nel mattone si attendono una sensibile diminuzione della pressione fiscale introdotta con le rendite Monti e rese definitive da questo Governo. Non possono accettare che il malgoverno degli enti locali, primi responsabili del caos tributario, addossi ai proprietari di casa o di immobili strumentali, aggravi ulteriori rispetto a quelli già previsti nella legge di stabilità.

La classe politica, dal canto suo, non scherzi col fuoco. Smentisca coi fatti chi ha parlato di «rivolta fiscale». La richiesta generale è quella di una rivisitazione completa di una tassazione così pasticciata e così ripetutamente pesante oltre che portatrice di una mentalità interpretata come di totale disprezzo per i contribuenti, sottoposti oltre che a un carico fiscale senza precedenti, a un aggravio sempre meno giustificato anche in relazione alla qualità dei servizi prestati, come dimostra il fatto che i Comuni non hanno voluto una vera service tax, ma solo una comoda Imu-bis.

c.s.f.

### La CONFEDILIZIA

è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

## DISBOSCARE LA P.A.

Bisogna disboscare e semplificare la pubblica amministrazione. Questà è la madre di tutte le riforme, senza la quale le altre restano barchette di carta nell'acqua, sulla quale a stento galleggiano prima di disfarsi.

Eugenio Scalfari la Repubblica, 26.1.'14

## La globalizzazione dei mercati

"La globalizzazione dei mercati ha consentito a mezzo miliardo di persone di uscire dalla povertà: nel 1990 le famiglie in condizioni di povertà estrema erano, nel mondo, una su tre; oggi sono poco meno di una su cinque."

Così Francesco Giavazzi sul Corriere della Sera del 15.11.'13.

## APPUNTAMENTI

## 25 anni di Mipim

Per avere un'"istantanea" sull'andamento del mercato immobiliare in Europa, e non solo, dall'11 al 14 marzo a Cannes c'è il Mipim, che quest'anno celebra anche la venticinquesima edizione.

Per informazioni, consultare il sito internet della manifestazione (www.mipim.com).

## DOCUMENTAZIONE CATASTO

I prezzi degli immobili sono diminuiti in Italia (anno su anno) del 5,2 per cento nel 2012 e del 5 per cento nel 2013. Fonte S&P, Ocse. Dati riportati da *Milano Finanza* (25.1.14).

Anche questo, è un documento da conservare per quando si rifarà il Catasto, come da Circolare inviata alle Associazioni territoriali già nel settembre scorso. Per altro documento da conservare, sempre allo stesso fine, cfr. *Cn* n. 1/14.

## ACI, costi chilometrici

II S.O. (n. 86) alla Gazzetta ufficiale n. 300 del 23.12.'13 pubblica – a cura dell'Agenzia delle entrate – le tabelle nazionali dei costi chilometrici di esercizio di autovetture e motocicli elaborate dall'ACI (art. 3, comma 1, D.Lgs. 29.9.'97, n. 314).

## Giordano al TG4. Studio aperto, Broggiato

Mario Giordano è il nuovo direttore del TG4. A *Studio aperto*, il Tg di Italia uno, nuovo direttore è stata nominata Anna Broggiato. *Videonews* a Claudio Brachino.

## Cavallaro alla Giustizia tributaria

Mario Cavallaro è stato eletto presidente del Consiglio di Giustizia tributaria. Vicepresidenti, Michele Ancona e Giuseppe Savona.

A tutti, i complimenti e gli auguri della Confedilizia.

## INDAGINE UE SULL'IVIE

La Commissione Ue sta indagando sull'imposta sul valore degli immobili situati all'estero (IVIE) per capire se è discriminatoria verso chi vive fuori dal proprio Paese o se viola le norme che vietano la doppia tassazione in Europa. L'indagine - spiega un lancio dell'Ansa – è partita già l'anno scorso, dopo numerosi esposti di cittadini italiani alla Commissione. La valutazione della Commissione sta prendendo più tempo del previsto perché, spiegano le fonti, è complicata dal fatto che l'Ivie è stata modificata molte volte.

## Crisi: Corte boccia legge antisfratti Andalusia

La Corte costituzionale spagnola ha bocciato, su ricorso del Governo centrale, la legge dell'Andalusia per arginare l'emergenza sfratti legati alla crisi.

La norma prevede che gli inquilini, anche se la casa è stata "espropriata per morosità", continuino a poterci abitare grazie ad una "confisca temporanea" dell'immobile alle banche che l'hanno reclamato.

La Corte può sospendere l'applicazione della sentenza e poi decidere se prolungare la sospensione, come auspica il Governo andaluso, o renderla esecutiva.

L'Andalusia è una delle regioni spagnole più povere della Spagna e quella più colpita dagli sfratti per morosità, un fenomeno che dal 2008 al 2012 in Spagna ha colpito oltre 400mila persone (40mila solo nel 2012) e causato negli ultimi due anni una ventina di suicidi.

Una legge simile era stata già approvata ad aprile, ma era stata criticata dalla Commissione europea – perché avrebbe potuto "influenzare negativamente" la stabilità del sistema bancario – e impugnata dal Governo davanti alla Corte Costituzionale.



## Il *business* della calamità naturale

"L'evento straordinario e la calamità naturale straordinaria sono diventati ormai un'emergenza continua, un'emergenza che, al netto delle vittime, degli sfollati e di tutti coloro che perdono le case e le attività produttive di intere Regioni come la mia, l'Emilia-Romagna, ma come anche altre che sono sempre più in ginocchio, anzi, sono completamente a terra, ha consentito di creare però anche il business della calamità naturale e di creare anche del profitto, magari anche delle assicurazioni, qualora la prospettiva fosse quella di imporre delle polizze assicurative anticalamità".

Così – nel corso di un dibattito nell'aula del Senato – la senatrice del Movimento 5 Stelle Maria Mussini.

LA LENTE

**DI INGRANDIMENTO** 



## **Mint**

Mint è l'acronimo di Messico, Indonesia, Nigeria e Turchia. Paesi a rapidissima crescita che nei prossimi anni – secondo Jim O'Neill, padre del più celebre acronimo Bric (Brasile, Russia, India e Cina: cfr. Cn sett.'12) – si affermeranno probabilmente come potenze economiche mondiali.

## **Twitter**

Twitter è un social network - creato nel 2006 dalla Obvious Corporation di San Francisco - che fornisce agli utenti una pagina Internet personale aggiornabile tramite messaggi di testo con una lunghezza massima di 140 caratteri. Il nome deriva dal verbo inglese to tweet che significa "cinguettare". Tweet è anche il termine con cui si definiscono gli aggiornamenti del servizio, mostrati nella pagina Internet dell'utente e comunicati a coloro i quali si sono registrati per riceverli.

NON SE NE PUÒ PIÙ
TORNARE
ALLE RENDITE
ORDINARIE

## NOTAI ED ATTI DI TRASFERIMENTO, UNA NORMA SCONCERTANTE

La legge di stabilità prevede che il prezzo (ed altro) degli atti di trasferimento della proprietà debba essere depositato nella mani del notaio rogante.

Si tratta di una normativa del tutto sconcertante.

Ai sensi dell'art. art. 63 lett. c le somme di denaro, costituenti corrispettivi a saldo delle compravendite, si trasferiscono – dunque – nella disponibilità giuridica del notaio (sia pure con gli ovvi correttivi della impignorabilità e non ereditabilità: ci mancherebbe altro!); con l'obbligo, di trasferimento al legittimo avente diritto, sottoposto ad una condizione potestativa dipendente dalla volontà stessa del notaio soggetta, beninteso, al termine di legge per la registrazione dei rogiti. Se il notaio non ottempera ovvero incorre in errore, risponde sul piano obbligatorio.

Nella smania di reperire fondi per le diverse esigenze, il legislatore si dimentica delle più elementari norme di garanzia verso i cittadini. Queste disposizioni, infatti, non offrono certezze per i cedenti-venditori.

Senza dire della possibilità di malversazioni da parte del notaio, che tuttavia non sono da escludersi, va considerato che il notaio, purtroppo, non è lo Stato, anche se esercita una funzione pubblica. Egli è pur sempre un professionista persona fisica, soggetta a tutte le manchevolezze ed i limiti della persona fisica. Consideriamo i casi di impedimento, per morte, incidente, malattia, incapacità fisica o mentale, scomparsa.

Eredi e sostituti, tutori-curatori (sotto il controllo della magistratura) devono agire per disporre la liberazione delle somme dal conto corrente bancario.

È assurdo, comunque, ed inammissibile che la legge sostituisca al debitore contrattuale un terzo, persona fisica, il quale diviene il debitore del cedente per quanto attiene al prezzo pattuito.

Se la finalità della normativa è quella di garantire il compratore dal rischio di trascrizione di atti successivamente stipulati, e nel contempo quella di procurare un finanziamento di attività ritenute socialmente utili, potrebbe essere meglio raggiunto prevedendo la costituzione di uno speciale conto corrente bancario, intestato al cedente-venditore o sotto la responsabilità della banca (con ogni cautela necessaria: impignorabilità, non ereditabilità etc.) sul quale versare le somme rappresentanti il corrispettivo della vendita, senza disponibilità materiale, da parte del cedente, delle stesse sino a benestare liberatorio del notaio.

Ovviamente, nulla impedisce di vincolare i relativi interessi alla destinazione ritenuta di pubblica utilità.

Achille Colombo Clerici

## La riforma valorizza gli

amministratori del proprio condominio

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



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



## CINGUETTIO www.confedilizia.it

inserimenti h. 16,30

"All'art. 2, commi 57 e 58, legge 26.2.'11 n. 10, dopo la parola <56 – bis> è inserita la seguente <56-bis 1>" (Legge di stabilità, n. 147/'13). Perfetto

## **ULTIMO MOMENTO**

## CONFEDILIZIA: CONCESSO L'AUMENTO DELLA TASI, LA PAROLA È AL PARLAMENTO

Il Presidente confederale, ha dichiarato:

"Nell'incontro col Governo, il partito della spesa locale l'ha avuta vinta. I Comuni hanno ottenuto di poter aumentare la Tasi a carico di proprietari e inquilini nonostante le Camere avessero, in sede di legge di stabilità, respinto questo aumento. L'alta burocrazia e il Ministero dell'economia hanno voluto la rivincita. Si tratta dell'ennesima misura che scoraggia, tra l'altro, l'affitto ed aggrava quindi l'emergenza abitativa. Ora la parola è al Parlamento e, in particolare, ai partiti della maggioranza e dell'opposizione che questo aumento hanno sempre combattuto, anche sulla base del principio che solo la spesa comunale non può essere per definizione incomprimibile".





## SISTEMA CONFEDILIZIA

## ZIDSI

## Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Il ministro Bray sulle dimore storiche

Nell'ambito della prossima riforma del regime fiscale degli immobili, è da considerare l'assoluta particolarità della posizione delle dimore storiche, in modo da aiutare quei proprietari di beni culturali immobili a tenere in piedi alcuni tra i beni più importanti del nostro Paese e a garantirne la manutenzione necessaria per la conservazione. Abbiamo molti ritardi su questo fronte. Anche su questo punto ho sollecitato un intervento del Ministro dell'economia e delle finanze, perché ritengo che sia un'azione importante di tutela del nostro patrimonio.

Occorre anche sostenere il mecenatismo, per aiutare lo Stato e gli enti pubblici a fare manutenzione programmata e restauri, e al principio del vantaggio fiscale per le attività di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale, nonché al sostegno alle attività culturali, che è già attualmente presente nella legislazione tributaria. Mi riferisco, in particolar modo, alle ipotesi di detrazione dell'imposta, per le persone fisiche, e di deduzione dell'imponibile, per le persone giuridiche con fini di impresa, delle spese per il restauro di beni vincolati e delle erogazioni liberali, previste dal Testo unico delle imposte sui redditi, nonché alla recente disposizione che prevede l'abbattimento del 50 per cento della base imponibile dell'IMU per i fabbricati di interesse storico o artistico.

Nella stessa legge delega per il riordino del sistema fiscale, approvata dal precedente Governo, c'è una menzione espressa dell'eccezione culturale, ossia della necessità di tenere nel debito conto il tema della fiscalità di vantaggio per i beni e per le attività culturali. È in tale prospettiva che vorrei formulare alcune indicazioni e proposte operative, dall'IVA agevolata per il restauro dei beni culturali alla riforma del regime delle detrazioni e delle deduzioni fiscali dall'imposta sui redditi, pensando magari al modello francese esso prevede la bene più incisiva misura della detraibilità del 60 per cento dall'imposta dovuta dei versamenti effettuati dalle imprese in favore di opere e di organismi operanti nel campo della cultura passando per una riforma del regime IMU per gli immobili sottoposti a vincolo storico e artistico.

Queste proposte in tema di vantaggio fiscale per i beni e le attività culturali non servono solo a garantire la conservazione e la valorizzazione del patrimonio culturale, ma, anche, io ritengo, a favorire proprio la ripresa economica di un settore, quello del restauro, a cui, oggi, si affacciano con interesse moltissimi giovani in cerca di occupazione.

M. Bray Ministro beni e attività culturali Audizione Camera 28.11.'13



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Fabbricati rurali, variazioni catastali retroattive

Con l'ordinanza della Corte di cassazione n. 422 del 10.1.'14, è stata data applicazione alla normativa che – attraverso diversi interventi legislativi – ha conferito ai contribuenti, ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili, conferiva ai contribuenti la facoltà, esercitabile entro il 30.9.'11, di presentare all'Agenzia del territorio una domanda di variazione della categoria catastale per l'attribuzione delle categorie A/6 o D/10 (a seconda della destinazione, abitativa o strumentale, dell'immobile) sulla base di un'autocertificazione attestante che l'immobile possedeva i requisiti di ruralità "in via continuativa a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda".

La Cassazione ha così cassato la sentenza di una Commissione tributaria regionale concernente un accertamento Ici, rilevando come, per il principio che lo *jus superveniens* si impone in ogni stato e grado del giudizio, nel caso in cui il contribuente, dopo la pronuncia della sentenza in questione, abbia presentato domanda di variazione, tale variazione catastale potrebbe risultare rilevante ai fini della debenza dell'Ici per l'anno al quale si riferisce l'avviso di accertamento impugnato (2007).



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Nuovi criteri e modalità per i finanziamenti effettuati dalla Direzione Generale degli archivi

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 31.12.'13, il decreto del Direttore Generale degli archivi del 19.6.'13 che stabilisce i criteri e le modalità per l'erogazione di finanziamenti per progetti di ricerca scientifica finalizzati a censimenti, riordinamenti, inventariazioni ed edizioni di fonti archivistiche (cfr. *Cn* nov. '13).

Con tale decreto si è provveduto all'aggiornamento di quanto a suo tempo previsto con la circolare dell'Ŭfficio centrale per i beni archivistici del 28.1.'94, n. 18. Nello specifico, le istituzioni culturali di natura pubblica o privata, gli enti ecclesiastici e gli istituti o associazioni di culto i cui archivi rivestano interesse culturale riconosciuto dalla Soprintendenza archivistica e le associazioni culturali pubbliche e private senza scopo di lucro, possono richiedere i finanziamenti per i progetti di ricerca scientifica di competenza della Direzione generale. Le domande, confezionate come descritto nel decreto citato e complete di tutte le informazioni e documenti sempre in quello descritti, devono pervenire entro il 28 febbraio dell'anno di riferimento alla Direzione generale per gli archivi per posta raccomandata con ricevuta di ritorno, corriere espresso o consegna a mano nonché tramite inoltro alla seguente casella di posta certificata (Pec) della Direzione generale per gli archivi: mbac-dg-a@mailcert.beniculturali.it.

Un'apposita commissione valuterà i progetti proposti e, tenuto conto dell'entità dei fondi finanziari disponibili, effettuerà la selezione degli stessi sulla base delle seguenti priorità: 1) progetti che consentano l'implementazione dei Portali tematici realizzati dalla Direzione generale per gli archivi e che siano comunque interoperabili con il Sistema archivistico nazionale (San); 2) progetti di riordinamento e inventariazione di archivi; 3) censimenti di archivi; 4) edizioni di fonti.

Il testo integrale del decreto può essere richiesto alla Sede centrale.



Union Internationale de la Propriété Immobilière (Componente per l'Italia: Confedilizia)

## Olivier Hamal eletto presidente dell'SNP

Olivier Hamal, avvocato di Liegi, già membro del Parlamento belga, componente del Comitato esecutivo dell'Uipi, è stato eletto nuovo presidente del *Syndicat National des propriétaires (*Snp), organizzazione della proprietà belga.



Associazione dei Bed & Breakfast e Affittacamere (aderente alla Confedilizia)

## Arriva il pos più innovativo e più conveniente che c'è

L'Anbba ha firmato una convenzione speciale per i soci sul "pos" con Sumup, che può rappresentare un'ottima soluzione per risolvere tutti i problemi legati ai pagamenti elettronici, utilizzando solo uno smartphone o un tablet.

Ogni ulteriore informazione è presente nell'area del sito riservata agli associati (indirizzo internet www.anbba.it).





## SISTEMA CONFEDILIZIA

# DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Imu-Tasi: esigenze di chiarezza

Sulla vicenda dell'"Imu-Tasi" la Domusconsumatori ha rivolto un appello al Governo e ai Parlamentari tutti per fare chiarezza e per non lasciare i cittadini senza alcuna certezza con riguardo alla tassazione immobiliare. Il susseguirsi di notizie, diverse e contrastanti le une con le altre, come si è verificato all'inizio di quest'anno, oltre a generare grande confusione fra i contribuenti, lede soprattutto le fasce deboli della società (quali, per esempio, giovani famiglie, pensionati, precari ecc.) che, disorientate da numeri, cifre, date, ogni volta diverse, invocano almeno chiarezza.

## Consultazione pubblica sulle chiamate «mute»

Domusconsumatori ha partecipato alla consultazione pubblica sullo "Schema di provvedimento generale in materia di chiamate «mute»" avviata dal Garante della protezione dei dati personali con avviso pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 22.11.'13, n. 274.

Nello specifico - dopo aver evidenziato che il problema delle telefonate mute (cioè telefonate, effettuate per telemarketing con sistemi di instradamento automatico, alle quali non segue alcun contatto con gli operatori) è un problema da affrontare e risolvere in modo efficace, in quanto tali telefonate ingenerano in chi le riceve (oltre al fastidio, evidentissimo) anche stati di ansia e stress - Domusconsumatori si è detta d'accordo sui contenuti del provvedimento anzidetto. E ciò, poiché esso appare un valido strumento per bilanciare i diversi interessi in gioco e regolamentare in modo serio la materia. Soprattutto il previsto obbligo a carico dei call center di "conservare i report statistici delle percentuali di telefonate «mute» effettuate per ciascuna campagna (...), per un periodo non inferiore a due anni", sembra essere la giusta strada da intraprendersi per consentire controlli da parte dell'Autorità Garante e per poi applicare agli inadempienti le conseguenti sanzioni. Naturalmente, ha sottolineato la Domusconsumatori, proprio per scoraggiare comportamenti lesivi dei principi contenuti nel Provvedimento de quo, dovrebbe seguire, all'entrata in vigore dello stesso, un'intensa attività di controllo da parte degli Uffici preposti.

Domusconsumatori ha colto l'occasione per segnalare al Garante l'opportunità di organizzare meglio anche il meccanismo del "Registro pubblico delle opposizioni" così da garantire con efficacia tutti coloro che – desiderosi di non essere disturbati – hanno espresso, nei modi previsti dalla legge, la propria decisione di non ricevere telefonate per scopi commerciali o di ricerche di mercato. Ciò che, invece, di fatto prosegue, sia pure in modo quantitativamente inferiore.

# **EBINPROF**

Ente bilaterale per i dipendenti da proprietari di fabbricati Costituito da Confedilizia e Cgil - Cisl - Uil

## Entro il 31 marzo le domande per borse di studio Ebinprof

Si ricorda che entro il 31.3.'14 si possono presentare le domande per le borse di studio 2012/2013 dell'Ebinprof (cfr. Cn dic. '13). L'Ente – come ogni anno – ha infatti bandito un concorso per l'assegnazione di: 35 borse di studio da 1.500 euro cadauna per studenti di istituti o scuole superiori che abbiano superato l'esame di Stato a conclusione dell'anno 2012/2013; 35 borse di studio da 2.000 euro cadauna per studenti universitari che abbiano sostenuto, nell'anno scolastico 2012/2013, almeno il 70% degli esami previsti dal piano studi; 33 borse di studio da 3.000 euro cadauna per neolaureati che abbiano sostenuto l'esame di laurea nell'anno 2013; 3 borse di studio da 4.000 euro cadauna a neolaureati che abbiano sostenuto l'esame di laurea nell'anno 2013 in materia di diritto del lavoro o scienze sociali.

I bandi con tutte le istruzioni nonché la modulistica sono disponibili sul sito internet *www.ebinprof.it* mentre ogni utile informazione può essere richiesta alla segreteria dell'Ente al numero 06.44.23.91.66 oppure inviando via email (*info@ebinprof.it*).



## Edilizia economica e popolare, competenza in materia di prenotazione e assegnazione di alloggi

La decisione sui ricorsi gerarchici attinenti alla prenotazione e all'assegnazione degli alloggi, alla posizione e qualità di aspirante socio e a quelle tra socio e socio, ovvero tra socio e cooperativa, adottati dalla competente Commissione di vigilanza per l'edilizia economica e popolare, nella sua qualità di soggetto pubblico, riveste la natura di atto amministrativo, e dunque può essere impugnata con ricorso ai Giudici amministrativi, incluso il Consiglio di Stato, investiti di giurisdizione esclusiva di sola legittimità.

Così il Consiglio di Stato con pronuncia n. 4588 del 17.9.13.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Il partito trasversale della spesa sta distruggendo il settore immobiliare

"Il mattone, anche in tempo di crisi, rimane l'unica ancora di salvezza per gli italiani ed il bene rifugio per eccellenza, ma il mantenimento degli immobili in Italia è troppo oneroso a causa di una pressione fiscale sovradimensionata che si ripercuote indistintamente su tutti i ceti sociali. Il Governo, cedendo alle richieste dei Comuni, ha confermato di dare corso all'aumento delle aliquote Tasi, gravando cittadini ed imprese di un'ulteriore stangata".

Così Il Presidente della Fiaip, Paolo Righi, che ha aggiunto: "Non c'è alcun dubbio, i cittadini possessori di abitazioni pagheranno di più che nel 2013. L'inasprimento delle tasse sulla casa ha contribuito a peggiorare la situazione creando un effetto psicologico devastante sul mercato immobiliare. La stangata sugli immobili, insieme all'incertezza conclamata su quanto dovranno pagare le famiglie italiane per la casa, pesa come un macigno su un comparto che, in un anno, ha visto ben 31 variazioni delle tassazioni sul settore immobiliare. Comuni, Province, Regioni adeguino i loro bilanci alle minori entrate e non scarichino le loro inefficienze sulle spalle dei cittadini".



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

#### Convenzioni benessere Fimpe

Sul sito del Fimpe (www,fimpe.it) si trovano numerose convenzioni, rinnovate anche per il 2014, con condizioni di favore per gli associati presso terme, beauty farm, spa, hotels e strutture turistiche. E' consigliabile leggerle tutte per avere la sicurezza di godersi il proprio tempo libero con il massimo vantaggio possibile.

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





## SISTEMA CONFEDILIZIA



CONFEDILIZIA - SEZIONE SICUREZZA BENI MOBILI

## "Troppi furti, chiudetevi in casa"

Spesso i giornali parlano di case prese sotto assedio da ladri sempre più veloci e attrezzati. Un articolo pubblicato nel periodo natalizio su *Il Messaggero*, Cronaca di Roma, firmato da Elena Panarella, dal titolo "Troppi furti, chiudetevi in casa", addirittura riportava che nel quartiere romano Nuovo Salario "la polizia è passata a citofonare porta a porta mostrando il tesserino", segnalando l'aumento dei furti in zona e consigliando "di stare più attenti, di non aprire la porta a sconosciuti e di chiudere bene finestre e porta quando si esce".

Sarà veramente così in tutt'Italia? Sembra di sì. Secondo i dati contenuti nella sua "Relazione al Parlamento – anno 2011 – sull'attività delle forze di polizia, sullo stato dell'ordine e della sicurezza pubblica e sulla criminalità organizzata", il Ministero dell'interno afferma che i dati statistici sull'andamento della delittuosità hanno fatto registrare nel 2011 un sostanziale incremento: 2.763.012 rispetto ai 2.621.019 delitti del 2010 (+ 5,42%).

Analizzando i dati relativi ai reati predatori più diffusi (furti e rapine) disaggregati per macroaree ed esaminando, nello specifico, le realtà metropolitane di Torino, Milano e Genova al Nord, Ancona, Firenze e Roma al Centro, Napoli, Bari e Palermo al Sud, si rileva che nel 2011 i furti sono stati 1.460.205, con un incremento del 10,2% rispetto al 2010 (al Nord è stato commesso il 52,36% del totale nazionale: 1 furto ogni 36 abitanti; al Centro il 24,05% del totale: 1 furto ogni 37 abitanti; al Sud il 23,59% del dato nazionale: 1 furto ogni 56 abitanti). Anche le rapine sono aumentate (ben 40.549 con un incremento del 20,1% rispetto al 2010), con un aumento del 35,71% per le rapine in abitazione (pari al 7,05% del totale).

#### **COSTUME**

Quanti proprietari dovrebbero essere "licenziati"?

## Mastrapasqua,"licenziato". A mezzo della stampa

Antonio Mastrapasqua ha dato le dimissioni dall'Inps, è statodiciamocelo pure – "licenziato" a mezzo della stampa (ancor prima – questo è il punto – di qualsiasi accertamento giudiziale). Decisivo l'intervento (a gamba tesa) del Presidente del Consiglio. Vedremo chi lo sostituirà (si fa il nome di Tiziano Treu, ex ministro, studioso di riguardo del diritto del lavoro, Pd). Di Mastrapasqua sappiamo niente, o quasi (né ci interessa saperlo). Sappiamo però che potrebbe essere l'ultimo caso di una serie di casi. Ricordiamo (E. Cisnetto, Il mondo, 7.2.'14) le tardive assoluzioni piene di Fazio, Scajola, Guargaglini, Scaroni, Scaglia e così via. Sotto questo profilo, il caso Mastrapasqua ci preoccupa. Questo Paese, anzi, ci preoccupa. Per Scajola si veda: "Scajola, 45 mesi di gogna. Visti da sua figlia", di Lucia Scajola, Panorama 5.2.'14.

Per quanto di nostro interesse, ricordiamo comunque che a Mastrapasqua è stato contestato – in buona sostanza – che il patrimonio immobiliare dell'ente costituisca una perdita. In particolare, si contesta all'ex presidente che gli affitti non coprano mai le spese (240re, 2.2.'14). Nel 2010, ad esempio, l'Inps ha incassato affitti per 34 milioni e chiuso con 55 milioni di rosso. Tra manutenzioni, spese e tasse sono usciti dalle casse 64 milioni, quasi il doppio delle entrate.

D'accordo, oportet ut scandala eveniant. Ma in questo caso (ammesso che di "scandalo" si tratti...: chi dovrà – e non è la stampa – accerterà) è bene che "il caso " sia scoppiato: almeno, ci ha permesso di capire che politici e giornalisti considerano inammissibile che con gli immobili ci si perda... Dire che sono fuori dal mondo, è poco. Noi, dovremmo tutti essere 'licenziati"... Del resto, fra "licenziati" ed espropriati o confiscati, non c'è differenza. Però, ci fa paura un Paese nel quale si sia "dimissionati" dalla stampa, e spesso dalla stessa stampa (coincidenza Scajola-Mastrapasqua). È un Paese civile? Ed è un Fisco civile (ed onesto) quello che – colpendo, fra l'altro, anche immobili collabenti – provoca i passivi che ha provocato all'Inps? Per questo, non se ne doveva parlare, forse. E si doveva, anzi chiudere subito il caso, in tutta fretta...

## BALZELLI SULLE CASE La pazienza scarseggia

Gli italiani proprietari di casa (oltre l' 80%) hanno visto dal 2012 svalutare il proprio patrimonio di oltre il 20% grazie all'aumento dell'imposizione fiscale di oltre il 60% conseguente all'aumento dei valori catastali e all'introduzione della tassazione sulla prima casa. Ciononostante i nostri governanti continuano a perseverare con ulteriori balzelli sul bene più prezioso degli italiani, approfittando della pazienza di tutti noi. Ma anche la pazienza ha un limite: infatti si deve pagare per un bene che più costa meno vale!

Luigi Genitiempo, Roma

da Corriere della Sera, 11.1.'14

## **CONFEDILIZIA**

È difficile rappresentare le esigenze di tutti i proprietari. Specie se non sono iscritti

> www.confedilizia.it www.confedilizia.eu

## CONTRATTI DI AFFITTO Uso di bonifici e assegni

Chi ha un contratto di affitto regolare già paga con bonifico o con assegno. Chi paga in nero continuerà a farlo: perché mai dovrebbe fare diversamente auto denunciandosi?

Mauro Sabellico

maurosabellico@hotmail.com





## Uno studio catastale,e noi...

Il sito dell'Agenzia delle entrate pubblica il sommario degli studi presenti sulla rivista Territorio Italia, n. 2/13. Fra essi, quello ("Il catasto a valori e redditi: alcune considerazioni") di Gianni Guerrieri, Direttore centrale Osservatorio mercato immobiliare e servizi estimativi dell'Agenzia delle entrate

Lo studioso (premessa una sua - personale, ma opportuna - definizione del discutibile "va-lore normale" di cui, anche, alla legge delega fiscale per il nuovo catasto - art. 2, comma 1, lett. f)) si diffonde in una diffusa critica, a livello scientifico, ma di cui non ci meraviglia (ci mancherebbe...), della nostra pubblicazione sul catasto patrimoniale (Confed. ediz. 2007), con particolare riferimento agli studi dei proff. Forte ed anche Roscelli-Simonotti (e alla loro espressa contrarietà - quanto a questi ultimi - al calcolo dei redditi ottenuto surrettiziamente sulla base dei valori patrimoniali attraverso saggi di fruttuosità, magari - aggiungiamo noi - neanche comunicati). Il Direttore sostiene, altresì, che "la tassazione patrimoniale ha un senso in quanto il valore patrimoniale rappresenta un indice di capacità contributiva" (in merito, cfr. M. D'Amico, Rendite catastali, capacità contributiva e giurisprudenza costituzionale, in Arch. loc. 706, 2013), anche "potendosi offrire il bene a garanzia di prestiti' concetti - osserviamo, anche in relazione all'adottato (dall'Agenzia) comodo ma arbitrario, metodo dei saggi di fruttuosità di cui s'è detto - che possono forse essere spesi a sostegno della illustrata teoria allorché si abbia coerenza tra valore e redditività ed allorché la (pretesa) ricchezza possa essere realizzata – presupposto inde-fettibile – sul mercato, ma non certo nell'attuale momento storico, che ha - non parliamo, poi, dell'accesso al credito - caratteristiche tutte peculiari, neppure lontanamente assimilabili a qualche privilegiata parte del territorio di Roma. Il Direttore Guerrieri fa poi

presente che - sulla base dei dati OMI – nel periodo che va dal primo semestre 2004 al secondo semestre 2011 – "l'indice delle quotazioni (delle abitazioni) mostra un incremento del 29,9 per cento" e che "si possono individuare facilmente due periodi: dal primo semestre del 2004 al secondo semestre del 2008, in cui le quotazioni sono aumentate del 29,6 ed un secondo periodo, dal secondo semestre 2008 al secondo semestre 2011, in cui le quotazioni sono rimaste sostanzialmente ferme,  $con\ una\ variazione\ percentuale$ nel periodo dello 0,23 per cento". E, al proposito e quand'anche fosse, si può solo chiedere: perché considerare solo i prezzi delle "abitazioni"? perché non, anche, quelli degli uffici e negozi? e quelli dell'uso diverso vero e proprio? La fissità dei prezzi tra i vari comparti è, notoriamente, ben diversa. E perché, ancora, in uno studio redatto nel 2013, fermarsi al 2011 per contrastare le tesi di una pubblicazione di 6 anni prima?

Sempre il Direttore Guerrieri fa poi presente che "le nuove locazioni aumentano di oltre il 16 per cento tra il 2004 e il 2008, per poi ridursi del 2,3 per cento tra il 2008 e il 2011". Ed aggiunge: "L'indice dei canoni di locazione su tutti i contratti in essere, rilevati dall'Istat, proprio perché riflette i meccanismi contrattuali che stabilizzano l'andamento temporale dei canoni, aumenta nel primo periodo anzidetto del 9,8 per cento. Successivamente, tra il 2008 ed il 2011, l'indice continua ad aumentare di un ulteriore 7,1 per cento". E valgono, anche qua, gran parte delle osservazioni già fatte. In sostanza, Guerrieri - per difendere il nascente catasto anche di valori, e algoritmi a parte - vuole con questo contrastare la notoria tesi degli studiosi sulla instabilità dei valori e ciò sostenendo che anche i redditi sono instabili. Come se due instabilità facessero una stabilità...

A parte questo... Proprietari, fate i conti. E diteci se i conti tornano!

c.s.

# OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

## REGGIA DI CARDITELLO (CE)

"Cade a pezzi la settecentesca e meravigliosa reggia borbonica di Carditello, nei pressi di Caserta, da decenni di proprietà della Regione Campania, ora assediata dalle discariche di rifiuti". Così ha scritto Sergio Rizzo (Io donna, 12.10.'13), in un magnifico articolo nel quale evidenzia le responsabilità al proposito anche dello Stato "che non si è mai posto seriamente il problema di tutelare questi tesori" storico artistici ("Prova ne sia che non fa nulla per favorire la conservazione e il restauro, ma anche il riuso di beni inestimabili per la nostra memoria, che comunque sottopone a vincoli rigidissimi. Gli incentivi fiscali sono ridicoli. I contributi pubblici addirittura inesistenti").

La reggia è stata ripetutamente messa all'asta (senza esito alcuno) dalla banca creditrice del Consorzio di bonifica del Basso Volturno. L'immobile era ipotecato. La questione è comunque stata risolta dal Ministro Bray – col quale ci complimentiamo – nell'unico modo possibile: l'immobile è stato, cioè, acquistato dallo Stato (per 11,5 milioni).

2

Collaborano i lettori Segnalazioni alla redazione

## Concertazione municipale

Il rischio di concedere troppo ai sindaci petulanti e conservatori

lla vecchia concertazione con i sin-Adacati, abolita dal governo Monti e ripristinata dalle larghe intese, se ne sta sovrapponendo e spesso sostituendo una ancora più insidiosa, dannosa per le tasche dei contribuenti e irrispettosa dell'equilibrio corretto tra poteri dello stato. Parliamo delle estenuanti trattative tra esecutivo e comuni (oltre alle regioni), riuniti dalla lobby potente dell'Anci presieduta da Piero Fassino e rappresentata nel governo da Graziano Delrio, ministro renziano per gli Affari regionali e le autonomie, ex sindaco di Reggio Emilia. Questo tipo di concertazione sta producendo il caos delle imposte sulla casa, che verrà pagato dai cittadini con maggiori tasse, incertezza sulle scadenze, complicazioni burocratiche, svalutazione degli immobili. Ma questo è solo l'aspetto più vistoso. Le pressioni esercitate sulla Legge di stabilità, sul decreto salva-Roma, su Milleproroghe e dintorni avevano già causato l'allentamento del Patto di stabilità interno (positivo per gli investimenti dei comuni virtuosi, senza obblighi e responsabilità per tutti gli altri), la licenza di aumentare le addizio-

nali locali - il Lazio ha già deliberato un rincaro Irpef di un punto e mezzo tra 2014 e 2015 - oltre a misure mirate come la bocciatura della parziale privatizzazione dell'Acea, l'azienda che il Campidoglio in dissesto si ostina a voler controllare con il 51 per cento, caso unico nella Borsa italiana. I comuni hanno anche ottenuto garanzie sindacali particolari per i loro dipendenti, su organici e mobilità, con le quali questi lavoratori diventano più uguali di tutti gli altri, privati e pubblici, mentre i sindaci ne gua-dagnano in consenso. In generale tutto ciò va a sbattere contro le promesse governative su spending review, riduzione del peso fiscale, privatizzazioni, semplificazione burocratica e produttività. I comuni si lamentano da anni per i tagli ai trasferimenti - memorabili gli annunci di Walter Veltroni sui lampioni da spegnere e gli asili da chiudere a Roma-ma quando si tratta di fare il loro dovere nel riscuotere imposte da essi stessi volute. nello snidare gli evasori, nel cedere immobili devoluti dal demanio, nel privatizzare o liberalizzare i servizi, non ci sono quasi mai.

da IL FOGLIO, 11.1.'14

## ➡ L'intervista Corrado Sforza Fogliani

## «Proprietari di immobili trattati come bancomat»

Laura Verlicchi

Il presidente di Confedilizia lancia l'allarme: contribuenti esasperati da troppi balzelli





## Catasto in contraddittorio, controllato dai contribuenti

di Corrado Sforza Fogliani

Il nuovo Catasto attribuirà, anzitutto, ad ogni unità immobiliare, un valore patrimoniale (novità assoluta) e anche una rendita (rappresentativa del reddito ritraibile dall'immobile).

La seconda novità (assoluta, anch'essa) è che rendite e valori patrimoniali saranno individuati attraverso algoritmi (e cioè, attraverso funzioni statistiche), che serviranno ad applicare valori e redditi rilevati alla consistenza delle singole unità immobiliari. Che – terza novità – non sarà più espressa in vani catastali come è oggi (differenti da zona censuaria a zona censuaria), ma in metri quadrati. Con effetti, da questo di punto di vista e salvo che per gli immobili storico-artistici (caratterizzati da grandi spazi), indubbiamente perequativi. Gli anni di riferimento sui quali dovranno lavorare le Commissioni censuarie provinciali (ed, eventualmente, la Commissione censuaria centrale) per stabilire il valore patrimoniale (che servirà per la tassazione delle transazioni) e le rendite (su cui si baseranno le imposte reddituali), sono quelli del 2011, 2012 e 2013.

E' impossibile, in questo momento, stabilire se col nuovo Catasto si andrà a pagare di più o di meno. Per farlo, occorrerebbe sapere quali redditi e quali valori patrimoniali saranno accertati, tenendo in ispecie presente la caduta nel mercato che si è realizzata particolarmente negli ultimi due anni. In ogni caso, il discorso in questione dovrà essere all'evidenza collegato al livello delle aliquote impositive e soprattutto dovrà essere rispettoso del principio dell'invarianza del gettito stabilito dalla legge delega, invarianza da calcolarsi - come suggerito da Confedilizia - a livello comunale (e, quindi, facilmente controllabile).

Le garanzie per un Catasto in contradditorio delle parti interessate sono comunque precise, fin che saranno rispettate (o non modificate).

Le funzioni statistiche, anzitutto, andranno pubblicate. Lo si è ottenuto, ed è un risultato assolutamente inedito. Anche gli studi di settore, infatti, sono redatti con algoritmi, che peraltro non vengono assolutamente resi pubblici

Ancora, i rappresentanti delle Associazioni del mondo immobiliare (e, in particolare, della proprietà edilizia) saranno chiamati a far parte delle Commissioni censuarie (che fra i primi loro compiti hanno proprio quello della validazione degli algoritmi).

Da ultimo, valori patrimoniali

e rendite saranno impugnabili nel merito (nella congruità, cioè). Ed è, questa, cosa assolutamente, anch'essa, inedita (finora, le rendite erano impugnabili meramente per motivi di legittimità). L'importanza del rimedio di merito - che si è finalmente ottenuto, dopo anni e anni di insistenza nelle sedi competenti - è stata sottolineata dal Presidente della Commissione finanze della Camera on. Capezzone, sia in dichiarazioni di stampa che al Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia ("I contribuenti avranno la possibilità di difendersi anche nel merito e di far valutare valori e rendite nella loro congruità. E' un Catasto per superare sperequazioni e situazioni incoe-

renti, costruito rafforzando gli

elementi tipici di uno Stato di diritto").

Da ultimo. Il nuovo Catasto sarà attivato – si ritiene – nel giro di quattro/cinque anni. Ma da dove si comincerà? Il Governo, al proposito, ha accettato un positivo ordine del giorno dell'on. Pagano che impegna l'esecutivo ad avviare la revisione catastale "tenendo in maggior conto la redditività dei fabbricati ed avviando da questo elemento la revisione del processo estimativo".

Naturalmente, ai fini di un compiuto giudizio sulla riforma, molto dipenderà dai contenuti del decreto legislativo di attuazione. Il suo percorso dovrà essere attivamente monitorato perché pieno sia il rispetto dei principii stabiliti dalla legge delega.

### ECCEZIONE COSTITUZIONALITÀ

## Contenzioso tributario, preliminare reclamo

Con due ordinanze similari, entrambe depositate il 12.7.'13 (pubblicate sulla 1ª Serie speciale, G.U. del 18.12.'13), la Commissione tributaria provinciale di Ravenna ha sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti dell'art. 17-bis, d.lgs. n. 546/'92 (così come introdotto dal d.l. n. 98/11, convertito nella l. n. 111/'11) che prevede – nelle controversie di valore non superiore a ventimila euro, relative ad atti emessi dall'Agenzia delle entrate - l'obbligo per chi intenda proporre ricorso al Giudice tributario di presentare, preliminarmente ed a pena di inammissibilità dello stesso, apposito reclamo ed eventuale proposta di mediazione.

Incornice L'antiquariato non è mai stato così conveniente. Affari da 10 mila euro

# Al via i saldi per i mobili antichi

Milano Finanza dell'11.1.'14 pubblica un articolo nel quale si parla di antiquariato e, in particolare, della convenienza ad investire, attualmente, in questo settore. Leggendo il pezzo giornalistico si viene a sapere, così, come lo scorso novembre 115 lotti di pregiati mobili antichi siano stati venduti dalla famosa casa d'aste Christie's ad una cifra complessiva di appena 1,2 milioni di euro, poco più di 10mila euro l'uno. Per chi ha un piccolo gruzzolo da parte, il consiglio – contenuto nell'articolo – è, quindi, di approfittare di questo momento in cui con 15-20mila euro si possono fare davvero ottimi affari.

## **GIURISPRUDENZA CASA**

### Modificazioni e innovazioni

Importante precisazione della Cassazione (sent. n. 18052/'12, inedita). "In tema di condominio negli edifici, – ha detto la Suprema Corte – le innovazioni di cui all'art. 1120 cod. civ. non corrispondono alle modificazioni, cui si riferisce l'art. 1102 cod. civ., atteso che le prime sono costituite da opere di trasformazione, le quali incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà del condòmino in ordine alla migliore, più comoda e razionale, utilizzazione della cosa, facoltà che incontrano solo i limiti indicati nello stesso art. 1102 cod. civ.".

## Fori sulla facciata e decoro architettonico

"In tema di condominio, è illegittimo (Cass. sent. n. 14607/12, inedita) l'uso particolare o più intenso del bene comune, ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., ove si arrechi pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio condominiale". Nella specie, in applicazione di tale principio, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito, che aveva ritenuto illegittima la realizzazione di alcuni fori di porta o di finestra posti sulle facciate dell'edificio, i quali avevano alterato la simmetria dei fori preesistenti, producendo un risultato esteticamente sgradevole.

## Mora del creditore, offerta informale

"In tema di locazione, il conduttore non può essere considerato in mora nell'adempimento dell'obbligo di restituzione della cosa alla scadenza del contratto, con conseguente cessazione altresì dell'obbligo di corrispondere l'indennità di occupazione, se abbia fatto, ai sensi dell'art. 1220 cod. civ., un'offerta seria ed affidabile, ancorché non formale, della prestazione dovuta, liberando l'immobile locato, e il locatore abbia opposto a tale offerta un rifiuto ingiustificato sulla base del dovere di buona fede ex art. 1375 cod. civ., non comportandone l'accettazione alcun sacrificio di suoi diritti o legittimi interessi" (nella specie, avendo le parti concordato che i necessari lavori di ripristino del bene sarebbero stati eseguiti dal medesimo locatore, dietro rimborso delle spese). Lo ha stabilito la Cassazione con sentenza n. 21004/12, inedita).

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia



## Iva sulla Tia, rimborso ai contribuenti

Il Giudice di pace di Lucca – con sentenza n. 789 del 31.10.'13 – ha condannato la locale società di gestione del servizio di raccolta e smaltimento rifiuti a restituire le somme versate da un contribuente a titolo di Iva sulla tariffa rifiuti (Tia), che la società aveva addebitato al ricorrente a titolo di rivalsa.

Nella sentenza – oltre a richiamarsi la giurisprudenza della Corte costituzionale e della Corte di cassazione con la quale è stata affermata la natura di tributo della Tia, in quanto tale non assoggettabile a Iva – si rileva che il termine per la presentazione della domanda di restituzione è quello prescrizionale di dieci anni.

## OGNI MINUTO UN FURTO IN CASA

Secondo uno studio di Transcrime, l'istituto di criminologia dell'Università Cattolica di Milano, in Italia nel 2012 sono stati commessi furti in abitazioni al ritmo di uno ogni minuto e pochi secondi. Il numero di case svaligiate, in un anno, ha sfiorato quota 240mila. Dal 2004 i furti negli appartamenti sono cresciuti del 114 per cento, contro un aumento dei furti in generale del 4 per cento.

## Vendite case all'asta tassate su base catastale

Anche per l'acquisto di case all'asta (in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto) - purché da parte di soggetti che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali - la base imponibile dell'imposta di registro può essere data, su richiesta dell'acquirente, da quella catastale, data dalla moltiplicazione della rendita per i moltiplicatori previsti dalla legge (in deroga alla regola generale, che individua la base imponibile dell'imposta nel valore del bene o, se superiore, dal corrispettivo pattuito).

E' questo l'effetto della sentenza della Corte costituzionale n. 6 del 15.1.'14, che ha dichiarato illegittima la norma (art. 1, comma 497, l. n. 266/'05) che limitava tale facoltà – nota come criterio del prezzo-valore – all'acquirente in libero mercato.

## IMU, QUANDO LO STATO È SORDO E GRIGIO...

Una vicenda paradossale, che vede coinvolto un locatore di Ancona, è stata evidenziata dal deputato Busin, del Gruppo parlamentare della Lega Nord, che, l'ha sottoposta, con un'interrogazione, al Ministro dell'economia e al Ministro dell'interno.

Nel 2010 il proprietario in questione locò un alloggio, con contratto a canone agevolato, usufruendo, di un'aliquota Imu agevolata (si fa per dire) del 7,6 per mille. Dopo poco tempo il conduttore smise di pagare il canone di locazione e, nel 2013, a conclusione del lungo procedimento giudiziario, il proprietario ottenne lo sfratto esecutivo con la risoluzione del contratto, senza però tornare nella disponibilità dell'alloggio che, a tutt'oggi, risulta ancora essere occupato dall'ex conduttore (lo sgombero è fissato nel maggio 2014). L'amministrazione comunale, interpellata prima di procedere al pagamento dell'imposta del 2013, comunicò al proprietario che il contratto di locazione tecnicamente non esisteva più e che, pertanto, l'immobile, benché non ancora nella disponibilità della proprietà, doveva essere tassato come se fosse sfitto e quindi con l'aliquota maggiorata, pari al 10,6 per mille.

È all'evidenza di tutti il grave danno cagionato al proprietario, dovuto sia al mancato incasso del canone di locazione da parte dell'ex inquilino, oggi occupante, sia all'applicazione dell'aliquota maggiorata per il versamento dell'Imu. Ma il Governo non sembra scandalizzarsi della cosa e – al parlamentare che sollecita un intervento legislativo che porti all'eliminazione di queste situazioni grottesche, stabilendo che sugli immobili sottoposti a procedimento di sfratto esecutivo nei quali continua a dimorare l'inquilino insolvente, si applica l'aliquota Imu stabilita per gli immobili locati – risponde che "l'introduzione di una simile disposizione è destinata ad incidere sull'autonomia regolamentare e finanziaria dei comuni", aggiungendo che "ogni intervento puntuale da parte del legislatore nazionale, allorché si presentino ulteriori problematiche applicative del tributo a seguito dell'esercizio della potestà regolamentare in questione, appare suscettibile di comprimere lo spazio di autonomia impositiva attribuito ai comuni, vanificando lo spirito federalista che informa la disciplina dell'Imu.

Ovvero, quando ci si rende conto di una vergogna, ma non si vuole intervenire, nascondendosi dietro una burocrazia insipiente e Comuni voraci. Ma non è finita qui.

**CALIFORNIA...** 

# Mini Imu e Tares: così iniziano le rivoluzioni nella modernità

DI EDOARDO NARDUZZI

da decenni, non sia in grado i fardelli, in aggiunta alle ali-

Il titolo dell'articolo che la ben nota firma Edoardo Narduzzi ha pubblicato su *ItaliaOggi* (27.1.'14) «Un pagamento medio di 42 euro per la cosiddetta mini Imu si è trasformato nel girone infernale degli italiani già stremati da cinque anni di recessione, che ha bruciato poco meno del 10% del Pil del 2008, e da un mercato domestico in deflazione», ha scritto Narduzzi nel suo esemplare pezzo, che ha anche aggiunto: "Nel 1970 in California fu la marcia contro l'eccessiva pressione fiscale a innescare la rivoluzione liberale che portò, in successione, Ronald Reagan a essere governatore e poi presidente degli Usa. Era una rivolta contro uno Stato onnivoro che aveva occupato troppi spazi di manovra alla libertà dei singoli cittadini. E lo Stato fu costretto a ritirarsi, vinto da una maggioranza, non più silenziosa, non più disponibile a farsi tartassare da politici e burocrati pro tempore".

## Decreto "Destinazione Italia", audizione della Confedilizia

Presso le Commissioni riunite Finanze e Attività produttive della Camera la Confedilizia ha svolto un'audizione sui contenuti del d.l. n. 145/15, nel corso della quale, per un verso ha rappresentato l'apprezzamento per le norme varate dall'Esecutivo, con riferimento alle modifiche apportate in relazione all'attestato di prestazione energetica e per alcuni dei correttivi introdotti alla legge di riforma dell'istituto condominiale e, per un altro verso, ha illustrato alcune proposte volte a perfezionare la portata di alcune norme che potrebbero condurre a discordanti interpretazioni.

In particolare l'avv. Vincenzo Nasini, responsabile del Coordinamento condominiale confederale, ha rappresentato alla Commissione la necessità di reintrodurre la previsione normativa che consente alle assemblee condominiali, con riferimento agli interventi per il contenimento energetico negli edifici, di poter scegliere tra la possibilità di deliberare i richiamati interventi, con una maggioranza più elevata – incomprensibilmente eliminata dal decreto-legge in parola – ma senza spese di documentazioni energetiche preventive, e quella con la maggioranza inferiore affrontando, in tal caso, le spese per la documentazione anzidetta. Indi, con riferimento alle disposizioni sul registro di anagrafe condominiale, è stata proposta un'ulteriore integrazione alla l. n. 220/12, al fine di fugare ogni dubbio sul fatto che i condòmini non abbiano alcun obbligo circa le comunicazioni relative alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio, in quanto le modifiche apportate dal decreto n. 145/13 possono essere suscettibili di interpretazioni divergenti.

Sulle norme che riguardano l'attestato di prestazione energetica in relazione agli adempimenti richiesti in caso di compravendita e locazione di immobili, il confronto si è fatto più animato. Al riguardo l'avv. Giovanni Gagliani Caputo della Sede centrale ha ribadito il favorevole parere della Confedilizia in merito alle modifiche introdotte dal decreto "Destinazione Italia", segnalando alcuni aspetti problematici della normativa che, in sede di conversione del decreto in parola, sarebbe utile modificare o chiarire: gravosità delle pene pecuniarie previste; specificazione dell'Autorità competente a ricevere la richiesta di superamento della nullità del contratto; precisazione che l'attestato di prestazione energetica dovrà essere predisposto anche nel caso di pagamento della pena pecuniaria prevista dal decreto in esame.





## CINGUETTIO www.confedilizia.it

inserimenti h. 16,30

Le aliquote dell'IMU 2013 sono in Italia 103.982 (240re 12.12.'13). C'è posto per tutti...

## Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio – MARZO 2014

## 17 Marzo 2014 – Lunedì

## Inail – Dichiarazione retribuzioni per via telematica

Ultimo giorno per la presentazione per via telematica da parte del condominio del modello relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del 2013.

#### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di febbraio 2014.

#### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di febbraio 2014 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di febbraio 2014, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

#### 31 Marzo 2014 – Lunedì

#### Detrazioni risparmio energetico

Ultimo giorno per la presentazione della comunicazione all'Agenzia delle entrate al fine di usufruire della detrazione Irpef/Ires per gli interventi di riqualificazione energetica avviati o in corso nel 2013 e non ultimati entro il 31 dicembre dello stesso anno.

#### TASI

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

### TARI

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

### IMPOSTA DI REGISTRO Regime Irpef

I nuovi contratti di locazione di immobili de-

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

## Regime cedolare secca

I nuovi contratti di locazione di immobili, per i quali il locatore opti per il regime fiscale della cedolare secca, devono essere registrati – senza pagamento delle imposte di bollo e di registro – entro 30 giorni dalla stipula, comunicando anche l'opzione, tramite presentazione all'ufficio delle entrate del modello cartaceo 69 ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, la registrazione e la scelta dell'opzione vanno effettuate presentando all'ufficio anzidetto il modello cartaceo 69 entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, negli ultimi due casi senza versamento di imposte. L'opzione per la cedolare può essere esercitata anche a partire da una annualità intermedia, presentando il modello 69 entro 30 giorni dall'inizio dell'annualità. Finché perdura l'opzione, non deve essere versata l'imposta di registro.

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

Lo scadenzario **annuale** del proprietario di casa e del condominio è presente – continuamente aggiornato – sul sito www.confedilizia.it

## Lo scadenzario del datore di lavoro domestico – MARZO 2014

### MARZO

#### Certificazione della retribuzione

Il datore di lavoro è tenuto – a termini del Contratto nazionale di lavoro domestico – a rilasciare al lavoratore domestico una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nel 2013, da usare per la dichiarazione dei redditi da parte del lavoratore medesimo.

### Predisposizione prospetto paga

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

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

## **CONDOMINIO IN PILLOLE**

## Condomino che si allontana prima del voto

È frequente l'abbandono dell'assemblea condominiale da parte di un condomino: a volte viene attuato al solo fine di non volersi pronunciare su una delibera. Secondo costante giurisprudenza, il condomino che si assenta non va computato per determinare la maggioranza, posto che soltanto nella volazione si determina la volontà dell'assemblea.

#### **LOCAZIONI IN PILLOLE**

## Uso diverso: durata minima

La locazione d'immobili a uso diverso da quello di abitazione (correntemente definita "a uso diverso") ha una durata minima (art. 27, legge n. 392/'78) di sei anni, con eccezione per gli immobili adibiti "ad attività alberghiere o all'esercizio di attività teatrali", per i quali la durata è elevata a nove anni. La rinnovazione tacita (art. 28) è rispettivamente di sei anni in sei e di nove anni in nove.

## 57 milioni liberi

Negli Stati Uniti d'America vivono 57 milioni di persone in città, borghi e territori non organizzati attraverso Comuni. Questi 57 milioni di persone significano circa 23 milioni di abitazioni, significano sostanzialmente tutta la popolazione italiana o quasi e circa il 18,5% della popolazione statunitense.

Silvio Boccalatte

## Scritti in memoria di Corrado Faissola

2 | DESISTED |

Ouesto volume dell'editrice Bancaria che raccoglie scritti (e testimonianze) in memoria di Corrado Faissola, compianto Presidente dell'ABI (La Banca commerciale in Italia. Tradizione e innovazione. Prefazione di Antonio Patuelli), si raccomanda all'attenzione di tutti. Per gli studi dedicati al ruolo delle banche, anche nella sfida culturale che esse devono affrontare, ma soprattutto per le doti di un Uomo - ben descritte nella seconda parte del volume – fattosi banchiere, da bancario che era nato.

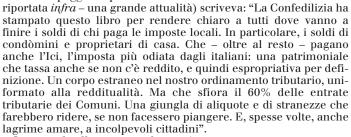




## LO SPRECO DEGLI ENTI LOCALI

Nell'ottobre 2005 pubblicammo - con la Confedilizia edizioni questo volumetto (a cura di Monica Allegrucci; scritti d'apertura a mò di testimonianze – di Marcello Pera, presidente del Senato, e di Francesco Staderini, presidente della Corte dei conti). La pubblicazione - molti lettori la ricorderanno bene - ebbe un grande successo, venne dai più collocata in libreria, fra i libri da ricordare. Fummo i primi, poi molti libri del genere sono stati pubblicati, com'è noto, e tutti come il nostro - hanno avuto (ed hanno) grande successo.

Nella prefazione, il Presidente confederale (e quello scritto conserva – mutata l'Ici con l'Imu e mutata in peggio la percentuale



Le cose, da allora, sono solo peggiorate.



## PAGAMENTI DEGLI AFFITTI Divieto dei contanti

Il mio inquilino, in ottemperanza del divieto di pagare l'affitto in contanti, non avendo un conto corrente, mi ha messo di fronte a due possibilità. 1) Va in banca e si fa fare un assegno circolare, ma devo scordarmelo perché non ha tempo da perdere. 2) Mi dà il contante e in banca vado io per avere un assegno circolare, ma essendo di importo inferiore a 1.000 euro potrà essere anche al portatore; poi lo verserò sul mio conto o lo cambierò in contanti. A fronte di provvedimenti demenziali si risponde con decisioni altrettanto demenziali.

Nando Centelli

centelli@juno.com

## da Corriere della Sera, 10.1.'14

# Pagare le tasse, mission impossible

Sotto questo titolo di *ITALIA OGGI* (17.1.'14) Marco Bertoncini ha pubblicato un magistrale articolo nel quale peraltro è detto: "Il contribuente non è messo in grado, ricevendo per tempo un bollettino a casa, di conoscere gli elementi essenziali: quando e quanto pagare. L'ente pubblico lo tratta come un infame suddito:

non pago di spremerlo, lo irride, costringendolo a faticare non per pagare, bensì anche solo per capire quanto egli sia costretto a saldare. Oppure gli manda un bollettino, ma gli importi contengono errori. Oppure i totali sono esatti (forse), ma le date ballerine. Tutto all'insegna di: «Contribuenti, arrangiatevi!»".

## **LETTERE IN REDAZIONE**

## CONSORZIO DI BONIFICA, CI RISIAMO...CON LE SPESE

Ricevo e puntualmente pago (con rammarico...) il bollettino per le spese consortili di bonifica che, questa volta, arriva – se non altro – con meno allegati cartacei (tempo fa erano 6/7; evidentemente, si sono accorti dello spreco di carta e di spese postali per il peso del plico...).

Dopo aver provato a leggere tutte le voci elencate, piene di coefficienti di riparto, di articoli di legge, di gradi di beneficio (mah...!), finalmente arrivi quasi in fondo alla seconda facciata del primo foglio e trovi un paragrafo che recita: "Tale criterio di calcolo, seppur complesso, consente di imputare ad ogni particella consorziata il contributo connesso allo specifico grado di beneficio"...CI VUOLE UN BEL CORAGGIO SOLO A SCRIVERLO, NON DICO A INTER-PRETARLO.

Ma veniamo poi all'allegato a colori (una novità), "Cos'è il Consorzio"; sempre nella seconda facciata vengono riportate alcune voci di spesa, con tanto di grafico e di "caselline a colori": guardacaso, le "Spese diverse" contrassegnate da un quadratino di colore verde ammontano al 6% (che su un bilancio di 10.000.000 di euro sono ben 600.000 euro).

Per finire, sempre giocando coi colori e coi simbolini, si arriva alla voce "Per risparmiare", con il "maialino salvadanaio".

Ma allora, ti viene da dire: cosa volete elencare spese "in percentuale", dove naturalmente nessuno trova la "voce stipendi" e, soprattutto la "voce emolumenti" (e dati a chi?) e poi, per chiudere questa mia lamentela da "particella consorziata...sì, nel pagamento..." PER RISPAR-MIARE, VISTO CHE CE LO FATE NOTARE, EVITATE ALMENO DI INSERIRE UN INUTILE MODULO A COLORI.

Danilo Pautasso Piacenza

**Certificazioni** Stop alla nullità dei contratti di vendita se manca l'attestato energetico della casa, ma molti i dubbi ancora da chiarire

# QUELL'APE È UN REBUS

L'attestato di prestazione energetica (Ape) è il tema di un articolo pubblicato da *Milano Finanza* l'11.1.'14. Trattando dell'argomento si sottolinea, in particolare, come il susseguirsi di norme che si sovrappongono e si contraddicono fra loro abbia creato una grande confusione in materia. Si tratta di un vero e proprio "rebus" – come chiaramente si esprime l'efficace titolo dell'articolo – con cui i proprietari di immobili che intendono vendere o affittare sono chiamati, loro malgrado, a confrontarsi.





## LO STATO E IL MARCHESE DEL GRILLO

di Silvio Boccalatte

Come sotto l'albero di Natale, all'ombra della legislazione di fine anno si trovano sempre regalini di rara simpatia. Il problema è che i regalini del legislatore non si possono riciclare girandoli a qualcun altro.

Non si vuole parlare della degradante prassi dei decreti milleproroghe; non si vuole parlare dell'allucinante prassi delle leggi finanziarie (ora leggi di stabilità: cambia il nome, ma, chissà perché, non cambia la sostanza...), che sono tristi carovane nelle quali ogni parlamentare cerca di far salire qualche norma; non si vuole nemmeno parlare dei devastanti effetti che queste modalità di legislazione hanno provocato, provocano e provocheranno sul sistema delle fonti, ormai trasformato in un inestricabile guazzabuglio di grida e di norme manifesto. No, sono tutti argomenti che meritano approfondimenti specifici, ma che si ripetono con agghiacciante costanza: la mia attenzione, invece, è stata attratta da una normettina in materia di locazioni, dapprima introdotta dalla legge di conversione del decreto-legge 15 ottobre 2013, n. 120, cioè dalla legge 13 dicembre 2013, n. 137, e poi modificata dall'art. 2, comma 1, decreto legge 30 dicembre 2013 n. 151.

No, pur parlando di locazioni non si tratta dell'ennesimo blocco degli sfratti - il 29esimo a partire dal 1978 – la norma di cui si vuole discutere è una novità: "le regioni e gli enti locali, nonché gli organi costituzionali nell'ambito della propria autonomia, hanno facoltà di recedere, entro il 30 giugno 2014, dai contratti di locazione di immobili in corso alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto. Il termine di preavviso per l'esercizio del diritto di recesso é stabilito in 180 giorni, anche in deroga ad eventuali clausole difformi previste dal contratto".

L'ho letta e riletta ma è inutile, torno sempre allo stesso punto: c'è scritto proprio quello che c'è scritto, cioè che tutti gli enti pubblici più importanti possono semplicemente stracciare i contratti che hanno stipulato il giorno prima. Certo, il Governo ha detto e ripetuto che con questa norma si vogliono eliminare gli scandalosi "affitti d'oro" (già, a proposito: quando un affitto può essere definito "d'oro"?); certo, pregevoli servizi giornalistici hanno più volte evidenziato situazioni in cui gli enti pubblici pagano canoni locatizi apparentemente assurdi ed inutili; certo, questa disposizione contribuirà a ridurre la spesa pubblica (già: ne siete proprio convinti?); però qui non si cerca di individuare gli abusi, di eliminare quelli esistenti e di prevenirli per il futuro.

No, qui si conferisce alla pubblica amministrazione il puro e semplice potere di non rispettare i contratti di locazione di immobili, tutti i contratti di locazione, senza alcuna distinzione.

Da circa mezzo secolo si permette impunemente alla pubblica amministrazione di appropriarsi della proprietà privata senza seguire regole e procedure (leggasi: occupazione d'urgenza e le conseguenze giurisprudenziali): cosa volete, è solo il diritto di proprietà immobiliare.

Vi sono altri esempi colossali di come allo Stato sia permesso tutto: le giustificazioni non mancano mai, luccicano e risplendono di modernità, di sviluppo e di progresso. E noi restiamo in silenzio, tanto non è mai un "mio" problema: io non sono ricco, tassate senza pietà i ricchi; io non sono proprietario, tassate senza pietà i proprietari; io non sono un evasore, eliminate il contante. Anche in relazione a questa norma mi sembra già di sentire: "intanto che m'importa, non ho mica locato

una casa allo Stato o al comune, i problemi sono ben altri! Anzi, così si colpiscono gli speculatori. Finalmente!"

Certo. Intanto il cerchio si stringe sempre di più.

Adesso lo Stato ci butta in faccia questa disposizione, sfrontata, sguaiata, motivata in modo imbarazzante, priva del benché minimo rispetto del principio fondamentale della civiltà giuridica occidentale (ah, a proposito: ve la ricordate la storia della giungla del mercato? E questa cos'è, civiltà?), cioè "pacta sunt servanda". Chissà quale sarà il gradino successivo...

Sì, lo stato di diritto, in Italia, non esiste. E forse non è nemmeno mai esistito. Lo sapevamo già, ma vederselo buttato davanti in modo così brutale, sinceramente, fa una certa impressione. Mi ricorda una battuta famosa del protagonista di un vecchio bellissimo film interpretato magistralmente da Alberto Sordi, il "Marchese del Grillo": "io so' io, e voi nun siete...". Già, appunto.

## 2014, a 52 miliardi il prelievo sulla casa

Cinquantadue miliardi di tasse. Il prelievo fiscale sugli immobili nel 2014 aumenterà di circa 3 miliardi rispetto all'anno scorso sfondando il tetto dei 50 miliardi di euro. È quanto ha calcolato la Cgia di Mestre sulla base dei dati Istat, del ministero dell'Economia e dei suoi dipartimenti e agenzie.

La casa è il mezzo principale che consente allo Stato di fare cassa. Nel periodo 2007-2014, cioè da quando è iniziata la crisi, il prelievo legato al possesso dell'immobile è aumentato del 78 per cento. Merito dell'Imu e della Tasi che alleggerirà le tasche di coloro che detengono case oltre la prima (anche da affittare). Negli ultimi otto anni, ad esempio, le imposte sui rifiuti sono aumentate del 66% passando da 4,6 a circa 7.7 miliardi di euro, L'acconpiata Imu/Ici, invece, ha segnato un balzo del 53% da 12, 7 miliardi a 19,5 miliardi.

## RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO, REGISTRAZIONE

COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI MILANO

Sez. 55, 9 luglio 2013, n. 147/55/13

Pres. De Lillo – Rel. Faranda – X c. Agenzia Entrate Direzione provinciale I di Milano

Locazione - Risoluzione anticipata del contratto - Mancata registrazione - Conseguenze

In caso di risoluzione anticipata di un contratto di locazione, il locatore – ai sensi del combinato disposto degli artt. 17 (Cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili), 43 (Base imponibile) e 5, Tariffa, parte prima (Locazione e affitti di beni immobili), D.P.R. 131/'86 – deve sottoporre a registrazione la risoluzione anticipata e versare la relativa imposta in termine fisso. Ne consegue che, ove il contribuente non esegua gli adempimenti previsti, legittimamente l'Agenzia dell'entrate può assoggettare a tassazione i canoni di locazione afferenti il periodo successivo alla risoluzione anticipata del contratto, a nulla rilevando che tali canoni non siano stati, effettivamente, percepiti.

## COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE DI MILANO

Sez. 46, 28 agosto 2013, n. 95/46/13

Pres. Pezza – Rel. Preda – Agenzia Entrate Direzione provinciale I di Milano c. X

Locazione – Risoluzione anticipata del contratto – Registrazione tardiva – Conseguenze

In caso di risoluzione anticipata di un contratto di locazione, il tardivo assolvimento del pagamento dell'imposta di registro, non è condizione sufficiente ed idonea ad addebitare al contribuente una pretesa omessa dichiarazione di parte di un canone di locazione nella sostanza inesistente (in applicazione di questo principio, la Commissione ha confermato la sentenza di primo grado che annullava un avviso di accertamento emesso nei confronti di un contribuente a cui si contestava la mancata dichiarazione di canoni riferibili ad un periodo posteriore l'intervenuta risoluzione del contratto di locazione, registrata solo dopo diversi anni).

Le due pronunce sopra riportate, emesse a pochi giorni l'una dall'altra, risolvono in maniera opposta le conseguenze, ai fini impositivi, del mancato o tardivo versamento dell'imposta di registro per il caso di risoluzione anticipata del contratto di locazione. Per utili riferimenti in materia si veda, peraltro, anche Comm. trib. prov. La Spezia, 16.11.2000 (in Arch. loc. e cond. 2001, 139), secondo cui in mancanza della registrazione della risoluzione del contratto, l'imposta di registro è dovuta per gli anni successivi di locazione previsti in contratto a meno che, per lo stesso immobile, non sia stato registrato – prima del termine finale dell'iniziale contratto di locazione – un altro contratto di locazione.





# il Quotidiano Immobiliare

Il primo giornale online del real estate italiano

**EDITORIALE** 

## Avv. Sforza Fogliani, ancora un piccolo sforzo!

Sempre più incisive (e giuste) le osservazioni di Confedilizia, ma... a cura di Guglielmo Pelliccioli

Confedilizia (http://www.ilqui.it/quotidiano-immobiliare/cerca?search(companies)=Confedilizia) Sforza Fogliani Corrado (http://www.ilqui.it/quotidiano-immobiliare/cerca?search(people)=Sforza Fogliani Cc

Corrado Sforza Fogliani, piacentino, avvocato, banchiere, di nobili natali, è soprattutto noto per essere il capo riconosciuto, ben oltre la formale rappresentanza, di Confedilizia. Tutto si potrà dire di lui tranne che non si batta come un leone per difendere i diritti dei proprietari di casa: piccoli e grandi. E per farlo non teme di crearsi nuovi nemici: il governo, la politica, i consulenti, i sindaci, le società immobiliari-finanziarie. Verrebbe da dire: "Tanti nemici, maggior onore". In realtà Sforza Fogliani ha un nemico solo: chi vuole calpestare i diritti della proprietà immobiliare. Per la sua missione di paladino dei proprietari di casa, non esita ad andare nelle Commissioni parlamentari, alla radio, sui giornali e a sfornare comunicati stampa al ritmo di un paio la settimana. Da qualche settimana lo troviamo anche su Twitter con cinguettii che più che timidi gorgheggi sembrano squilli di tromba.

Con la sua azione ha, sicuramente, fatto più lui e la sua associazione che tutte le altre messe assieme per difendere la casa dagli attacchi di governi e pubbliche amministrazioni sempre più voraci. Purtroppo l'immobile, per sua natura, è quanto di più facile si possa aggredire fiscalmente e, a ogni emergenza, un piccolo o medio prelievo fiscale sulla casa è quasi certo. Grande polemista (trattasi, del resto, di avvocato), nel suo mirino infallibile sono finiti di recente i sindaci che, per non perdere 1,5 miliardi di fondi dallo Stato, hanno costretto il governo a inasprire la Iuc, ennesima sigla sulla tassazione immobiliare. Si potrà obiettare che i Comuni hanno una serie di incombenze (tra cui quelle a sostegno delle famiglie più bisognose) tali che ogni spicciolo serve; tuttavia non si può non convenire con Sforza Fogliani che una spending review andrebbe messa in atto anche dentro i municipi. Ognuno di noi ha sotto gli occhi gli sprechi che si perpetrano nei Comuni, grandi o piccoli che siano, soprattutto in termini di inefficienza del personale o di allocazione delle risorse. Il presidente di Confedilizia cita, a mò di esempio, le feste di fine anno che radunano folle spesso oceaniche nelle principali piazze d'Italia. Tra allestimenti dei palchi e della viabilità, costo degli ospiti, consumi di energia elettrica, predisposizione del servizio d'ordine, pulizie finali delle strade, quanto costano ai sindaci queste kermesse? E la cosa si ripete spesso anche per altre manifestazioni similari durante l'anno. Quanti uffici inutili ci sono in un'amministrazione comunale di una media città? Quante spese esagerate di consulenze? Si potrebbe continuare con altri esempi che evidentemente non annullano quanto di buono viene fatto localmente, ma che inducono a pensare che qualche risparmio lo si potrebbe ottenere con una più oculata gestione delle risorse comunali. I sindaci per il loro ruolo sono la parte dello Stato più vicina ai cittadini e in questa difficile mansione spesso devono cantare e portare la croce. E poi ci sono sindaci di serie A, di serie B e sindaci che non vanno oltre la terza categoria. Fa bene dunque Corrado Sforza Fogliani a mettere in evidenza le mancanze di questa o quella istituzione, soprattutto quando sono pagate con i soldi di tutti i cittadini (quelli almeno che le tasse le pagano). Auspichiamo che il battagliero presidente di Confedilizia continui a sostenere le ragioni di chi è proprietario di una o più case; soprattutto ci piace che lo faccia senza urla scomposte, senza proclami fumosi, con circostanziate documentazioni e carteggi, sempre coerentemente legato al rispetto della legalità e, soprattutto, senza mai scendere a compromessi con il potente di turno, sia esso politicamente vestito di bianco, rosso o verde. Ci permetterà l'amico Sforza Fogliani, a questo punto, solo un appunto in controluce dopo tanti meritati complimenti. Faccia sentire la sua voce anche contro coloro che affittano le case in nero (ogni anno viene tenuta nascosta al fisco una cifra pari a 1,5 miliardi di affitti in nero agli studenti universitari, che corrisponde a un'evasione fiscale di 330 milioni), contro quei proprietari che lasciano decadere i propri immobili pur potendoli sistemare, contro quanti costruiscono male per mera speculazione, contro quanti considerano le case solo oggetti economici e non anche un bene sociale. Combatta anche questa impopolare battaglia, caro avvocato, e gliene saremo grati come giornalisti, come contribuenti, come cittadini italiani.

# Sforza Fogliani risponde all'editoriale di Guglielmo Pelliccioli

Confedilizia (http://www.ilqui.it/quotidiano-immobiliare/cerca?search(companies)=Confedilizia) Sforza Fogliani Corrado (http://www.ilqui.it/quotidiano-immobiliare/cerca?search(people)=Sforza Fogliani Cc

Riceviamo e pubblichiamo da Corrado Sforza Fogliani, Presidente di Confedilizia, in risposta all'editoriale di Guglielmo Pelliccioli: "Grazie del Suo editoriale a me dedicato e delle gentili parole riservatemi. Tenga però presente che quanto al nero l'ho recentemente stigmatizzato in più siti (nell'esprimere il mio pensiero sull'obbligo di pagamento dei canoni in modo tracciato). Quanto agli immobili in decadenza, penso si tratti di situazioni forzate, e isolate. Comunque, vigileremo. La terza osservazione riguarda l'Ance, ma diremo la nostra. La quarta. Credo già di condurre in proposito le mie battaglie tutte le volte che difendo, e promuovo, l'affitto: ma Governo e Comuni sono sordi, forse otterremo che si faccia qualcosa con un prossimo decreto legge (per il quale siamo in contatto col Ministero). In questa battaglia, ci aiuti Lei. Grazie ancora e resto sempre in attesa di suggerimenti e consigli da un esperto come Lei. So benissimo di averne sempre più bisogno. Cordialità vivissime e complimenti, sempre."

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

## Indennità rifiut già in vigore dall'1 gennaio

19 ottobre 2013 é stato siglato l'accordo integrativo del Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti della proprietà edilizia firmato da Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisascat -Cisl/ Uitucs.

Con tale accordo - in vigore dall'1gennaio2014convalidità sino alla scadenza del contratto cui afferisce - sono state fissate, per i lavoratori con profili professionali A, Be D3, ai quali venga affidato lo svolgimento del servizio di raccolta e/o confezionamento e/o trasporto e/o movimentazione dei rifiuti, le indennità minime mensili di seguito riportate, che si applicano salvo diversa contrattazione territoriale e fatte salve le eventuali condizioni di miglior favore esistenti.

Le indennità in questione dacalcolarsisul numero effettivo delle unità immobiliari costituenti il condominio (o l'immobile, in caso di proprietà indivisa) che, alla luce della normativa vigente e dei regolamenti comunali, sono suscettibili di produrre rifiuti sono pari a: a) euro 0,50 per ciascuna unità immobiliare per il confezionamento sacchi/bidoni rifiuti; b) euro 1,00 per ciascuna unità immobiliare per la movimentazione rifiuti fino al punto di raccolta sulla pubblica via, in caso di movimentazione degli stessi in prossimità dell'immobile (e comunque in un raggio di 50 metri da questo); c) euro 1,50 per ciascuna unità immobiliare per la movimentazionerifiutifino alle speciali «isole di raccolta» previste dal Comune o dall'Ente che provvede alla raccolta; le indennità h) e c) sono alternative tra di loro e cumulabili con l'eventuale indennità di cui alla letteraa). Sarà cura della proprietà fornire al lavoratore mezzi idonei per provvedere al confezionamento e alla movimentazione dei rifiuti, dotandolo degli indispensabili dispositivi di protezione individuale.

\*Presidente di Confedilizia





## Meno tasse e meno Stato per uscire dalla crisi

In un mio intervento nel dicembre del 2012, commentando la legge di stabilità del governo Monti scrivevo che la manovra non ci avrebbe fatto uscire dalla crisi, come sostenuto invece dal governo dei professori, bocconiani e non, dei banchieri, degli alti burocrati di Stato. Ora si sa che il Pil è diminuito nel 2013 dell'1.8% sul 2012, a sua volta diminuito del 2% sul 2011. Il debito è aumentato di quasi 100 miliardi, la disoccupazione è aumentata, le tasse sono aumentate (solo per Letta sono diminuite!) come pure la spesa pubblica.

La legge di stabilità del governo Letta temo non servirà a fare uscire il Paese dalla crisi che lo attanaglia e avviare la ripresa. Come già con il governo Monti, le ricette messe in campo dai cosiddetti tecnici prima e ora dai politici sono sempre le stesse che hanno già fallito in passato, non sono in grado di risolvere il problema italiano che è di una semplicità estrema: bisogna diminuire le tasse, non aumentarle, perché se si aumentano le tasse aumenta la spesa pubblica e contemporaneamente il debito. Questa è la lezione che almeno gli ultimi venti anni di vita italiana ci hanno dato in un modo inequivocabile. Se non si libera l'economia dai lacci e lacciuoli che la opprimono non ci sarà salvezza.

Ma come può un Paese salvarsi, se più del 50 per cento della propria economia è controllata non dal mercato ma dalla mano pubblica?

Allora, cosa si dovrebbe fare? Quello che alla fine degli anni '70 seppero fare l'Inghilterra e gli

Stati Uniti, Paesi che in quei tempi sembravano condannati a un declino economico. Però quei due Paesi ebbero la sorte di avere come leader dei personaggi del calibro di Margaret Thatcher e Ronald Reagan, la figlia del droghiere e l'ex attore di serie B, che avevano però una convinzione assai ferma nei loro principi e una volontà di ferro nel proseguire nel cammino intrapreso. E classi dirigenti che seguirono questi leader senza tentennamenti, a loro volta convinte che la soluzione dei loro problemi era possibile. Il confronto con la nostra classe politica e con Enrico Letta mi appare onestamente impietoso.

L'ex cancelliere dello Scacchiere di Margaret Thatcher, Nigel Lawson, a Milano nei giorni scorsi ha ricordato in una intervista come loro riuscirono in dieci anni a fare cose ritenute impossibili, a cominciare dalla riforma delle leggi sui sindacati che bloccavano l'economia. Le chiavi furono le liberalizzazioni, l'apertura dell'economia, la deregulation. Non è il governo che crea la crescita (sarebbe già molto che non la ostacolasse troppo), ma le imprese e gli individui con il loro impegno quotidiano. Rompere i monopoli, frenare il potere di veto dei sindacati, abbassare le tasse, liberare l'economia dagli eccessi di regole e di burocrazia.

Questa ricetta, per molti certamente amara, ha però un pregio: è stata provata sul campo e ha avuto successo. Non mi sembra un pregio da poco.

Mario Del Chicca Presidente Confedilizia Parma di Corrado Sforza Fogliani\*

## La lente sulla casa

## Via all'intesa tra agenti e amministratori

li) e Gesticond (Libera Asso- ministratori, e realizzeremo siglato un protocollo di intesaperaccrescerelaprofessiodi promuoverne la qualificazione professionale e consentire agli iscritti Fiaip di poter usufruire dei servizi offerti da Fiaipe Gesticond - ha sottoli-Gesticond.

Grazieall'accordo, gli assolità di associarsi anche a Gesticond e quindi di usufruire dei servizi offerti dalla stessa Confedilizia (tra le quali amtabelle millesimali e regolacolarmente vantaggiose.

«Grazieall'accordo con Ge-Righi, presidente di Fiaip - ci al meglio le loro attività». apprestiamo a programmare

iaip (Federazione ita- nuove iniziative comuni su liana degli agenti im- scala territoriale per il rilanmobiliari professiona- cio e la crescita dei nostri amciazione nazionale ammini- iniziative formative ed eventi stratori immobiliari) hanno congiuntianchealfinedimettere in contatto la professionalità dell'agente immobilianalità degli amministratori reequelladell'amministratodi condominio aderenti alla re condominiale per creare Federazione, con l'obiettivo nuove opportunità per i professionisti nel settore immo-

«L'accordo concluso da neato il presidente di quest'ultima, Diego Russello - naciatiFiaipavrannolapossibi- scedalcomunedenominatoretraledue associazioni, consistente nell'esigenza della tutela del patrimonio condoassociazione, aderente alla miniale, tanto che entrambe le organizzazioni aderiscono ministrazioni condominiali aConfedilizia, il cui scopo pricomputerizzate, redazioni di mario è proprio quello di tutelare la proprietà immobiliamenti condominiali, prati- re. Questo accordo, che rafche contabili e tecnico ammi- forza i rapporti già da tempo nistrative, stime e consulen- intercorrenti tra le due assoze fiscali), a condizioni parti- ciazioni, consentirà di offrire a un mercato sempre più in continua evoluzione, professticond - ha dichiarato Paolo sionisti preparati a svolgere

\*Presidente Confedilizia

da il Giornale 26.1.'14

## Convivenza senza Stato

La convivenza tra le persone esiste anche senza un organismo coercitivo – che da qualche secolo chiamiamo "Stato" - che assume le decisioni a prescindere da quanto scaturisce dalle interazioni tra i diritti e la volontà delle persone.

Silvio Boccalatte 

## Norme uguali per persone diverse

202020202020202020202020202020

Le persone non sono uguali tra loro, gli agglomerati di persone non sono uguali tra loro, gli edifici non sono uguali tra loro: non si capisce perché le regole condominiali debbano essere pressoché identiche su 300mila chilometri quadrati e per 60 milioni di esseri umani.

Silvio Boccalatte

## **DALLE RIVISTE...**

## Spese comuni di manutenzione straordinaria tra venditore e acquirente Conflitto di interessi nel condominio Riacquisto donativo e agevolazioni prima casa

## Ai lettori

Alcuni lettori ci segnalano che, in questa rubrica, molte testate di riviste vengono "per erro-re" 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.

Eugenio Piscino illustra su la Finanza locale (n. 5-6/13) le

modifiche all'imposizione immobiliare in tema di Imu. Esaustiva nota a sentenza di Paolo Scalettaris (Giustizia civile nn.

11-12/'13) sulla ripartizione della responsabilità per le spese comuni di manutenzione straordinaria tra venditore e acquirente dell'unità in condominio. Dello stesso Autore ma su altra rivista (Rivista giuridica dell'edilizia luglio-agosto '15) un'altra nota a sentenza a proposito del conflitto di interessi nel condominio.

Giurisprudenza di merito (n. 12/'13) dedica un suo intero numero al commercio elettronico, esaminandone profili civili, penali e amministrativi.

Sul Bollettino tributario (n. 21/'13) nota a sentenza di Roberto Dini a proposito delle agevolazioni prima casa in caso di riacquisto donativo.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

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



## L'INTERESSE DEGLI INQUILINI



È conforme al beninteso interesse della collettività degli inquilini che il capitale privato fluisca quanto più abbondante possibile nell'industria della costruzione di case: qualunque sia il tipo di case cui si dirige, il capitale privato ridonda, in base al ripetuto principio quantitativo, a beneficio dei vari nuclei di inquilini (dalla pubblicazione).

## Casa, tante tasse e l'inquilino non paga

Quando si parla di case, i politici e tutti gli altri che propongono ricette non sento mai una parola sui proprietari che sono tartassati dalle tasse. A 74 anni me ne sono capitate tante. Per esempio: chi ripaga il proprietario che è stato costretto a sfrattare l'inquilino per morosità di 8 mesi non pagati? Parliamo di 6mila euro di mancati introiti, di spese cospicue per far eseguire lo sfratto (8 visite dell'ufficiale giudiziario a 100 euro a visita), di 370 euro per il medico legale, di cui 150 euro per un medico veterinario, 100 euro per un accalappiacani, 300 euro per un legale presente allo sfratto esecutivo. Una volta eseguito lo sfratto capita poi di constatare danni enormi all'immobile, senza poter eseguire alcuna azione legale contro l'inquilino in quanto nullatenente.

Oltretutto le tasse le devi pagare anche se l'inquilino non paga l'affitto. Mi sembra di capire che ci sono solo doveri. Ben venga la lotta ai contratti in nero e all'evasione fiscale, che in Italia ammonta ad oltre cento miliardi di euro. Sarebbe gradita anche un po' più di giustizia.

> Benito Polizzano Roma (da *Il Messaggero*, 8.1.'14)

Tracciabilità canoni, istruzioni pratiche per le Associazioni territoriali

Come segnalato su *Confedilizia notizie* di gennaio, con la legge di stabilità è stato previsto – in deroga alla norma che stabilisce che dai mille euro in su non sono ammessi pagamenti in contanti – che i pagamenti riguardanti canoni di locazione di unità abitative, ad eccezione di quelli relativi ad alloggi di edilizia residenziale pubblica, siano corrisposti obbligatoriamente, quale ne sia l'importo, "in forme e modalità che escludano l'uso del contante e ne assicurino la tracciabilità".

Al proposito, deve evidenziarsi che nulla osta, da parte della vigente normativa in tema di istituti bancari e di pagamenti con mezzi tracciabili, che il conduttore, anche non titolare di alcun conto bancario, si rechi in banca con il contante – anche superiore a 999,99 euro – disponendo un bonifico pari alla somma dovuta al locatore (in questo caso dovrà fornire alla banca le coordinate bancarie di quest'ultimo) oppure richiedendo un assegno circolare intestato allo stesso locatore, curandone poi la consegna al medesimo. Entrambe le operazioni sono soggette , se richiesto, al pagamento di una commissione bancaria di diverso importo da banca a banca.

Pur non recando la norma specifica sul pagamento del canone in contanti una sanzione propria, si ritiene che – in caso di pagamenti al locatore superiori a 999,99 euro – tale comportamento sia soggetto alla sanzione di cui alla legge, che è dall'1 per cento al 40 per cento dell'importo trasferito e che è a carico sia del soggetto che versa sia del soggetto che riceve il denaro.

# FISCO, IMU: MERCATO IMMOBILIARE ALLE CORDE – PREZZI VENDITE GIUDIZIARIE A PIU' DEL 100% IN MENO RISPETTO AI VALORI OMI

I dati sul mercato immobiliare sono impressionanti e parlano da soli: da dopo la smodata rivalutazione delle rendite catastali e la conseguente tassazione, il mercato non si è più ripreso. Oggi è alle corde: i prezzi delle vendite giudiziarie sono a più del 100 per cento in meno rispetto ai valori Omi dell'Agenzia delle Entrate; il confronto tra canoni reali e valori locativi erariali, è anche peggio. La tassazione degli immobili, solo degli immobili e solo di quelli della proprietà diffusa, continua a condizionare in modo decisivo una ripresa del settore, che in questo momento non dà alcun segnale in questo senso. La revisione della pasticciata della Tasi, invocata da forze politiche governative che chiedono un confronto serio e che ringraziamo, va nella giusta direzione, s'impone. Ma decisivo, allo scopo, è ripristinare una minima convenienza dell'affitto: solo attraverso quest'ultima potrà tornare l'investimento in immobili, ora limitato all'acquisto della prima casa e comunque marginalmente, mentre l'emergenza abitativa aumenta giorno per giorno. Auspichiamo che le forze politiche di maggioranza e di opposizione siano unite in questo obiettivo e che, nel comune interesse, in questo senso si esprimano. A tutti, e a tutto il Governo in particolare oltre che alla presidenza del Consiglio, chiediamo di sostenere lo sforzo innovativo che il ministro Lupi ha allo studio. Solo se questa iniziativa ministeriale andrà a buon fine in tutta la sua potenzialità, si darà all'immobiliare quello shock del quale esso ha bisogno urgente perché la fiducia ritorni.

## **CONFEDILIZIA.EU**

## Interpretazione del significativo squilibrio nei contratti con i consumatori

La Corte europea dei diritti dell'uomo, con la sentenza del 16.1.'14, nella causa C 226/12, in tema di clausole "abusive" nei contratti stipulati con i consumatori, ha stabilito che l'art. 5, paragrafo 1, della direttiva 93/13/CEE del Consiglio europeo del 5.4.' 93, deve essere interpretato nel senso che "la sussistenza di un «significativo squilibrio» non richiede necessariamente che i costi posti a carico del consumatore da una clausola contrattuale abbiano nei confronti dello stesso un'incidenza economica significativa rispetto al valore dell'operazione di cui trattasi, ma può risultare dal mero fatto di un pregiudizio sufficientemente grave alla situazione giuridica in cui il consumatore, quale parte del contratto, viene collocato in forza delle disposizioni nazionali applicabili, che si tratti di restrizione al contenuto dei diritti che, ai sensi di tali disposizioni, egli trae da tale contratto, o di ostacolo all'esercizio dei medesimi, oppure ancora di imposizione a quest'ultimo di un obbligo ulteriore, non previsto dalla disciplina nazionale". La Corte ha anche precisato che, al fine di valutare l'eventuale sussistenza di un significativo squilibrio, spetta al giudice del rinvio tenere conto della natura del bene o servizio oggetto del contratto, facendo riferimento a tutte le circostanze che hanno accompagnato la conclusione di tale contratto, nonché a tutte le altre clausole del medesimo.

La Corte è stata infatti chiamata a giudicare un caso in cui al compratore/consumatore, nel contratto di compravendita di un immobile a destinazione residenziale, era stata imposta la seguente clausola: "È a carico dell'acquirente l'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili di natura urbana, circostanza che è presa in considerazione ai fini della determinazione del prezzo degli immobili oggetto del contratto. Sono inoltre a carico dell'acquirente le spese di allacciamento individuale corrispondenti ai diversi contratti di somministrazione di acqua, gas, energia elettrica, di fornitura di servizi di fognatura ecc., anche nel caso in cui siano state anticipate dal venditore". Il compratore aveva poi presentato un ricorso, arrivato fino al secondo grado di giudizio, fondato proprio sul fatto che l'anzidetta clausola doveva essere considerata abusiva dal momento che non era stata oggetto di negoziato e determinava un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi delle parti contrattuali.

Il testo integrale del provvedimento può essere scaricato dal sito www.confedilizia.eu.





## CHI PIÙ NE HA PIÙ NE METTA

## Aliquote numerose

Il Comune di **Asti** ha 16 diverse aliquote, quello di Venezia ben 17.

## Abitazioni in uso gratuito (tra gradi ed altro)

Il Comune di Alessandria prevede un'aliquota ridotta "per le abitazioni e relative pertinenze concesse in uso gratuito dai genitori al figlio, e viceversa, purché il titolo dell'intera proprietà si esaurisca tra i suddetti soggetti", ma specifica – per l'anno 2013 e limitatamente alla seconda rata dell'Imu - che, per usufruire dell'agevolazione anzidetta, "il limite dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) del comodante e del suo nucleo familiare viene fissato in euro 40.000 (quarantamila)".

Il Comune di **Ascoli Piceno** applica invece, a specifiche condizioni, un'aliquota ridotta sempre "all'abitazione concessa in comodato gratuito, a parente in linea retta <u>di primo grado</u> a condizione che quest'ultimo vi abbia stabilito sia la propria dimora che la residenza anagrafica e non abbia altre unità immobiliari ad uso abitativo agibili nel Comune, escluse quelle acquisite a titolo di successione ereditaria a proprietà indivisa".

Il Comune di Belluno, dal canto suo, prevede un'aliquota ridotta per "gli alloggi e le relative pertinenze, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna categoria catastale C2-C6-C7, dati in comodato (definito dall'art. 1803 C.C.) a parenti in linea retta entro <u>il secondo grado</u> a condizione che vengano utilizzati quale abitazione principale e ciò sia comprovato da residenza anagrafica".

A Lodi, ove si equiparano all'abitazione principale le unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti di primo grado, si specifica che tale agevolazione viene applicata "quando l'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) dei componenti del nucleo familiare del soggetto passivo non superi il limite di € 25.000,00".

Ad **Iglesias** praticamente stessa assimilazione, ma - a parte specifiche condizioni comunque da rispettare – "limitatamente ai casi in cui il comodatario appartenga ad un nucleo familiare con ISEE non superiore ad € 12.000,00".

### C'è chi premia i teatri o le botteghe storiche e chi tassa di più gli ospedali

Il Comune di **Bologna** prevede un'aliquota ridotta per gli "immobili posseduti dagli enti non commerciali (...) e destinati prevalentemente a spettacoli musicali e teatrali".

Il Comune di Arezzo, invece, prevede un'aliquota maggiorata per "unità immobiliari iscritte nella categoria catastale D/4 (case

## Florilegio sull'IMU 2013

di cura ed ospedali)", mentre il Comune di Cremona applica un'aliquota ridotta "per le botteghe storiche riconosciute dalla Regione Lombardia".

Chi favorisce le giovani coppie Il Comune di Napoli prevede un'aliquota ridotta "per gli immobili locati, a titolo di abitazione principale a «giovani coppie» (...)" con la precisazione che "per «giovane coppia» si intendono coniugi che, al 31 dicembre 2012, non hanno compiuto i 35 anni d'età e che hanno contratto matrimonio non prima del 1° giugno 2009".

### Tributo reale progressivo (e non in base al reddito...)

Il Comune di Verona stabilisce aliquote crescenti a seconda del numero di unità immobiliari del contribuente, esclusa l'abitazione principale, se posseduta. Si va dall'aliquota del 7,6 per mille per la prima unità immobiliare, all'8,6 per mille da applicarsi dalla seconda alla quarta, fino ad arrivare all'aliquota massima del 10,6 per mille dalla quinta in poi.

### Bisogna leggere il regolamento

Il Comune di Bolzano stabilisce un'"ulteriore detrazione per le unità immobiliari adibite ad abitazioni principali abitate dal soggetto passivo o dai suoi familiari con disabilità grave (ai sensi dell'art. 2 del regolamento IMU)": quindi per sapere chi ha diritto a questo beneficio non basta leggere la delibera, ma si deve vedere anche il regolamento.

#### La produzione di energia elettrica aiuta o no il contribuente?

Il Comune di **Brindisi** stabilisce un'aliquota maggiorata "per fabbricati ed impianti anche indu-

striali adibiti o utilizzati per la produzione di energia elettrica compresa l'autoproduzione con capacità superiore a 50 KW incluse le pertinenze e le parti strutturalmente connesse anche in via transitoria", mentre il Comune di Cagliari fissa una specifica riduzione per le "unità abitative (cat. da A1 ad A9) dotate di impianti a fonte rinnovabile per la produzione di energia elettrica o termica per uso domestico".

#### Quella fotovoltaica sì

Il Comune di Lecce prevede un'aliquota ridotta per 5 anni per gli "immobili a destinazione esclusivamente abitativa a servizio dei quali, nel corso dell'anno 2013, verranno installati impianti fotovoltaici".

## Il fallimento aiuta...

Il Comune di Ferrara fissa un'aliquota ridotta "per i fabbricati acquistati, dal 1.1.2012, da un fallimento, da altra procedura concorsuale, nonché a seguito della procedura prevista dal D.Lgs. 270/99, destinati all'insediamento di nuove attività produttive, a carattere industriale, artigianale o commerciale non classificati nel gruppo catastale D".

## ... lo sfratto, non sempre

Il Comune di Firenze fissa un'aliquota ridotta per "le unità abitative appartenenti alle categorie catastali A/2, A/3, A/4, A/5 e A/7 in relazione alle quali sussista un provvedimento di sfratto esecutivo per morosità, emesso dalla competente Autorità Giudiziaria". L'agevolazione in parola quindi non si applica pur a parità di condizioni alle unità immobiliari di categoria catastale A/1, A/8 E A/9...

## Liberalizzare il condominio

L'unico modo per ridurre il gigantesco contenzioso che ogni anno si produce all'interno delle mura dei normali condomini è quello di "liberalizzare" completamente il contenuto dei regolamenti di condominio: sembra incredibile che il legislatore non se ne voglia rendere conto (e, infatti, anche la riforma va in un senso diametralmente opposto), ma la gente deve poter essere lasciata libera di decidere ogni singolo aspetto inerente al luogo fisico in cui vive: attualmente il contenzioso trae la sua origine o dall'inadeguatezza delle norme dei regolamenti condominiali, che non si possono spingere sino a regolamentare aspetti anche decisamente rilevanti, o dal (preteso) contrasto tra le norme dei regolamenti condominiali e quelle imperativamente dettate dalla legge, o dall'insufficienza/indeterminatezza delle regole civilistiche in materia di condominio. La risoluzione non è richiedere a gran voce nuove regole o più regole (non si può tacere che l'importante progetto di riforma attualmente in discussione in Parlamento è costituito di molti più articoli rispetto alla situazione vigente), ma, semplicemente nessuna regola pubblica, lasciando che ogni condominio abbia il potere di fornirsi di un vero e proprio Statuto.

Silvio Boccalatte

## CORBEILLE

## "Dirigenti p.a., l'Italia al top"

"I dirigenti della pubblica amministrazione italiana guadagnano il triplo rispetto a quelli dei Paesi Ocse". Lo scrive *ItaliaOggi* in un articolo del 15.11. 13, sulla base dei dati risultanti dall'ultimo rapporto stilato in materia dalla stessa Organizzazione per la cooperazione e lo sviluppo economico. Nell'articolo si precisa, in particolare, che la paga dei nostri top manager è, in media, di "650mila dollari". I dirigenti pubblici neozelandesi, che in questa speciale classifica si collocano al secondo posto, arrivano "appena" a "397mila dollari".

## "Trekking urbano"

Libero del 15.11.'13 parla del "trekking urbano": un fenomeno nato una decina d'anni fa all'estero e che oggi, con l'incremento della voglia di natura e l'esigenza di risparmiare un po', si sta diffondendo sempre più anche da noi. Si tratta, più in particolare, di "un modo nuovo di vivere il turismo", che consiste nel camminare in città, da soli o in compagnia, alla scoperta degli angoli più nascosti e curiosi, affrontando "itinerari caratterizzati da forti dislivelli del suolo e da scalinate". Un'attività, insomma, "che fa bene al fisico e alla mente".

'Notai infuriati per l'e-testament". E' il titolo di un articolo di *ItaliaOggi* del 6.12.'13, nel quale si dà conto dell'iniziativa del francese Virgile Delporte che ha creato, per i suoi connazionali, il primo sito Internet dove ciascun interessato può registrare il proprio testamento, con una spesa tra i 35 e i 70 euro. Gli atti vanno redatti sulla base di un modello tipo del quale viene garantita la validità giuridica e, al termine della scrittura, il testatore cybernauta ha tre opzioni: stampare e conservare il testamento a casa; registrarlo nello schedario dei testamenti tenuto dal Notariato; depositarlo dal





## CRISI

## Stato, unico settore che si espande

Uscire oggi dall'euro è un problema molto serio che richiede un'intensa azione diplomatica preparatoria per nuove alleanze, come lo richiede la messa a punto dei modi per restarci. Questi non possono essere l'aumento disordinato della pressione fiscale, alimentato dalla filosofia redistributiva dei redditi e della ricchezza dai presunti ricchi agli effettivi poveri che contraddistingue l'attuale «svolta dei quarantenni». Se essi non provvedono a due interventi urgenti, la ristrutturazione del debito pubblico con garanzia di cessione del patrimonio dello Stato e il taglio di almeno il 3% della spesa pubblica, per acquistare tempo e procedere a una riforma radicale che richiede tempi lunghi, quella della pubblica amministrazione, non usciremo dalla crisi, anzi ci addentreremo in essa. Lo Stato assorbe la metà del pil ed è l'unico settore che si è espanso nel corso della crisi, mentre tutti gli altri si sono ridimensionati. Se poi i quarantenni mettono mano, sorretti dai fautori della crisi attuale, a una maggiore patrimoniale rispetto a quella che è già stata decisa, allora l'uscita dall'euro verrà causata da chi prenderà questa decisione. Einaudi non esiterebbe a chiamarli scriteriati.

> Paolo Savona MF, 28.12.'13

## IBL, un Thin Tank di grande successo

Anche quest'anno la University of Pennsylvania ha pubblicato il suo "Global Go To Think Tank Report". Si tratta di una classifica internazionale di centri di ricerca che si occupano di politiche pubbliche, economia, relazioni internazionali. Ai fini dell'elaborazione del rapporto, sono stati presi in esame 6.826 istituti di ricerca in tutto il mondo.

L'Istituto Bruno Leoni viene considerato il 122mo miglior think tank mondiale (87mo, se si escludono le fondazioni americane). È inoltre classificato come il 69mo miglior centro studi europeo.

Istituto Bruno Leoni P.zza Castello, 23 20121 Milano Via Bossi, 1 - 10144 Torino Tel. +39 02 3657 7325 Tel. +39 011 0702087 http://www.brunoleoni.it

## Revoca della cedolare secca sugli affitti

Con il provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 10.1.'14, di approvazione del modello Rli (cfr. altro articolo pubblicato su questo *Notiziario*), sono state finalmente disciplinate le modalità di revoca del regime opzionale della cedolare secca, come previsto dal Provvedimento del 7.4.'11. Infatti, nonostante l'avvio del regime fiscale anzidetto dal 2011, si era ancora si in attesa del provvedimento direttoriale che doveva provvedere in tal senso. Con la circolare del 4.6.'12, n. 20/E le Entrate si erano limitate ad affermare che, in attesa dell'anzidetto provvedimento, l'Ufficio poteva considerare valida la revoca effettuata in carta libera, debitamente sottoscritta e contenente i dati necessari all'identificazione del contratto e delle parti, o quella effettuata con il modello 69, utilizzato come schema di richiesta della revoca.

Adesso, con il provvedimento del 10.1.'14, si è disposto che il locatore può revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata l'opzione entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento. La revoca comporta il pagamento dell'imposta di registro dovuta per detta annualità di riferimento e per le successive. Per effettuare la revoca si deve presentare all'Agenzia il modello Rli, anche in via telematica, entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento, ciò comportando il versamento dell'imposta di registro dovuta.

Nelle istruzioni del modello, poi, viene precisato che "sarà cura del locatore che revoca l'opzione per la cedolare secca darne comunicazione al conduttore al fine di procedere solidalmente al pagamento dell'imposta di registro dovuta".

Resta salva la facoltà di esercitare l'opzione nelle annualità successive.

## Assistenza dell'avvocato per le mediazioni, il parere del Consiglio nazionale forense

È sempre necessaria l'assistenza dell'avvocato nel procedimento di mediazione, indipendentemente dalla circostanza che si tratti di mediazione obbligatoria o facoltativa. L'obbligo riguarda, infatti, "ogni «modello» di mediazione, atteso che il testo normativo non fa distinzioni al riguardo".

Così il Consiglio nazionale forense, nella circolare n. 25-C-2013 del 6.12.'13, recante alcuni chiarimenti sulla procedura di conciliazione alla luce delle modifiche introdotte dal decreto del Fare (d.l. n. 69/'13, come convertito in legge).

Nel senso, invece, che l'assistenza dell'avvocato è necessaria esclusivamente nelle ipotesi di mediazione obbligatoria ma non anche nelle ipotesi di mediazione facoltativa si era espresso il ministero della Giustizia, qualche tempo prima, con circolare del 27.11.'13 (prot. 168522); documento nel quale erano stati affrontati anche altri aspetti della mediazione (cfr. *Cn* genn. '14).

## Demolizione di fabbricati rurali

Le novità legislative degli ultimi anni in tema di fabbricati rurali (si pensi all'obbligo di dichiarazione al catasto edilizio urbano degli immobili rurali iscritti al catasto terreni) hanno recato con sé onerosi adempimenti per i proprietari di tale tipo di fabbricati al punto da spingere tanti di loro – a malincuore – alla decisione di demolirli. Si assiste così, sempre più spesso, all'abbattimento di vecchi cascinali, i quali erano lì a testimonianza di un mondo che ora non c'è più, e che un legislatore attento al patrimonio culturale delle nostre campagne avrebbe dovuto valorizzare e non certo indurre a distruggere. Ma tant'è. E allora i proprietari dei fabbricati in questione interessati a demolire il proprio immobile è bene che tengano presente due aspetti pratici: il primo è che per un intervento del genere non occorre necessariamente il permesso di costruire essendo sufficiente – secondo la giurisprudenza (cfr. Cass. penale, sent. n. 24423 del 17.6.'11) – in ambito nazionale (e salvo, quindi, diversa disposizione regionale) la semplice denunciata inizio attività; il secondo aspetto è che la demolizione di cui trattasi deve essere denunciata – tramite procedura informatica DocTe o apposito modello cartaceo (il n. 26: cfr. circolare dell'Agenzia del territorio n. 14063/'05) – anche in Catasto, accompagnando il tutto, in particolare, con fotografie che documentano lo stato dei luoghi prima e dopo l'intervento demolitivo.

Naturalmente, in via preliminare, occorrerà verificare che per il fabbricato di interesse non vi siano norme, a livello comunale, che ne vietino la demolizione.

### Detrazioni fiscali in caso di ricostruzione di edifici

Il Sottosegretario all'Economia, Baretta, ha risposto ad un'interrogazione presentata dalla deputata Gebhard (Misto-min. ling.), con la quale si chiedeva se possa rientrare nel regime delle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia anche la ricostruzione di un edificio, con la stessa volumetria di quello precedente, ma con uno spostamento di lieve entità dell'immobile rispetto al sedime originario.

Al proposito – ha precisato Baretta – è stato necessario interpellare il Ministero delle infrastrutture al fine di verificare che l'intervento richiamato nell'atto di sindacato ispettivo fosse riconducibile a quelli di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 5 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia.

Il Dicastero in questione ha concluso che la nozione di sagoma edilizia è intimamente legata anche all'area di sedime del fabbricato e, avendo il legislatore eliminato il riferimento al rispetto della sagoma, negli interventi di ristrutturazione edilizia, per gli immobili non vincolati, consistenti nella demolizione e ricostruzione, può consentirsi lo spostamento di lieve entità rispetto al sedime originario. Con la conseguenza che l'agevolazione fiscale deve ritenersi applicabile.





## CASSAZIONE

## Pagamento spese e imputazione

In materia di condominio, il condomino, eseguendo un pagamento per spese condominiali, può imputarlo a singoli debiti e può escludere che le somme pagate vengano imputate a crediti contestati. (Nella specie, la Cassazione – sent. n. 22634/13 – ha stabilito che correttamente il condomino debitore, a fronte della sua contestazione delle spese di riscaldamento, ha esercitato la facoltà di imputazione riconosciuta dall'articolo 1193 del Codice Civile).

## Servizio postale, presunzione di regolarità

Una raccomandata, anche in mancanza dell'avviso di ricevimento, costituisce prova certa della spedizione, attestata dall'ufficio postale attraverso la ricevuta, da cui consegue la presunzione (fondata sulle univoche e concludenti circostanze della spedizione e dell'ordinaria regolarità del servizio postale) di arrivo dell'atto al destinatario e di conoscenza ex articolo 1335 del Codice Civile. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 23920/'13).

## Dal 3.2.'14, arriva il "modello Rli" e le relative applicazioni telematiche

Dal 5.2.'14, il nuovo modello Rli (Richiesta di registrazione e adempimenti successivi - Contratti di locazione e affitto di immobili) prende il posto del modello 69 (che resterà per altri adempimenti) e i modelli utilizzati telematicamente. Il nuovo modello serve per la registrazione iniziale del contratto, per gli adempimenti successivi (quali risoluzione, cessione, proroghe), per l'esercizio dell'opzione (e revoca) della cedolare secca, per la comunicazione dei dati catastali, per le denunce relative ai contratti di locazione non registrati, ai contratti di locazione con canone superiore a quello registrato o ai comodati fittizi. Fino al 31.3.'14 è, comunque ancora possibile presentare agli uffici dell'Agenzia delle entrate, per gli incombenti anzidetti, il modello 69 e usare le varie modalità di registrazione telematica.

Il modello Rli – reperibile gratuitamente in formato elettronico sul sito internet dell'Agenzia delle entrate (www.agenziaentrate.gov.it) – si presenta con modalità telematiche. Può, però, anche essere presentato in forma cartacea presso gli uffici dell'Agenzia delle entrate oppure avvalersi dell'opera degli intermediari abilitati tra i quali – si ricorda – figurano le Associazioni territoriali della Confedilizia.

## Un interrogativo sulla Tasi

La Tasi sarà da pagarsi in misura variabile dal 10 al 30 per cento da parte dell'occupante. Al proprietario toccherà una quota minima del 70 e massima del 90 per cento. Poiché la tassa dovrebbe essere rapportata ai servizi comunali indivisibili, bisognerebbe che tali servizi fossero garantiti ai proprietari per il 70-90% e gli inquilini ne usufruissero per la percentuale di tassa messa a carico loro.

Andrea Ranza - Milano

da Italia Oggi, 22.1.'14

## L'Agenzia delle entrate apre una finestra su *Twitter*

L'Agenzia delle entrate è approdata su *Twitter* per parlare in modo semplice e immediato ai milioni di utenti che usano tale *social network*. Si apre così una nuova finestra di comunicazione in tempo reale, per consentire ai cittadini di tenersi aggiornati, anche via mobile, sulle novità e le scadenze del Fisco.

Speriamo che *Twitter* rappresenti veramente – come affermato nel comunicato stampa di presentazione – uno strumento utile ai contribuenti.

## BELLITALIA

## Gli sprechi degli enti locali

Roma, seicento immobili affittati "a canoni-regalo". Un esempio? "Un appartamento di quasi 130 metri quadrati a via del Colosseo a 122 euro al mese, 1.472 euro l'anno". (la Repubblica 15.11.'13)

## Ecco dove finiscono i nostri soldi..

Spot gay finanziato dall'Università Statale di Milano. (il Giornale 16.11.'13)

## Centri per i migranti

Cibo, stipendi, affitti: i Centri di identificazione ed espulsione (Cie) per i migranti "ci costano 200mila euro al giorno". (Corriere della Sera 24.12.'13)

## "I corsi dell'Asl per i medici? Insegnano a giocare a bridge"

"Scandalo all'ospedale di Bergamo": a ogni medico che frequenta il corso di bridge vengono riconosciuti 25 dei 50 crediti formativi annuali richiesti. Le lezioni di radioterapia, invece, valgono solo 4 crediti.

(il Giornale 12.01.'14)

## I costi dei politici locali/1

160 milioni è il costo annuo dell'Assemblea regionale siciliana: 1,7 milioni per "ognuno dei 90 deputati regionali (85mila euro in più rispetto ad un senatore)". (Corriere della Sera 22.12.'13)

## I costi dei politici locali/2

"Liguria, spese pazze in Regione tra promozioni e benefit a pioggia". Previsti anche 13 euro al giorno a favore dei dirigenti per "stress da ufficio". (*la Repubblica* 22.12.'13)

## Altro che semplificazione

"Mi è arrivato un plico che pesa 88 kg ed è alto 148 cm. L'ha dovuto preparare l'Autocamionale della Cisa per chiedere l'autorizzazione ambientale al Comune per la tinteggiatura di un viadotto che esiste da alcuni decenni. E noi dovremmo studiarlo e dibatterlo. E questa sarebbe semplificazione?" Così il Sindaco di Berceto – un paesino dell'Appennino parmense – su *ItaliaOggi* del 17.12.'13.

#### "Immobili vuoti ma ministeri in affitto"

"Sborsati 750 milioni l'anno in canoni mentre il demanio ha stabili sfitti per 5 miliardi". (*la Repubblica* 15.12.'13)

## I costi delle Province

La Provincia di Roma, commissariata da un anno, ha assunto, "a tempo determinato, un nuovo dirigente (oltre ai 50 che già ci sono) con 130mila euro di stipendio per coadiuvare la struttura commissariale. Ovvero il commissario prefettizio più quattro subcommissari".

(CorrierEconomia 9.12.'13)

## "Se muore la Provincia spendacciona rinasce il Paesello Metropolitano?"

La Sicilia ha individuato tre città metropolitane: il 20% del totale nazionale. Tra queste c'è anche Messina che ha meno abitanti e un'estensione territoriale inferiore alla Provincia di Perugia.

(CorrierEconomia 9.12.'13)

#### Poltrone per tutti

A Roccafiorita, un paesino in provincia di Messina che conta appena 226 abitanti, ci sono 12 consiglieri comunali (1 ogni 19 abitanti). Due in più rispetto, ad esempio, al ben più grande Comune di Cortina d'Ampezzo, dove ci sono 10 consiglieri per 6.075 abitanti (uno ogni 620 abitanti).

(Panorama 18.12.'13)

## Il grande affare della sosta a pagamento

"Il business dei cartelli truffa": a Milano insegne per la sosta a pagamento recanti tariffe non ancora in vigore. In 14 giorni si stima che il Comune abbia incassato "indebitamente" circa 700mila euro.

(il Giornale 11.12.'13)

## BellItalia è sul sito della Confedilizia

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





## **TUTTO CONDOMINIO**

## Amministratore di condominio e compenso

Abbiamo già trattato su queste colonne del compenso dell'amministratore di condominio. Da ultimo, su Confedilizia notizie di gennaio 2014, dove riferivamo di una recente pronuncia della Cassazione (la n. 22313 del 30.9.'13), secondo cui "l'attività dell'amministratore, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali deve ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale e non deve, pertanto, essere retribuita a parte". A giudizio dei Supremi giudici, infatti, non è possibile esigere, da parte di chi amministra un condominio, compensi per prestazioni aggiuntive in mancanza di una specifica delibera in punto, giacché spetta solo all'assemblea "il compito generale di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore". Nella specie si trattava di attività connessa all'esecuzione di lavori nello stabile e della redazione e stipula del relativo contratto di appalto.

Nel precisare che la decisione de qua conferma quanto già statuito in materia dalla giurisprudenza di legittimità in altre occasioni (cfr., ex multis, Cass. 10204 del 28.4.'10), vi è da aggiungere, in argomento, che la legge di riforma dell'istituto condominiale (l. n. 212/'12) ha introdotto una previsione che mira proprio a prevenire il sorgere di contenziosi di questo tipo. Il riformulato art. 1129 c.c. – norma inderogabile ai sensi del successivo art. 1138 cc - prevede infatti, al quattordicesimo comma, che l'amministratore, "all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo", deve 'specificare analiticamente", l'importo dovuto a titolo di compenso; pena: la "nullità della nomina stessa". Chi svolge l'attività di amministratore deve, dunque, portare, ora, a conoscenza dell'assemblea (e fare accettare alla stessa), in sede di conferimento dell'incarico (ovvero di rinnovo di questo), la retribuzione richiesta, e ciò tanto per le competenze relative a prestazioni di carattere ordinario quanto per quelle relative ad attività di natura straordinaria. La questione di eventuali pretese di somme aggiuntive rispetto al compenso inizialmente pattuito deve, pertanto, ritenersi definitivamente superata.

In questa prospettiva va sottolineato, peraltro, quanto riportato su *Confedilizia notizie* di ottobre 2013 in materia di rinnovo tacito dell'amministratore in carica: per

giovarsi delle norme introdotte dalla riforma che scattano in occasione della nomina dell'amministratore - tra cui, appunto, l'indicazione analitica del compenso richiesto - è opportuno che i condòmini provvedano tempestivamente a stabilire in assemblea (eventualmente convocata da, o à richiesta di, due di essi, ex art. 66, primo comma, disp. att. c.c.) e a comunicare formalmente all'amministratore (che, in ogni caso, potrà anche prenderne formalmente atto – quindi a verbale - in sede di riunione condominiale), il diniego di rinnovazione dell'incarico (Cn apr. '13).

Si segnala, infine, che per l'analiticità della specificazione dell'importo di cui al predetto art. 1129 c.c. può farsi riferimento alle voci di cui allo "Schema tipo per la determinazione del compenso dell'amministratore di condominio", predisposto dal Coordinamento condominiale della Confedilizia e il cui testo può essere richiesto alle Associazioni territoriali della Confedilizia, nonché ai Registri amministratori costituiti presso le stesse (recapiti sul sito www.confedilizia.it).

## REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI

Informa
in tempo reale
su tutte le novità
in materia legislativa,
giurisprudenziale e pratica

## Fondo speciale per le opere straordinarie e contabilità separata

Su Confedilizia notizie ci siamo occupati più volte del fondo speciale delle opere straordinarie previsto dall'art. 1135, primo comma, n. 4), c.c., da ultimo dando conto, oltreché delle recenti novità legislative in materia, anche della possibilità di ricorrere all'istituzione di un trust, di modo che le risorse raccolte vengano effettivamente destinate alle opere deliberate e, di conseguenza, non possano essere aggredite dai creditori che a diverso titolo abbiano fornito al condominio prestazioni o servizi (Cn gen.'14). In precedenza, avevamo evidenziato invece – sempre trattando del fondo in questione - l'importanza di costituire un conto corrente ad hoc dove far confluire la provvista relativa al primo pagamento previsto e così via per i successivi stati di avanzamento (cfr.  $\hat{C}n$  ott.13). In questo contesto non possiamo non sottolineare, ora, che insieme al predetto conto corrente è bene anche che venga tenuta una contabilità separata per i lavori straordinari e le innovazioni di cui tratta il citato art. 1135 c.c.. Oltre, infatti, a rappresentare un indubbio elemento di trasparenza nella gestione condominiale, ciò permetterebbe – in linea con quanto già osservato in relazione al conto corrente ad hoc – di individuare subito eventuali inadempienze nel pagamento delle somme destinate al fondo speciale, consentendo, da un lato, all'amministratore di adempiere puntualmente all'obbligo - impostogli dall'art. 63, primo comma, disp. att. c.c. - di comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei morosi; dall'altro, agli stessi creditori, di dare celermente avvio alle conseguenti azioni esecutive.

## Il dissenso dei condòmini rispetto alle liti

L'art. 1132 c.c. tratta di un argomento molto delicato per la vita condominiale anche se in genere poco considerato: il dissenso dei condòmini rispetto alle liti.

La norma - inderogabile ai sensi del successivo art. 1138 c.c. e non toccata dalla legge di riforma del condominio - prevede, infatti, che, qualora l'assemblea abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere ad una domanda e un condomino dissenta da tale decisione, questi possa, con atto da notificarsi all'amministratore entro 30 giorni da quello in cui ha avuto notizia della deliberazione, separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. In tale ipotesi, il condomino dissenziente avrà diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa, mentre se l'esito della lite è stato favorevole al condominio e lo stesso dissenziente ne abbiano tratto vantaggio, quest'ultimo sarà tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

È discusso se l'ambito di applicazione dell'art. 1132 c.c. ri-

guardi soltanto i rapporti tra il condominio ed i terzi oppure si possa estendere alle controversie intercorrenti tra lo stesso condominio e il singolo partecipante: in giurisprudenza si propende per la prima ipotesi (cfr. Cass. sent. n. 801 del 25.3.'70); in dottrina per la seconda (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed.: Cedam, 2008, 601).

Ciò che sembra incontrovertibile, invece, è che si sia in presenza di una disposizione (ingiustamente) favorevole a chi si estranea dalla lite.

Se infatti il legislatore introducendo questa norma ha senz'altro inteso tutelare il diritto dei singoli condòmini di opporsi alle liti (che evidentemente non condividono) e nel contempo di non impedire che la maggioranza difenda gli interessi della collettività, va anche detto, tuttavia, che con tale previsione il legislatore sembra essere andato oltre le sue stesse intenzioni, arrivando quasi a "premiare" i dissenzienti, i quali sono chiamati a partecipare, in caso di vittoria del condominio e sempreché derivi loro un vantaggio (riferibile, ad esempio, alla conservazione del bene comune o al suo miglior uso: cfr. AA. VV. in *op. cit.* 602), solo – come abbiamo visto – alle spese di giudizio che dalla parte soccombente per qualsiasi motivo (es.: insolvenza) non si sia potuto recuperare. Questo, almeno, stando al tenore letterale dell'art. 1132 c.c. Ma del resto alcuni tentativi, pure operati in dottrina, di fornire una diversa interpretazione della norma (cfr., ad esempio, M. De Giorgi, *Il Condominio*, ed.: Cedam, 2009, 226) non risulta abbiano avuto seguito in giurisprudenza.

Chiarito questo – e precisato anche che il suddetto termine dei 30 giorni decorre, in linea con quanto previsto dall'art. 1137 c.c. per le impugnazioni delle delibere assembleari, dalla data di deliberazione per coloro che hanno espresso voto sfavorevole o si sono astenuti e dalla data della comunicazione per gli assenti (cfr. R. Triola, Il condominio, Giuffré editore, 2007, 817) – resta solo da segnalare, in argomento. che, secondo la giurisprudenza, il dissenso non necessariamente va notificato a mezzo di ufficiale giudiziario bastando, allo scopo, anche una raccomandata con ricevuta di ritorno (cfr. Cass. sent. 2967 del 15.6.'78).





## TUTTO CONDOMINIO



## Il ruolo del presidente dell'assemblea dopo la riforma del condominio

Il presidente dell'assemblea di condominio era citato dall'art. 67 disp. att. c.c. in quanto toccava a lui fare il sorteggio tra i comproprietari di un'unità immobiliare se gli stessi non si mettevano d'accordo per designare uno solo di loro a partecipare all'assemblea.

Dopo la riforma, non è più previsto tale sorteggio ed i comproprietari dell'alloggio designeranno il rappresentante ai sensi dell'art. 1106 cod. civ., nominandolo a maggioranza secondo le loro quote di proprietà, con possibilità

di ricorso all'autorità giudiziaria se il dissidio non si risolve. Dopo la riforma manca un riferimento al «presidente» dell'assemblea; il suo ruolo è però ancor più importante e delicato di prima.

Un presidente equilibrato ed esperto può ridurre l'astio ed il clima che, in molte assemblee, scoraggiano molti dal parteciparvi e rendono tale contesto fonte di stress.

Deve innanzitutto verificare che tutti gli aventi diritto siano stati regolarmente invitati all'assemblea, sulla base della documentazione fornitagli ed in particolare del registro dell'anagrafe condominiale (introdotto dal 18.6.2013).

Deve verificare chi sia presente e la regolarità delle deleghe (ora solo più in forma scritta e non più rilasciabili all'amministratore), controllando che il segretario precisi a verbale i millesimi spettanti ad ogni intervenuto per poter poi contare le teste ed i millesimi presenti e la regolarità della seduta.

Il presidente dà la parola, detta la verbalizzazione al

segretario e dirige la discussione concedendo la possibilità a tutti di esprimere il loro pensiero sui vari argomenti all'ordine del giorno (anche inserendo specifiche dichiarazioni a verbale) ma chiedendo che gli interventi siano mantenuti entro limiti di tempo ragionevoli. Anche se manca una previsione del regolamento condominiale in tal senso, il presidente può stabilire la durata degli interventi (ad es. 10 minuti), purché sufficiente ad assicurare ad ognuno la possibilità di esprimere le proprie ragioni su tutti i punti in discussione (Cassazione, sent. 13.11.'09, n. 24132). Poi, unitamente al segretario, firma il

> PIER PAOLO BOSSO CONFEDILIZIA

da *LA STAMPA*, 3.2.'14

# CREDITI VERSO LO STATO SFITTO INVOLONTARIO

Gli interessati si segnalino con urgenza alla Segreteria generale



## Ma il condominio può esistere anche senza amministratore

a normativa di riforma del condominio potrebbe dare l'impressione che il legislatore dia per scontato che l'amministratore ci sia sempre; un rappresentante del condominio preposto ad agire contro terzi, contro i condòmini morosi, etc.. o da citare in giudizio quando terzi (o singoli condòmini) intendano fare causa al condominio. Che curi i registri dell'anagrafe condominiale, della contabilità, dei verbali, il rendiconto, etc.., che sia disponibile per la visione della documentazione e delle fatture di spesa, che prov-

veda al pagamento delle spese e utenze, etc.. Ma l'interpretazione letterale della normativa porta a risultati diversi: innanzitutto il nuovo art. 1129 cod. civ. dispone che (solo) quando i condòmini sono più di otto (anziché più di quattro, come prima), se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario. Ne deriva che, se non sono più di otto e non viene nominato l'amministratore (o non lo si vuole), non è concesso al singolo

condòmino di ottenerne la nomina da parte del Giudice; il condominio -di fatto- ne sarà privo. Affinché un condòmino diventi amministratore occorre pur sempre che venga nominato, come un amministratore "esterno" (con la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio). La persona che, in mancanza dell'amministratore, svolge funzioni analoghe (prevista dall'art. 1129 cod. civ.) non è un amministratore ma serve unicamente come riferimento per i terzi quanto alle sue generalità ed ai recapiti, anche telefonici nel luogo di accesso al condominio. L'art. 65 delle disp. att. cod. civ. prevede che, quando per qualsiasi causa manca il legale rappresentante dei condòmini, chi intende iniziare o proseguire una lite, può richiedere la nomina di un curatore speciale ai sensi dell'articolo 80 del codice di procedura civile, il quale deve senza indugio convocare l'assemblea dei condòmini per avere -da loro- istruzioni sulla condotta della lite.

Sembra la prova del nove che possa esistere il condominio senza amministratore; situazione che apre una serie di problemi su a chi spettino la rappresentanza e gli adempimenti che la normativa pone a carico dell'amministratore.

> PIER PAOLO BOSSO CONFEDILIZIA





## Autarchia

Alcuni anni fa i proprietari 🖁 dell'unico minimarket presente a Partigliano hanno deciso di chiudere l'attività: tutta la Comunità è insorta, ben conscia che, senza un esercizio commerciale, un borgo degrada velocemente a mero agglomerato di case, per poi scomparire. La reazione non è stata quella di urlare e starnazzare affinché qualcuno (cioé un'autorità pubblica) ponesse dei vincoli alla cessione, oppure rilevasse l'attività, oppure elargisse finanziamenti e sovvenzioni: a Partigliano la popolazione si è rimboccata le maniche e ha deciso di rilevare l'attività commerciale tramite il Comitato paesano, altra associazione locale che gode solo di minimi rimborsi spese da parte del Comune di Borgo a Mozzano, del tutto insufficienti a pareggiare gli esborsi. Adesso il minimarket esiste, è in piena attività e dà pure lavoro a due persone.

Silvio Boccalatte

## Due modelli di libertà

57 milioni di pazzi libertari, 57 milioni di uomini della giungla vivono senza i Comuni, risiedono tranquillamente in realtà riconducibili a due forme giuridiche. Vi è un primo modello in cui gli abitanti sono "inquilini": gli immobili sono di proprietà di un soggetto unico (un'associazione, una società di cui gli abitanti sono titolari di una quota, o una fondazione) e sono concessi in uso abitazione/locazione. Nel secondo modello, invece, gli abitanti sono proprietari degli immobili in cui vivono e sono comproprietari dei beni comuni (strade, aiuole, ma anche centri ricreativi e altro): di fatto si tratta di enormí condomini, che, però, non sono vincolati ad una normativa preconfezionata dalla legge (com'è in Italia per i condomini, appunto) e possiedono regolamenti che ne delineano spesso forme associative.

 $Silvio\ Boccalatte$ 



u <u>o dededededededededededededede</u>

## TUTTO CONDOMINIO

## **INTERVENTO**

# In condominio interventi «verdi» solo con perizia

di Corrado Sforza Fogliani

a legge di riforma del condominio, in vigore dal 18 giugno scorso, è stata a sua volta riformata con un decreto legge che su di essa interviene in diversi aspetti: dalle opere di risparmio energetico alla sicurezza, dal fondo per gli interventi straordinari alle sanzioni.

Le opere finalizzate al risparmio energetico ora possono essere decise solo con la procedura della legge 10/91: gli interventi devono essere individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato; le delibere devono essere approvate - sia in prima che in seconda convocazione - dalla maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresentino un terzo del valore dell'edificio; l'assemblea è legalmente costituita (quorum costitutivo) se in prima convocazione è presente la maggioranza dei condomini che rappresentino 667 millesimi; in seconda convocazione è sufficiente la partecipazione di un terzo dei condomini (334 millesimi).

La nuova normativa ha abrogato la possibilità - già prevista dall'articolo 1120, comma 2, n. 2 - di eseguire le opere in questione senza alcuna documentazione, ma con la maggioranza assembleare che rappresenti la metà del valore (fermi i quorum costituitivi già citati). La nuova legge ha specificato che i dati relativi alla sicurezza, che devono essere contenuti nel Registro di anagrafe condominiale, redatto e tenuto aggiornato dall'amministratore, sono solo quelli relativi alle proprietà comuni. Cade quindi l'interpretazione che i condomini debbano comunicare i dati relativi alla "sicurezza" della propria unità immobiliare.

A questo proposito, è da sottolineare che lo stato di sicurezza o meno delle parti comuni deve essere già noto all'amministratore. Per cui (al fine di dare un senso logico alla previsione della nuova normativa, coerente anche con l'interpretazione della norma già data in questi mesi) si deve ritenere che il legislatore abbia inteso riferirsi alle parti comuni "accessibili" dai singoli condomini (come le parti interne dei muri maestri) o dagli stessi più facilmente controllabili (collegamenti vari precedenti il punto di diramazione di questi ultimi ai locali di proprietà individuale).

La nuova normativa sul «Fondo opere manutenzione straordinaria e innovazioni» - recependo un orientamento già da molti condomini praticato - stabilisce che il Fondo speciale, da costituirsi obbligatoriamente a garanzia del soggetto esecutore dei lavori, per le opere di manutenzione straordinaria e le innovazioni può essere costituito in base ai singoli pagamenti dovuti se i lavori devono essere eseguiti in relazione a un contratto che ne preveda il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento. La previsione di cui alla nuova normativa è stabilita sulla base della condizione contrattuale precisata e, comunque, in alternativa alla costituzione di un Fondo di importo pari ai lavori (com'era obbligatoriamente, prima delle recenti modifiche, per ogni caso).

Le sanzioni per le infrazioni al regolamento condominiale possono, o presumibilmente devono, essere irrogate – si ritiene – dall'amministratore solo a seguito di delibera dell'assemblea approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, sia in prima che in seconda convocazione.

La previsione dell'intervento dell'assemblea (già ampiamente seguita, da tempo presente nel regolamento tipo della Confedilizia) deve essere naturalmente confrontata con eventuali norme al proposito contenute nei singoli regolamenti (contrattuali o assembleari) ed è particolarmente opportuna dato che la riforma del 2012 ha sostituito l'importo pecuniario "secco" della sanzione in precedenza previsto, con un importo variabile, che necessariamente deve essere stabilito dall'assemblea. Resta aperto il problema dell'indispensabilità (come si ritiene) o meno che i nuovi importi della legge di riforma siano recepiti nel regolamento.

A proposito di quanto detto finora, si precisa che sono ovviamente fatte salve le eventuali modifiche che le disposizioni della nuova normativa dovessero subire in sede di conversione in legge del decreto.

La nuova normativa prevede anche che con regolamento del ministro della Giustizia siano determinati i requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori di condominio nonché i criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi della formazione iniziale e periodica. L'emanazione del regolamento - che dovrà essere preceduta da una comunicazione al presidente del consiglio - è prevista per la prima metà di marzo.





## **TUTTO CONDOMINIO**

## La responsabilità penale omissiva dell'amministratore di condominio

La responsabilità penale dell'amministratore, in particolare allorché questo ometta di effettuare lavori necessari a rimuovere situazioni di pericolo, è uno tra i temi più delicati in ambito condominiale. Ed è anche particolarmente controverso.

I giudici infatti, in materia, non hanno assunto una posizione univoca.

Secondo una parte della giurisprudenza, nel caso di mancata formazione della volontà assembleare e di omesso stanziamento di fondi necessari per porre rimedio al degrado dell'edificio che dà luogo al pericolo, non può ipotizzarsi un'eventuale responsabilità penale a carico dell'amministratore di condominio per non avere attuato interventi che non erano in suo materiale potere, ricadendo, in tal caso, su ogni singolo proprietario l'obbligo giuridico di rimuovere la situazione pericolosa (cfr. Cass. pen. n. 21401 del 10.2.'09).

A giudizio di altra parte della giurisprudenza, invece, negli edifici condominiali l'obbligo giuridico di rimuovere il pericolo derivante dalla minacciante rovina di parti comuni della costruzione incombe senz'altro su chi amministra il fabbricato. Secondo questo indirizzo, infatti, l'amministratore è titolare ope *legis* – salvo diversa disposizione regolamentare - sia del dovere di erogazione delle spese attinenti alla manutenzione ordinaria e alla conservazione delle parti e dei servizi comuni dell'edificio, sia del potere di ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere urgente (con l'obbligo di riferirne nella prima assemblea di condominio), per cui deve riconoscersi in capo allo stesso l'obbligo giuridico di attivarsi senza indugio per l'eliminazione di situazioni potenzialmente pericolose (cfr. Cass. pen. sent. n. 6757 del 6.5.'83). L'orientamento da ultimó ci-

tato trova conferma anche in una recente sentenza della Cassazione penale (la n. 34147 del 6.9.'12), secondò cui l'amministratore riveste una specifica posizione di garanzia, ex art. 40, secondo comma, c.p., (il quale stabilisce che "non impedire un evento, che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo"); di conseguenza, ha il dovere di attivarsi per rimuovere eventuali situazioni di pericolo per l'incolumità di terzi. Nella specie, si trattava dell'omesso livellamento della pavimentazione dell'edificio condominiale che aveva determinato la caduta di un passante: in applicazione del principio testé enunciato, i Supremi giudici hanno riconosciuto la responsabilità penale dell'amministratore (per il reato di lesioni) sul presupposto che l'eliminazione di un'insidia – determinata dal predetto mancato livellamento – costituisca certamente un intervento riconducibile ad un obbligo di legge imposto, a chi amministra, dalle ordinarie regole civilistiche applicabili in materia di condominio.

Concludendo, alla luce di quanto precede, è importante, allora, che l'amministratore, onde evitare di incorrere in responsabilità penali, si attivi prontamente per rimuovere possibili pericoli per l'incolumità dei condòmini o di terzi. Così come è importante che pure gli stessi condòmini non rimangano inerti, dato che anch'essi – come abbiamo visto – potrebbero essere chiamati a rispondere del verificarsi di eventuali sinistri.

Per una trattazione più approfondita della responsabilità penale omissiva dell'amministratore si rimanda all'*Archivio delle locazioni e del condominio* n. 5/15.

## **ATTENZIONE**

La Confedilizia
ha istituito
il REGISTRO
NAZIONALE
AMMINISTRATORI
IMMOBILIARI
Chi avesse necessità
di trovare
un Amministratore
nella propria città o
in altre
può chiedere
INFORMAZIONI
alla
SEGRETERIA GENERALE

## **GUIDA PRIVACY SU SITO CONFEDILIZIA**

Come riportato su *Confedilizia notizie* di gennaio, il Garante per la protezione dei dati personali ha predisposto – anche alla luce delle novità recate dalla legge di riforma del condominio – una guida per il corretto uso dei dati personali nell'ambito condominiale, suddivisa in otto brevi capitoli ed un mini glossario.

Nel merito, si segnala il capitolo dedicato all'amministratore in cui viene effettuato un riepilogo sulle responsabilità dello stesso in tema di privacy nel condominio, con particolare attenzione ai dati personali, sensibili e sanitari che possono essere trattati nell'ambito dell'amministrazione condominiale e a quelli che non possono essere trattati. In tal senso, il Garante specifica che, per esempio, è vietato riportare in fogli cartacei o elettronici condominiali, vicino a nomi di condòmini o inquilini, annotazioni personali quali "single", "non verrà all'assemblea", "va in vacanza a giugno", "risponde sempre la segreteria".

Inoltre, nella Guida vi è un apposito capitolo dedicato alla gestione trasparente del condominio, che può aiutare gli amministratori ad un corretto rapporto con i condòmini e con i terzi estranei alla compagine condominiale.

Come pure già evidenziato su *Confedilizia notizie*, si torna a ricordare che la guida – intitolata "Condominio e privacy" – è scaricabile dal sito internet della nostra Organizzazione (www.confedilizia.it).

## PARERE ABI SU ESTRATTI CONTO

È possibile scaricare dal sito della nostra Organizzazione (www.confedilizia.it) il parere dell'Ufficio legale dell'Associazione Bancaria italiana-ABI sulla "Riforma del condominio e normativa sul trattamento dei dati personali".

Nel parere in questione si affronta, alla luce della normativa sulla privacy, l'eventuale responsabilità in cui può incorrere una banca rilasciando ai condòmini, per il tramite dell'amministratore – come previsto dall'art. 1129 c.c. –, estratti conto nella loro versione integrale.

## IL PUNTO SU ...

## Uso del muro comune in condominio

Come è noto, i condomini possono fare il più ampio uso del muro comune secondo il proprio interesse e le proprie necessità (fermi restando i divieti di mutamento della destinazione del bene e di impedimento agli altri comproprietari di uso analogo del bene stesso: art. 1102 c.c.): ma ciò è consentito solamente quale estrinsecazione delle facoltà, delle attività e degli interessi di ciascun condomino all'interno dell'ambito proprio del condominio stesso.

Con riguardo a questo problema una recente sentenza della Cassazione (la n. 15024 del 14.6.'13) ha sottolineato importanti principii, confermando peraltro il precedente orientamento della giurisprudenza.

La sentenza citata ha precisato appunto che i muri perimetrali di un edificio in condominio sono destinati al servizio esclusivo dell'edificio stesso, di cui costituiscono parte organica per funzione e destinazione, sicché possono essere utilizzati dal singolo condomino solo per il miglior godimento della parte di fabbricato di sua proprietà esclusiva, ma non possono invece essere usati, senza il consenso di tutti i comproprietari, per l'utilità di altro immobile di proprietà esclusiva di uno dei condòmini costituente unità distinta rispetto all'edificio comune. Ciò infatti comporterebbe la costituzione di una servitù, a carico dell'edificio condominiale, per la quale sarebbe necessario il consenso di tutti i comporprietari.

Ne deriva che il condomino che voglia appoggiare una costruzione – realizzata su suolo contiguo che sia di sua esclusiva proprietà e non faccia parte del condominio – al muro comune di un edificio di cui egli sia comproprietario, non può farlo senza il consenso degli altri condòmini, non essendo nemmeno applicabile nella fattispecie il disposto dell'art. 884 c.c., che attribuisce al comproprietario il diritto di appoggiare le sue costruzioni al muro comune.

Paolo Scalettaris





## SATANISMO FISCALE

La spending review usata per fare altra spesa è una cosa da banditi

::: DAVIDE GIACALONE

Doveva essere la spending review, ovvercuntación della spesa pubblica capace di propiziare

L'articolo di cui al titolo (*Libero*, 27.1.'14) è esemplare e bisognerebbe poter obbligare tutti i politici e gli alti burocrati a leggerlo.

Dopo aver spiegato che l'idea di un fondo ove meno spese divenisse meno tasse è stato irrimediabilmente mandato a monte da un comma della legge di stabilità che ha previsto la possibilità di destinare i soldi risparmiati a spese urgenti, inderogabili e giuste (quindi, tutte le spese d'ora in poi saranno dichiarate tali), Paragone – conduttore anche del noto programma televisivo "La Gabbia" – scrive: "Assieme alla rigidità del lavoro, all'oppressione burocratica e alla malagiustizia, il satanismo fiscale compone i quattro pali cui è legata e seviziata l<sup>?</sup>Italia", aggiungendo: "Non so a che punto sia il commissario per i tagli; so, però, che il suo lavoro sarà del tutto inutile se non si torna allo schema iniziale: ogni centesimo tagliato deve essere un centesimo restituito, senza ulteriore intermediazione statale. L'esito della cura deve essere un dimagrimento della macchina statale, non il suo peso invariato, o accresciuto, però spostato dal groppone alle chiappe degli italiani. Questo gioco dello spostare i pesi fiscali, cercando di spremere sempre di più, deve essere bandito. È da banditi".

## ESECUZIONE FORZATA



Apprezzato volume di Massimiliano Di Pirro (ed. la Tribuna), con 47 percorsi monografici, le formule, le norme aggiornate.

Particolarmente curata (e approfondita) la parte dedicata all'esecuzione per consegne e rilasci, alla quale l'Autore dedica ben 35 pagine del completo volume.

## Iva al 22% per la costruzione delle Rta

Con la risoluzione n. 8/E del 14.1.'14, l'Agenzia delle entrate si è occupata del trattamento fiscale applicabile ai fini Iva alle residenze turistico-alberghiere (Rta) che – rileva l'Agenzia – possono essere definite, secondo le disposizioni regionali di settore, come strutture ricettive che, pur avendo servizi comuni di tipo alberghiero, possono offrire ospitalità in appartamenti, costituiti da uno o più locali dotati di servizio autonomo di cucina ed aventi accessi indipendenti in ambiti condominiali o pubblici.

Secondo le Entrate, l'aliquota Iva applicabile alla costruzione di un complesso immobiliare costituito da unità abitative e da unità strumentali è quella ordinaria, attualmente pari al 22%. L'aliquota del 10% può essere applicata solo se sono rispettate le proporzioni fra parti abitative e no secondo le regole della legge Tupini (l. n. 408/40).

In mérito alla locazione delle singole unità abitative, l'Agenzia esprime l'avviso che tali operazioni siano esenti, salvo che le imprese costruttrici che le pongono in essere optino per l'imponibilità (in questo caso l'aliquota applicabile è quella del 10%).

# Il conto salato di una causa

Carlo Maria Muscolo cmm@muscolopartners.it

PER avviare un giudizio civile occorre pagare un contributo a seconda del valore della causa, ed acquistare una marca da bollo. L'importo della marca da bollo, dal 1° gennaio 2014, è stato aumentato da euro 8 ad euro 27, un piccolo ritocco del 350%! È un paese civile il nostro?

da la Repubblica, 11.1.'14

## Fisco: Tasi, Zaia, Italia paese dove civilta' non esiste piu'

(ANSA) - PADOVA, 13 GEN - "L'Italia e' un paese dove la civilta' non esiste piu', dove tu paghi le tasse in base ai tuoi guadagni e finito di pagare le tasse, se hai la sfortuna di esserti comprato una *casa*, devi pagare anche la *Tasi*. Se a voi sembra un paese civile questo non so, a me non sembra civile". Cosi' il presidente del Veneto Luca Zaia in merito alla tassa per i servizi indivisibili. (ANSA).

## LA VERA STORIA DELLA MINI IMU

Confedilizia Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia, ri-Il presidente tiene necessario precisare da che cosa dipenda il nuovo tri-Sforza Fogliani: un'imposta "furba" buto sulla casa che non tocca tutti. «I Sindaci di alcuni Comuni hanno pensato bene di deliberare furbescamente, in molti casi poche ore prima del termine loro concesso, un aumento dell'aliquota Imu credendo di potere ricevere dallo Stato maggiori somme per i propri bilanci. Somme che, successivamente, il Governo ha invece deciso di non dare in toto determinando il fatto che il residuo gettito sulla base di quanto stabilito dai Comuni vada a carico dei contribuenti, in spregio ad ogni impegno di non richiedere l'imposta per le abitazioni principali».

## Una *Gazzetta* da quasi 2 Kg



Il titolo è incomprensibile (se non leggendo approfonditamente il testo del decreto). Chiaro, invece, è il suo peso, quasi 2 chili, per l'esattezza 1,860. Cosa sarà costato allo Stato?

La Confedilizia, convocata dal Commissario per la riduzione della spesa pubblica dott. Cottarelli, ha – fra le altre proposte – suggerito di controllare le singole leggi che prevedono la pubblicazione di particolari provvedimenti in Gazzetta per verificare se si tratti (nei tempi di Internet e così via) di previsioni proprio indispensabili. Nell'augurio che, in caso negativo, gli interessi di chi ha convenienza a che le Gazzette siano molte, e pesanti, non prevalgano. Speriamo bene...

## Nessuno rispetta la capacità contributiva

Un lavoratore che percepisce uno stipendio paga già imposte per il 44% che sono elevatissime. Esce di casa e paga l'Iva del 22% su ogni spesa che effettua. Poi mette un po' di benzina e il 50% dell'importo va in accise. Pagailbollo auto e paga paga paga. Invecediparlaretanto discemenze come la legge elettorale perché non stabiliamo quanto è lecito far pagare i cittadini per rispettare il trascurato articolo di leggeCostituzionalesullaCapacità Contributiva? Quante volte può venire tassata la stessa ricchezza prodotta, dopo la prima tassazione del 44%, solo perché viene spesa e senza poter avere deduzioni sul reddito? Echilaincassa paga ancora altre tasse ed imposte. Se si capisce il senso di quanto esposto ecio è cheversiamo tutti tasse ed imposte sulla stessa ricchezza prodotta e già tassata, non si può non capire cherazza di mostro fiscale abbiamo creato in Italia per sfamare una insaziabile Spesa Pubblica.

Aldo Pasetti





Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale

> Aggiornamento continuo sulle decisioni rilevanti degli organi giudiziari

Riscaldamento: gli orari di accensione Comune per Comune

Certificazione qualità immobili Aste giudiziarie

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

SU INTERNET www.confedilizia.it

## **SEGNALAZIONI**

Margaret Thatcher, This Lady is not for turning, a cura di Stefano Magni, IBL Libri ed., pp. 120

Alcuni discorsi (in versione italiana) della "Dama di ferro", che molto bene chiariscono la sua politica economica e sociale, il suo liberismo, la sua peculiare posizione rispetto all'Europa.

Giuseppe Verdi, È così bella cosa il ridere, L'Orma ed., pp. 64

Nella collana "I pacchetti" (che unisce libro e cartolina in insolita veste tipografica) esce una scelta di lettere del musicista inattesamente brillanti e talora, anzi, divertenti.

Rocco Attinà, Offresi presidente usato come nuovo, Tipolitografia Essegraph, pp. 266

Già presidente nazionale della Fiaip, l'autore rievoca, con una buona dose d'ironia, numerosi episodi della propria vita professionale, specie riferiti all'attività associativa.

Antonio Pilati, Europa sovranità dimezzata, IBL Libri - Il Foglio edd., pp. 92

Riflessioni su controverse questioni europee: debito pubblico, ruolo della Germania, scontri sociali, euro, integrazione, globalizzazione, finanza mondiale.

L'Italia e la guerra di Libia cent'anni dopo, a cura di Luca Micheletta e Andrea Ungari, Studium ed., pp. 494

Un'articolata serie di ricerche sulla guerra di Libia 1911-'12, dovute a studiosi di svariati orientamenti culturali e incentrati su molteplici aspetti: politica estera, storia militare, cultura, istituzioni.

## DAL PARLAMENTO

## Proposte, interrogazioni e mozioni di nostro interesse

Norme in materia di dismissioni e gestione di immobili degli enti previdenziali privatizzati, degli enti pubblici o con partecipazione pubblica e degli enti o società sottoposti a vigilanza o controllo pubblico sono il tema di una proposta di legge del deputato Morassut (Pd).

Una delega al Governo per la revisione della disciplina e dell'organizzazione del processo tributario e della giurisdizione tributaria è contenuta in una proposta di legge della deputata Sandra Savino (FI).

La deputata Mannino (M5S) è la prima firmataria di una proposta di legge con la quale si intendono apportare modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (dpr 6.6.'01, n. 380), volte all'introduzione di una maggiorazione del contributo per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di trasformazione del territorio eseguiti su aree agricole ovvero libere e non urbanizzate.

Con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'economia e delle finanze i deputati Fragomeli e Causi (Pd) chiedono se il Governo intenda, al fine di ridurre gli adempimenti burocratici per i cittadini tenuti al versamento di importi minimi di tributi e tariffe comunali, permettere agli enti locali, attraverso modifiche legislative, di stabilire, nell'ambito della propria autonomia finanziaria, l'importo minimo per gli accertamenti.

Proviene da alcuni deputati del Gruppo parlamentare di Sel, prima firmataria Di Salvo, una mozione con la quale, prendendo le mosse dai dati Istat sullo stato di povertà delle famiglie italiane, si impegna il Governo a procedere alla programmazione delle attività necessarie per affrontare la questione degli sfratti in maniera strutturale, avviando i provvedimenti illustrati al riguardo dal Ministro delle infrastrutture e a prendere le opportune iniziative volte, tra l'altro, a valutare la possibilità di sostenere gli affitti agevolati con un'ulteriore riduzione della cedolare secca.

Riconoscimento agli avvocati con almeno tredici anni di iscrizione all'albo di poter trascrivere contratti di compravendita immobiliare è il tema di un disegno di legge di cui il primo firmatario è il senatore Cardiello (Forza Italia).

Con un'interrogazione rivolta al ministro delle Finanze, alcuni senatori appartenenti al Gruppo parlamentare del Pd, prima firmataria Mattesini, chiedono di sapere, in particolare, se il Governo non ritenga indispensabile intervenire per normare l'obbligatorietà della contribuzione al Fondo di solidarietà per gli acquirenti di immobili da costruire di cui al d.lgs. n. 122/'05 attraverso un efficace sistema sanzionatorio.

## 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'ISTA		pubblicato dall'ISTAT	<b>75</b> %
Variazione luglio	2012	- luglio	2013	1,2 %	0,900 %
Variazione agosto	2012	- agosto	2013	1,1 %	0,825 %
Variazione settembre		<ul> <li>settembre</li> </ul>	2013	0,8 %	0,600 %
Variazione ottobre	2012	<ul> <li>ottobre</li> </ul>	2013	0,7 %	0,525 %
Variazione novembre	2012	<ul> <li>novembre</li> </ul>	2013	0,6 %	0,450 %
Variazione dicembre	2012	- dicembre	2013	0,6 %	0,450 %

#### **VARIAZIONE BIENNALE**

II 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 arit-metico. 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

VARIAZIONE ANNUALE				Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione luglio	2012	- luglio	2013	1,2 %
Variazione agosto	2012	- agosto	2013	1,2 %
Variazione settembre	2012	<ul> <li>settembre</li> </ul>	2013	0,9 %
Variazione ottobre	2012	<ul> <li>ottobre</li> </ul>	2013	0,8 %
Variazione novembre	2012	<ul> <li>novembre</li> </ul>	2013	0,7 %
Variazione dicembre	2012	<ul> <li>dicembre</li> </ul>	2013	0.7 %

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 da uno studio di Silvio Boccalatte pubblicato nel volume La città sussidiaria – Vivere oltre lo Stato a cura di Carlo Lottieri ed edito dall'Associazione culturale "Carlo Cattaneo" (Pordenone).

## **SERVIZIO GARANZIA AFFITTI**

Una fidejussione bancaria (che ti garantisce di più) al posto del deposito cauzionale

INFORMAZIONI PRESSO TUTTE LE CONFEDILIZIE LOCALI **E PRESSO** TUTTI GLI SPORTELLI DI BANCA INTESA/SAN PAOLO



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

#### Anno 24 Numero 2

Direttore responsabile CORRADO SFORZA FOGLIANI

> Redattore FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e fotocomposizione Publitep - Piacenza

> Stampa TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 4 febbraio 2014

Il numero di gennaio 2014 è stato postalizzato il 21.1.2014