ONEDILIZIA POLIZIO

www.confedilizia.it www.confedilizia.eu

All'interno

•	LA CONFEDILIZIA IN UDIENZA DAL PAPA	(pag. 5)
•	E RENZI, COSA FARÀ?	(2)
•	SE SI VUOLE, LE TASSE SI PUÒ SEMPRE ABBASSARLE	(3)
•	Evasione fiscale e rilevanza dati Omi	(4)
•	Enti locali, un pozzo senza fondo	(3-4)
•	Grosso debito dello Stato con proprietari di beni culturali	(4 e 18)
•	Riclassamenti massivi, ecco cosa dice la Cassazione	(9)
•	Sull'equità bisogna intendersi	(11)
•	Proposte innovative della Confedilizia al nuovo Governo	(11)
•	Com'è ridotta la proprietà	(12)
•	TUTTE LE NOVITÀ PER GLI INCENTIVI CHE RIGUARDANO LA CASA	(12-13)
•	Approvata la "riforma della riforma condominiale"	(15)
•	Locazioni transitorie ad uso diverso dall'abitativo	(16)
•	Atti immobiliari, tutte le aliquote	(17)
•	Rendiconto tipo condominiale dopo la riforma	(19)

TUTTO CONDOMINIO

Incarico amministratore, animali in condominio, libretto casa e riforma, contabilità condominiale, modifica destinazione d'uso (pagg. 21-23)

LA NOSTRA PATRIMONIALE, 355 MILIARDI DI EURO

Il passaggio dall'Ici all'Imu – con il contestuale, spropositato aumento dei moltiplicatori catastali – ha generato a carico di famiglie e imprese l'effetto di una patrimoniale straordinaria di 355 miliardi di euro, causando una massiccia caduta, oltre che del numero di compravendite, dei valori degli immobili. E con l'introduzione della Tasi a partire da quest'anno, sugli italiani graverà una patrimoniale pari al 25 per cento del Pil.

Sono questi i principali dati che emergono da uno studio presentato dalla nostra Organizzazione nel corso di una conferenza stampa alla quale ha partecipato – con il Presidente Sforza Fogliani – il prof. Francesco Forte, emerito di Scienza delle finanze, autore della ricerca.

Lo studio dimostra anche come in connessione con la caduta del mercato immobiliare si sia verificato un grave effetto recessivo e una massiccia perdita di occupazione. Gli investimenti si sono ridotti di 14 miliardi (quasi un punto di Pil) e, essendo molto alto il loro effetto di moltiplicatore della domanda, si può dire che ciò ci ha fatto perdere in un biennio un punto e mezzo di Pil, mentre la caduta di 400mila addetti nell'occupazione diretta e indotta ha generato una disoccupazione del 50% di quella totale del medesimo periodo.

Le conclusioni della ricerca sono amare. La crisi in Europa che ha generato caduta del Pil, disoccupazione, deficit di bilancio, crisi debitorie private e pubbliche e gravosi processi di aggiustamento, che ora rendono difficile la ripresa, è stata innescata dallo scoppio della bolla finanziaria che aveva provocato negli Usa un artificioso gonfiamento del settore immobiliare e dei titoli connessi e si è propagata con analoghe crisi in Irlanda, Regno Unito, Spagna, Portogallo, Grecia. L'Italia ne aveva subìto il contraccolpo ma sino al 2011 aveva avuto una tenuta dell'occupazione e del Pil superiore alla media del Sud dell'Europa dovuta al fatto che non aveva avuto la crisi del settore immobiliare. Le banche italiane avevano molto debito pubblico, ma non avevano sofferenze nel credito edilizio, con le famiglie e il patrimonio immobiliare privato che garantivano l'economia pubblica. Con l'Imu e ora con la Tasi, il Governo – anche per via della pressione dei Comuni - ha creato la crisi da cui l'economia di mercato era scampata.





E Renzi, cosa farà?

Negli ultimi mesi, le pressioni delle burocrazie internazionali e dei Comuni per la tassazione degli immobili, sono continuate. Le abbiamo fronteggiate, sul piano scientifico (convegno di Firenze) e sul piano tecnico-legislativo (patrimoniale immobiliare). Ma col Governo Renzi, queste pressioni si sono rafforzate: in esso, le due componenti che premono (in favore, in sostanza, di una redistribuzione del risparmio a pro della finanza nonché di maggiori finanziamenti per le spese incontrollate delle Autonomie locali) sono presenti, e massicciamente. C'è chi parla, addirittura, di Comuni al potere. Abbiamo, ciò nonostante, fiducia: a breve, nel momento in cui scriviamo, il Governo emanerà un provvedimento per il rafforzamento dell'affitto; l'aumento del limite massimo del coacervo Imu-Tasi che il nuovo esecutivo ha varato, ratificando l'accordo coi Comuni del precedente, vogliamo considerarlo l'ultimo atto del Governo Letta, e non il primo del Governo Renzi (che auspichiamo sia il provvedimento di cui già s'è detto, al quale il ministro Lupi e ben lo sappiamo, gliene diamo atto - lavora da mesi, fra mille difficoltà).

Ai burocrati internazionali, intanto, dobbiamo ricordare che la loro politica (in difesa, prima di tutto, dei loro megastipendi) non è infallibile. In febbraio, ed esempio, l'OCSE ha ammesso (Libero, 22.2.'14) di aver sbagliato le previsioni sull'euro-zona: "La più importante fonte di errore è dipesa dalla falsa assunzione che la crisi euro si sarebbe dissolta nel tempo e che i differenziali sui rendimenti dei bond sovrani si sarebbero ristretti", ha chiosato l'attuale ministro dell'Economia Padoan, che quegli ambienti conosce bene. Dobbiamo dire a questi burocrati che noi crediamo nel risparmio come "strumento essenziale per la crescita e lo sviluppo individuale e collettivo" (A. Patuelli, Bancaria n. 12/13) e che diamo fiducia, più che a loro, a Luigi Einaudi, che insegnava che tassare il risparmio significa imporre una doppia tassazione sul reddito, prima su quello prodotto e poi su quello messo da parte. Tanto, per l'equità, di cui anche quei burocrati coi piedi al caldo, osano pure disquisire.

Ai Comuni che sulla casa hanno – per far cassa – infierito, diciamo: non rendetevi ulteriormente complici della situazione in cui l'Italia (uscita indenne dalla crisi finanziaria del 2008, grazie alle sue banche) è stata poi gettata da una tassazione immobiliare che non ha precedenti è che è stata essenzialmente reclamata dalle Autonomie locali per assicurare alle stesse la possibilità di avere il medesimo, eguale gettito delle scorso anno (come dichiarato dal loro presidente on. Fassino, e alla faccia del controllo della spesa pubblica), fino all'aumento dell'Imu-Tasi (valore, un miliardo: onn. Brunetta e Capezzone). Ricordino i Sindaci che "gli appetiti insoddisfatti dei meno fortunati, dietro cui si celano le cicale eternamente inappagate, si indirizzano verso i cittadini prudenti e meritevoli, divenendo una macchina infernale di creazione di ingiustizia sociale, nonostante si affermi il contrario" (Paolo Savona, MF 1.3.'15).

Ai patrimonialisti diciamo che in Italia una patrimoniale c'è già, ed è – se non si rimedierà presto, come chiediamo – permanente: è sugli immobili (ma forse loro non se ne sono accorti, i loro "risparmi" li hanno da tutt'altra parte) ed ha causato – con una caduta dei valori, per non parlare del reddito, senza precedenti - un impoverimento diffuso nel nostro Paese altrettanto senza precedenti, peraltro - nel contempo - non giovando ad alcun altro settore né al lavoro, né alle imprese (che peraltro già godono di agevolazioni per 50 miliardi di euro). "All'onda patrimonialista tedesca si aggiunge quella italiana" ha scritto, nonostante tutto questo, "Il Foglio" (21.2.'14), che ha evidenziato che "finora" hanno sostenuto la patrimoniale i bancari Alessandro Profumo (Unicredit e ora Mps), Pietro Modiano (ex Intesa e Unicredit, ora Sea) e Corrado Passera ("il cui progetto politico in nuce prevede il recupero di 85 miliardi di euro con una patrimoniale straordinaria"). La patrimoniale è stata sostenuta anche dal banchiere Luigi Abete (Bnl) e dalla "sinistra d'apparato" tipo Giuliano Amato, ora alla Consulta, nonché dalla Cgil e persino - prendiamo sempre dal Foglio - da Pierferdinando Casini (Udc) e Flavio Tosi (Lega) oltre che dall'editore di Repubblica (lo svizzero Carlo Debenedetti; pardon, così si chiama suo fratello: lui si chiama - o si fa chiamare - De Benedetti, il mistero di due fratelli con cognomi diversi è ben fitto).

A tutti (burocrati internazionali, Comuni, patrimonialisti) facciamo notare che, quella di incidere sempre e comunque sugli immobili, non pare proprio che sia stata la medicina giusta per promuovere la crescita. Semmai, è stata la causa scatenante della crisi in cui ci troviamo, e chi l'ha voluta e ancora la pratica (o la chiede), ovunque sieda, ne porta la responsabilità. Matteo Renzi (di cui ricordiamo una limpida dichiarazione contro la patrimoniale a 240re del 12.10.'12, riportata anche in uno dei nostri ultimi cinguettii) a tutti costoro non si accoderà.

Delibere Imu entro il 30 aprile

Il Ministero dell'interno con decreto 13.2.'14 - ha ulteriormente differito dal 28.2.'14 al 30.4.'14 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2014 da parte degli enti locali, fissato per legge al 31 dicembre di ogni anno. Alla stessa data slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (come la Iuc nelle sue componenti Imu, Tasi e Tari), compresa l'addizionale comunale all'Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Questi ultimi sempre per effetto della normativa vigente - anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il 30 aprile, hanno effetto dall'1.1.'14.

LA LENTE DI INGRANDIMENTO



Refuso

Con il termine "refuso" (dal latino *refusus*, participio passato di *refundere*: «riversare») non si indica un errore in generale, ma un errore di composizione o di stampa prodotto dallo scambio o dallo spostamento di una o più lettere.

R.S.V.P.

L'acronimo R.S.V.P., utilizzato nei biglietti d'invito, deriva dall'espressione francese "répondez s'il vous plaît", e significa "si prega di rispondere".

PROROGA SFRATTI

Il blocco degli "sfratti" è stato, ancora una volta, prorogato, su iniziativa del Movimento 5 Stelle e con il parere favorevole del governo Letta.

Per i contenuti ed ogni utile notizia sullo stesso, rimandiamo alla tabella sinottica pubblicata su *Cn gennaio*, pag. 20. La tabella in questione va solo aggiornata sostituendo nella prima riga «30°» a «29°» e sostituendo alla durata del 30.6.2014 quella del 31.12.2014.

Conti, all'Inps come commissario

Vittorio Conti è stato nominato Commissario straordinario dell'INPS fino al 30 settembre.

Girardi Presidente Federcostruzioni

Rudy Girardi è il nuovo Presidente di Federcostruzioni. Succede a Paolo Buzzetti, Presidente Ance.

Orsi al vertice degli antiquari

Carlo Orsi è stato eletto Presidente dell'Assocazione Antiquari d'Italia (AAI) fino al 2015. Vicepresidenti: Alessandra di Castro e Fabrizio Moretti.

Martini Bernardi Presidente Toscana

L'avv. Neri Martini Bernardi è stato confermato Presidente della Federazione regionale toscana della Proprietà Edilizia.

Vicepresidente è stato eletto l'avv. Giuseppe Gambini.

A tutti, complimenti ed auguri di buon lavoro dalla Confedilizia

Nuovo Consiglio dell'AREL

Il Consiglio direttivo di AREL-Associazione Real Estate Ladies ha riconfermato alla presidenza Francesca Zirnstein, Head of Research di Scenari Immobiliari, Milano. Vicepresidente è Chiara Altamura, Partner di AB Capital, Roma. Segretario Generale: riconfermata nella carica Laura Piantanida, AD di Reddy's Group, Milano. Tesoriere: riconfermata nella carica Paola G. Lunghini, Direttore responsabile della rivista Economia immobiliare e dell'online www.internews.biz, Milano.

Le Consigliere uscenti e riconfermate sono: Cristina Ferrari Bravo, IDeA FIMIT, Milano; Tiziana Galletta, Arthema, Milano; Sabrina Suma, Garretti Associati, Milano, e Benedetta Viganò, Giorgio Viganò Real Estate, Milano.

Le consigliere di nuova nomina sono: Francesca Bombelli, Sigest, Milano; Micaela Della Valle, State Street, Milano; Monica De Paoli, Notaio, Milano; Silvana Ladogana, Studio Ladogana, Roma; Onelia Onorati, Musa Comunicazione (Sorgente Group), Roma; Angela Pavesi, Politecnico di Milano, Milano; Laura Rocca, Roccatelier, Monza; Daniela Rossi Cattaneo, Studio Rossi Cattaneo, Milano.

Presidente d'Onore dell'Associazione è Barbara Polito, CEO di Real Consultant (e Presidente AREL dal 2006 al 2009), Milano.

Responsabili della Comunicazione sono Paola G. Lunghini e Onelia Onorati.

Vivissimi auguri dalla Confedilizia.



CONFEDILIZIA PER IL TERREMOTO IN EMILIA

Domenica 6 aprile sarà consacrata dall'Arcivescovo di Modena-Nonantola mons. Antonio Lanfranchi la nuova chiesa di San Felice sul Panaro, costruita ex novo dopo che il terribile sisma di due anni fa aveva completamente distrutto la vecchia chiesa arcipretale, tuttora inagibile (e che non si sa se verrà mai ricostruita).

La nuova chiesa è stata donata alla comunità dall'Assopopolari. La nostra organizzazione (rappresentata in loco dal Presidente dell'Associazione territoriale di Modena avv. Francesco Bruini, che ha curato ogni incombenza al proposito e che sentitamente ringraziamo) ha donato alla parrocchia tutto il complesso dei banchi necessari.

"Seconde case", diffidare

Se qualcuno parla (o scrive, anche in delibere) di "seconde case", diffidatene. E' uno - se acculturato che compie uno svarione linguistico e fa colpire gli immobili – abitativi e non - facendo anzi credere che si tassino solo le vere "seconde case", quelle ai mari o ai monti. Proprio quelle che (avendone anche tutti i politici) sono allora state escluse dalla tassazione dello "sfitto involontario". Una barbarie, questa, degna di un Paese incivile (e di un Fisco disonesto).

IN G.U.

IMU e alienazioni

Il S.O. n. 9/L alla G.U. n. 25 del 29.1.'14 pubblica la legge 29.1.'14 riguardante la "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30.11.'13 n.133 recante disposizioni urgenti concernenti l'IMU, l'alienazione di immobili pubblici e la Banca d'Italia". Lo stesso Supplemento reca il testo del decreto legge in parola coordinato con la legge di conversione.

CONVEGNO A FIRENZE

"SE SI VUOLE, LE TASSE SI PUÒ SEMPRE ABBASSARLE"

L'attività dei Comuni è prevalentemente sociale, oggi, e non a servizio degli immobili





"Se si vuole, le tasse si può sempre abbassarle. L'hanno dimostrato Reagan e la Thatcher. Ma bisogna essere convinti di una grande verità: che solo la diminuzione delle tasse elimina gli sprechi, affamando la Bestia della spesa pubblica". Lo ha dichiarato il Presidente confederale, chiudendo a Firenze un convegno organizzato dalla Confederazione della proprietà immobiliare in collaborazione con la Fondazione Cesifin Alberto Predieri. I lavori, aperti dal Presidente Cesifin prof. Giuseppe Morbidelli, hanno visto la partecipazione di numerosi cattedratici e di un folto pubblico, che ha affollato Palazzo Incontri. All'evento sono intervenuti anche l'on. Daniele Capezzone, Presidente della Commissione Finanze della Camera, il Comandante Niccolò Rosselli Del Turco, Presidente dell'Adsi Toscana e l'avv. Silvio Boccalatte, fellow dell'Istituto Bruno Leoni. "In tema di tassazione degli immobili - ha detto nella sua relazione il prof. Alfonso Celotto, ordinario a Roma – è necessario avere a mente un principio affermato dalla Corte costituzionale esattamente vent'anni fa: quello dell'ancoraggio al reddito ritraibile, in assenza del quale è forte il rischio di una tassazione tale da superare il reddito effettivo, con la conseguenza di una sostanziale progressiva erosione del bene". Il prof. Francesco Forte, emerito alla Sapienza di Roma, ha sottolineato che "l'aumento dell'Imu sull'Ici ha generato l'effetto di una patrimoniale immobiliare straordinaria di 355 miliardi di euro, causando una massiccia caduta dei valori del mercato edilizio". Secondo il prof. Gianfranco Gaffuri, ordinario a Milano, il reddito è per eccellenza indice di capacità contributiva "poiché il suo prelievo, qualora non raggiunga misure confiscatorie, non ha, di norma, effetti demolitori occulti". "Gravezze fiscali straordinarie, quindi una tantum, sul patrimonio si possono tollerare solo in tempi – ha sottolineato il prof. Gaffuri – drammaticamente calamitosi". Il prof. Carlo Lottieri, Direttore Dipartimento Teoria politica dell'Istituto Bruno Leoni, ha dal canto suo evidenziato che "la crescita esponenziale della tassazione non comporta unicamente una distorsione dei comportamenti economici, e nemmeno soltanto una serie di ingiustizie e disequilibri a favore dei politicamente più forti, dato che l'espansione dello Stato implica altresì il dilagare di comportamenti parassitari e, quale conseguenza, un rapido declino dell'intera civiltà". Il prof. Giuseppe Marini, ordinario a Roma, dopo aver sottolineato che l'imposizione patrimoniale sugli immobili è una delle più diffuse forme impositive del nostro sistema tributario, ha detto: "La politica fiscale nel settore immobiliare degli ultimi anni è stata condizionata (e in questo senso pregiudicata) da quella che può essere definita, senza esagerare, una vera e propria «diffidenza antropologica» verso un tipo sociale ben definito, il proprietario di abitazione". Nell'ultima relazione il prof. Giovanni Marongiu, emerito a Genova, ha evidenziato che l'azione dei Comuni riguarda oggi soprattutto la socialità e che non è quindi oggi più giustificabile che il tributo locale gravi solo sulla proprietà in ragione dei servizi che i Comuni apprestano per gli immobili.

Enti locali, un pozzo senza fondo spesi 600 miliardi più dello Stato

Affari&Finanza, l'inserto del lunedì de la Repubblica, pubblica un interessante articolo sul costo "abnorme" che il decentramento delle funzioni statali ha comportato nell'ultimo ventennio. Nel pezzo giornalistico – datato 13.1.'14 – si evidenzia, così, che il "federalismo all'italiana" ha portato Regioni, Province e Comuni ad una fuga "verso un'incontrollata spesa per il personale e per l'acquisto di beni e servizi". In particolare, viene sottolineato che se gli enti locali avessero avuto – tra il 1990 e il 2012 – lo stesso tasso di crescita dello Stato centrale in relazione a queste due voci, ciò avrebbe consentito un risparmio, alle disastrate casse pubbliche, di ben 600 miliardi di euro.





Evasione fiscale e rilevanza dei dati Omi

Il reato di dichiarazione infedele ex art. 4, d.lgs. n. 74/'00, può essere provato anche grazie ai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi). Ciò, sempreché il quadro probatorio sia formato da elementi ritenuti dal giudice penale "decisivi, univoci e concordanti" al fine di dimostrare l'illecito.

È quanto emerge dalla sentenza della Cassazione penale n. 46165 del 18.11.'13.

Nella specie, a un imprenditore operante nel settore immobiliare era stato notificato, dall'Amministrazione finanziaria, un avviso di accertamento per omessa dichiarazione in materia di Irpef ed Iva. Successivamente, in sede penale il contribuente veniva condannato dal Tribunale per il reato di dichiarazione infedele, in quanto, al fine di evadere le imposte sui redditi e sul valore aggiunto, aveva indicato nella dichiarazione annuale "elementi attivi per un ammontare inferiore a quello effettivo". Condanna che veniva confermata anche in appello.

La lite arrivava, così, in Cassazione. Nel ricorso proposto dinanzi ai giudici di legittimità l'imputato deduceva l'erronea applicazione della disposizione incriminatrice sul presupposto, in particolare, che i giudici d'appello avevano ritenuto provato il fatto evasivo, con riguardo segnatamente ad immobili compravenduti dall'impresa del ricorrente, basandosi su una semplice presunzione: lo scostamento tra i dati Omi e i prezzi di vendita di detti immobili, come risultante dall'accertamento tributario.

Anche in Cassazione, tuttavia, il ricorso non trovava accoglimento. Ciò, sostanzialmente, sulla base di una diversa lettura operata dai giudici di legittimità di quanto accaduto in concreto in relazione alla ricostruzione e all'interpretazione della contabilità del contribuente. Il che, però, non toglie rilevanza al fatto che la pronuncia in questione nel respingere il ricorso - dia spessore giuridico ai dati Omi dell'Agenzia delle entrate (ex territorio). Circostanza che impone un'attenta riflessione sulla reale natura di questi dati.

Orbene, al riguardo occorre anzitutto segnalare come sia la stessa Agenzia delle entrate sul proprio sito Internet a precisare che "l'utilizzo delle quotazioni Omi nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima". In dottrina, poi, non si è mancato di rilevare come le valutazioni Omi siano riferibili ad una minima parte del patrimonio immobiliare, vale a dire a quello che viene "movimen-

tato" per effetto di compravendite e nuovi contratti di locazione: le rilevazioni sono pertanto "numericamente marginali e irriferibili alla restante parte degli immobili" (cfr. V. Mele, Catasto fabbricati, valori Omi e i pericoli che si presentano, in Arch. loc e cond., 699, 2013). Ancora, c'è da considerare, con riferimento, ad esempio, al valore locativo ricavato dall'Omi, che tale valore non tiene conto della reale entità dei canoni ritratti per gli immobili locati alla luce delle spese (costi di manutenzione, fisco ecc.) che il locatore è chiamato a sostenere (cfr. ancora, V. Mele, in op. cit).

Ma la prova, più di altre, che i valori Omi fotografano una situazione che non rispetta la realtà è data dallo scostamento tra detti valori e i prezzi a cui vengono, in concreto, aggiudicati gli immobili all'asta. Scostamento che risulta manifesto da uno studio condotto dalla Confedilizia al riguardo (e pubblicato sul sito www.confe-dilizia.it).

È evidente allora, da quanto precede, che anche solo considerare i valori in questione idonei, ancorché unitamente alla sussistenza di altri ("decisivi, univoci e concordanti") elementi, a provare il reato di dichiarazione infedele - così come accaduto nella sentenza in argomento - non può naturalmente essere condiviso. I dati Omi vanno considerati, infatti, per quelli che sono: stime che - come abbiamo detto – la stessa Agenzia delle entrate considera di "larga massima". E in questa prospettiva, pertanto, non può essere loro riconosciuta alcuna rilevanza giuridica. Tantopiù in sede penale, dove è in gioco la libertà delle persone.

La pronuncia in parola, unitamente ad una nota di commento, è in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*.

COMUNI E CONTI DISASTRATI



L'ultimo numero de IL MONDO (n. 8/14) pubblica una rigorosa inchiesta ("La grande voragine") sui conti disastrati dei Comuni. Sulle 46 Amministrazioni locali in pre-dissesto, solo otto si sono salvate. Tra le città sull'orlo del crack restano Napoli e Reggio Calabria. Mentre per Catanzaro, Cosenza, Messina e Foggia si vedrà.

ASTERISCHI

C'è voglia di affitto

Indagine della Banca d'Italia sul 2012 (precedente indagine sul 2010). Le case in affitto sono aumentate dello 0,7 per cento; quelle in proprietà sono diminuite. I canoni sono diminuiti di circa il 5 per cento e la diminuzione è stata minore di quella dei valori delle case.

Î nostri politici (e certi Prefetti) lo sanno? E davanti a questa "voglia" (o "necessità") di affitto, cosa fanno? Sanno solo scoraggiarlo, prorogando per l'ennesima volta il blocco degli sfratti. Demagogia allo stato puro, e volere il bene... a spese degli altri (non solo i proprietari, ma anche quelli che cercano casa). Vergogna.

Nomisma e la redistribuzione dei patrimoni

Nomisma, società di studi fondata da Romano Prodi, invoca "un'incisiva azione di riequilibrio distributivo dei patrimoni dei più ricchi in direzione dei redditi dei più poveri" (*Ansa*, 27.1.'14).

Ma, a che anno sono rimasti, gli economisti di Bologna? Non sanno ancora che, oggi, non c'è più rapporto alcuno fra patrimoni e redditi? Non sanno ancora che, distribuendo dei patrimoni, potrebbero distribuire dei debiti (o, quantomeno, degli incubi)?

Comuni implacabili

Fassino, presidente Associazione Comuni, ha cantato vittoria. Col Governo Letta – ha detto – "i Comuni sono riusciti ad ottenere le stesse risorse (tradotto: gli stessi soldi - ndr) del 2013 anche per il 2014". Così, ha parlato il potente lobbista; così, papale, papale. "I sacrifici" (sugli sprechi, beninteso) li facciano gli altri, in parole povere. Benissimo davvero. Figuriamoci cosa vorrebbero succedesse col Governo Renzi, capeggiato da un sindaco...

Audizione AGEFIS

L'AGEFIS - Associazione Geometri fiscalisti - è andata in audizione alla Camera. La delegazione (Mion, Benvenuti, Marchetti) ha sottolineato, in particolare, "la necessità di vincolare l'imposizione immobiliare all'effettiva capacità contributiva di ciascun soggetto". Parole sante, e fondamentali per un Fisco onesto, che possa pretendere l'onestà.

Dal 30 giugno imprese e professionisti obbligati a ricevere pagamenti tramite bancomat

Per effetto di quanto stabilito, da ultimo, dal decreto-legge "Milleproroghe", a decorrere dal 30.6.'14, "i soggetti che effettuano l'attività di vendita di prodotti e di prestazione di servizi, anche professionali, sono tenuti ad accettare anche pagamenti effettuati attraverso carte di debito" (modalità definita pure attraverso le espressioni bancomat e Pos). L'obbligo – previsto dall'art. 15, comma 4, del d.l. n. 179/"12, come convertito – è stato ulteriormente regolato con il d.m. 24.1.'14.

Quest'ultimo provvedimento – dopo aver chiarito che la carta di debito è lo "strumento di pagamento che consente al titolare di effettuare transazioni presso un esercente abilitato all'accettazione della medesima carta, emessa da un istituto di credito, previo deposito di fondi in via anticipata da parte dell'utilizzatore, che non finanzia l'acquisto ma consente l'addebito in tempo reale" – ha disposto che l'obbligo si applichi per tutti i pagamenti di importo superiore a trenta euro. Il limite di 200.000 euro di reddito è caduto.

Deve rilevarsi che – essendo l'obbligo di accettazione dei pagamenti tramite carta di debito, peraltro non sanzionato, stabilito in capo agli esercenti attività di vendita di beni e di prestazione di servizi – esso non trova applicazione nei riguardi dei locatori (che non effettuano, infatti, alcuna attività di prestazione di servizi).



Gli atti dell'ultimo Convegno dei legali



La copertina del volume con gli atti del Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia svoltosi nello scorso settembre a Piacenza. Riporta – oltre alle relazioni ed agli interventi sul tema di cui al titolo – nome e cognome di tutti i partecipanti. La pubblicazione è stata inviata a tutte le Associazioni territoriali e a tutte le Delegazioni, dove può essere consultata dai soci.

IL VIAGGIO DI PIOVENE (3)

Venezia

Le abitazioni sorgono senza discriminazioni di ceti, e nemmeno i tempi moderni hanno portato qui gli odiosi e vanitosi cimiteri monumentali chiamati quartieri di residenza.

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

Comuni che hanno richiesto la revisione del classamento

- Atri (TE)
- Bari (BA)
- Bassano del Grappa (VI)
- Casale Monferrato (AL)
- Castellaneta (TA)
- Cervia (RA)
- Ferrara (FE)
- Lecce (LE)
- Milano (MI)
- Mirandola (MO)
- Napoli (NA)
- Orvieto (TR)
- Perugia (PG)
- Ravarino (MO)
- Roma capitale (RM)
- Spello (PG)
- Spoleto (PG)
- Todi (PG)

La Confedilizia in udienza dal Papa



La Confedilizia è stata in udienza dal Papa. La folta delegazione era guidata dal Presidente Sforza Fogliani, dal Vicepresidente Amerio e dal Segretario generale Spaziani Testa.

I presenti hanno vivamente apprezzato l'atmosfera di serenità che Papa Francesco ha saputo diffondere tra l'emozione e nello stesso tempo l'entusiasmo di tutti. Hanno partecipato: Maria Teresa Agnelli, Giorgio Aita, Alessandra Alaimo, Danilo Anelli, Elena Baio, Teresa Benvenuto, Enrica Bergamaschi, Massimo Bergamaschi, Gabriella Berretta, Alberto Boscarolli, Emilia Capponi, Carlo Caselli, Ciro Castellano, Marcello Ciaravola, Sandra Corticelli, Filomena Crognale, Giuseppe Cusumano, Anna Michelina D'Angelo, Ermanno D'Artista, Adriano De Angeli, Maria Antonietta De Micheli, Mario Del Chicca, Gianfranco Del Monte, Carlo del Torre, Moroello Diaz della Vittoria Pallavicini, Giuliana Di Gaddo, Giovanni Dragotta, Achille Frattini, Giovanni Gagliani Caputo, Giuseppe Gambini, Renzo Gardella, Bertilla Gatto, Ginetta Gianmarino, Alessandra Granata, Franco Granata, Dina Greco, Marilisa Guida, Massimo Ivaldo, Giuseppe Mancino, Sestilia Marcelli, Maria Daniela Marzani, Alessandra Meucci Egidi, Mario Mistraletti, Andrea Moja, Camillo Nasuti, Gabriella Nasuti, Micaela Nasuti, Piero Nasuti, Riccardo Nasuti, Antonio Nucera, Fabio Pagliari, Piercarlo Pasti, Giulio Pezcoller, Giulia Piacenza, Maria Carla Pinotti, Domenico Podestà, Francesco Paolo Podestà, Giovanni Pietro Podestà, Vilma Politi, Giovanna Procopio, Claudio Romagnoli, Diego Russello, Maria Elena Rustioni, Orazio Saracino, Danilo Scalabrelli, Angela Tagliaferro, Stefania Torri.

Decreto "Destinazione Italia" convertito in legge

E' stato convertito in legge il decreto-legge n. 145/'13, cosiddetto Destinazione Italia, illustrato – nelle parti di nostro interesse – sul numero di gennaio di *Confedilizia notizie*. Le modifiche apportate in sede di conversione sono le seguenti.

Per quanto riguarda le norme sulla certificazione energetica:

- a) è stato previsto che il pagamento della sanzione amministrativa che il decreto stesso ha sostituito alla sanzione della nullità in caso di mancata allegazione dell'attestato ai contratti di compravendita e di locazione – "non esenta comunque dall'obbligo di presentare la dichiarazione o la copia dell'attestato di prestazione energetica entro quarantacinque giorni", null'altro precisando quanto a tempi e modalità;
- b) è stato previsto che per le "locazioni degli edifici residenziali utilizzati meno di quattro mesi all'anno" non sussiste l'obbligo di riportare negli annunci commerciali gli indici di prestazione energetica:
- c) viene conferita alle Regioni la facoltà di riconoscere, quali soggetti certificatori, i soggetti che dimostrino di essere in possesso di un attestato di frequenza, con superamento dell'esame finale, di specifico corso di formazione per la certificazione energetica degli edifici, attivato precedentemente alla data di entrata in vigore del decreto-legge Destinazione Italia e comunque conforme ai contenuti minimi definiti in un allegato allo stesso decreto.

Per quanto riguarda le norme sul condominio, è stata soppressa la disposizione che aveva inopinatamente eliminato le opere "per il contenimento del consumo energetico degli edifici" dal novero delle innovazioni di cui all'art. 1120, secondo comma, c.c.; eliminazione che si sostanziava nella soppressione della possibilità di eseguire tali opere senza la (costosa) documentazione di cui alla legge 10/'91, come la riforma del condominio aveva previsto.





ZIDSI

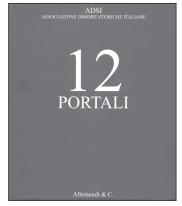
Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

12 Portali per accogliere

L'ADSI pubblica un volume, di eccezionale bellezza e generale apprezzamento, dal titolo "12 Portali", che vengono tutti riprodotti e illustrati, anche per quanto gli stessi raccontano e ricordano, nello svolgere la propria funzione di accogliere. Edito da Allemandi, fotografie di Susanna Pozzoli (due di Alberto Forte).

Come dice bene il Presidente Moroello Diaz della Vittoria Pallavicini, "ognuno dei portali narra i personaggi che vi sono transitati, gli eventi che ha visto accadere, i fatti della famiglia che per secoli ha custodito". Sono, spesso, beni culturali meno conosciuti di quan-



to meritino, comunque raccontati da un punto di vista nuovo tanto visivo quanto narrativo: "Un'offerta di conoscenza - scrive ancora il Presidente – per tutti i cultori della storia, della bellezza, delle memorie della vita quotidiana".

Contributi previsti ai sensi dell'art. 31 del Codice dei beni culturali

Il Governo viene sollecitato, con un atto di sindacato ispettivo del deputato Matarrese (ScpI), a fornire una risposta sulla nota questione dei contributi previsti dall'art. 31 del d.lgs. n. 42/'04, da erogare ai cittadini che abbiano svolto interventi di restauro o conservativi, autorizzati e già da diversi anni collaudati, su beni di interesse storico artistico. Per la risoluzione del problema, già sollevato dal medesimo parlamentare di Scelta civica, sotto diversi punti di vista, con una precedente interrogazione (cfr. Cn dic.'13), si suggerisce di corrispondere acconti a chi non ne ha ricevuti sulle cifre impegnate per i citati lavori.

Il testo integrale dell'atto parlamentare è riportato a pag. 18.

Accordo con il Credito sportivo

L'Adsi ha firmato una convenzione con l'Istituto per il credito sportivo in forza della quale l'Istituto metterà a disposizione, per tutte le iniziative dell'Associazione e dei suoi soci, 30 milioni di euro da destinarsi ad interventi sugli immobili "purché siano beni culturali o di interesse culturale vincolati, ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio". Tale convenzione – fortemente voluta anche dal Ministero per i beni e le attività culturali – è valida fino al 31.12.'15 e prevede 3 tipi di mutuo destinati a iniziative di conservazione e valorizzazione dei beni.

Il presidente dell'Adsi, Moroello Diaz della Vittoria Pallavicini, in occasione della firma ha dichiarato: "Il patrimonio culturale è un'identità del nostro Paese ed è grazie a questo che oggi possiamo dire che una buona parte del turismo italiano è dovuta al nostro territorio. Per noi questa convenzione è importante, per accedere a fondi riservati al credito ma soprattutto per la valorizzazione". Dal canto suo, Marcello Clarich, Commissario straordinario dell'Ics, ha spiegato che "ci vorrebbe una legge per accedere ad incentivi pubblici a supporto della cultura, ma nonostante questo crediamo ci siano le condizioni per far partire questo progetto". Paolo D'Alessio, anch'egli Commissario straordinario dell'Istituto, ha aggiunto: "L'Istituto per il credito sportivo è nato nel 1957 come Banca dello sport, ma dal 2005 gli è stata attribuita un'altra vocazione altrettanto pubblica, quella di sostenere il settore dei beni culturali".

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



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Ugo Dozzio Cagnoni confermato Presidente

Ugo Dozzio Cagnoni è stato confermato Presidente della Federazione nazionale della Proprietà fondiaria sino al 2015. Vicepresidenti: Claudio Biscaretti di Ruffia, Michele Orlando e Alessio Agliardi.

Fiscalità irrazionale e blocco sfratti

La rivista "Nuova Proprietà fondiaria" pubblica un documentato articolo di Ugo Dozzio Cagnoni su "La fiscalità; irrazionale – Nuove tasse senza un disegno organico" ed un altro del Presidente confederale sul blocco degli sfratti.



Coordinamento Italiani all'estero Confedilizia

Imu: parità di diritto tra i cittadini italiani residenti all'estero e quelli residenti in Italia

Il Governo ha accolto un ordine del giorno presentato dall'on. Fucsia Fitzgerald Nissoli (Gruppo Per l'Italia) con il quale si è impegnato "a dare seguito agli impegni già presi in materia di riconoscimento dell'abitazione principale delle unità immobiliari possedute dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato".

Tale impegno è stato assunto in quanto nel passaggio da Ici ad Imu la norma (art. 1, comma 4-bis, d.l. n.16/'93, come convertito) che legittimava una sostanziale equiparazione tra le abitazioni principali dei residenti in Italia e le abitazioni dei non residenti, purché non locate, è stata superata. Infatti, attualmente vi è solo la mera facoltà per i Comuni di riservare alle unità immobiliari in questione lo stesso trattamento previsto per l'abitazione principale, vale a dire applicazione dell'aliquota ridotta, detrazione e maggiorazione per i figli. Ciò sta a significare - come sottolineato nelle premesse dell'ordine del giorno accolto – l'introduzione nel nostro ordinamento di un principio di discrezionalità altamente discutibile e dalla dubbia legittimità, che ha portato molti Municipi ad optare per il riconoscimento della citata tipologia immobiliare come "secondaria".

L'ordine del giorno è stato riformulato dal Governo in quanto l'esecutivo si era impegnato in più occasioni a rivedere il principio di discrezionalità dei Comuni consentendo il riconoscimento automatico come "abitazione principale" dell'unità immobiliare dei residenti oltre confine, in chiara ottemperanza con quanto sancito dalla legge n. 75/'93.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Servizio quesiti

È a disposizione di tutti gli iscritti a Gesticond il servizio quesiti. Tutti gli iscritti potranno inviare quesiti di natura tecnico-amministrativa all'indirizzo email quesiti@gesticond.org e in breve riceveranno le risposte. Quesiti e risposte di carattere generale saranno inviati successivamente a tutti i soci sempre per email.

La CONFEDILIZIA

è forte di oltre 200 sedi territoriali

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







Edilizia residenziale pubblica, localizzazione del piano costruttivo e impugnazione della relativa delibera

Il termine di impugnazione della deliberazione di approvazione della localizzazione del piano costruttivo di edilizia residenziale pubblica "decorre dalla notificazione individuale ai proprietari interessati, mentre solo per i terzi deve ritenersi sufficiente la pubblicazione della deliberazione nell'albo pretorio ai fini della decorrenza del termine decadenziale".

Così il Consiglio di Stato con pronuncia n. 5828 del 6.12.'13.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Ex caserme per salvare gli archivi

Non solo gli archivi privati, ma anche quelli pubblici sono in gravi difficoltà, colpevoli la crisi e l'abbondante numero di documenti da salvaguardare (si parla di oltre duemila chilometri di carte). Per recuperare spazio utile a basso costo, nel mese di gennaio alcuni rappresentanti della "Rete degli archivi per non dimenticare", hanno presentato al Ministro per dei beni e delle attività culturali e del turismo Bray – si legge in un articolo apparso su *la Repubblica*, firmato da Benedetta Tobagi – la proposta di trasferire gli archivi in sedi demaniali, come le ex caserme.

La "Rete degli archivi", che comprende sessanta soggetti, tra archivi di Stato e centri di documentazioni private, ha formulato tale proposta in quanto, attualmente, quasi 19 milioni di euro, pari ai 4/5 del budget della Direzione generale degli archivi, servono a pagare gli affitti delle sedi storiche. Un costo che con il trasferimento potrebbe essere abbattuto.

Su questa scia, il deputato Paolo Bolognesi (Pd) ha presentato un ordine del giorno, approvato dal Governo il 20.12.'13, in cui l'Esecutivo si è impegnato a prevedere che quota parte delle risorse aggiuntive dello stato di previsione della spesa del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, destinata alla spesa per investimenti in favore dei beni culturali, sia finalizzata alla riconversione e valorizzazione di sedi non utilizzate dal Ministero della difesa, con particolare riferimento alle ex caserme dismesse oggetto di accordo interistituzionale fra il Ministero della difesa e il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, per la destinazione a nuove sedi degli Archivi di Stato. Il Governo, con lo stesso ordine del giorno, si è anche impegnato ad attivarsi proprio per agevolare la conclusione di accordi interistituzionali per la riqualificazione funzionale di ex caserme dismesse per una diversa destinazione d'uso in favore di nuove sedi degli Archivi di Stato, al fine di non disperdere materiale prezioso per la tutela, lo studio e la conoscenza del patrimonio storico, culturale e politico del nostro Paese.



ASSOCIAZIONE NAZIONALE SOCIETÀ IMMOBILIARI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Aspesi al Mipim

Aspesi parteciperà nel mese di marzo al Mipim, il noto salone immobiliare che si svolge ogni anno a Cannes e giunto quest'anno alla sua venticinquesima edizione.

DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Cellulare: mossa a sorpresa in tema di tassa sulle concessioni governative

Il Governo ha inserito nel testo del d.l. 28.1.'14, n. 4 (in *G.U.* 29.1.'14, n. 25), attualmente all'esame delle Camere per la conversione in legge, una norma che testualmente recita: "Per gli effetti dell'articolo 21 della Tariffa annessa al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 641, le disposizioni dell'articolo 160 del Codice delle comunicazioni elettroniche di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, richiamate dal predetto articolo 21, si interpretano nel senso che per stazioni radioelettriche si intendono anche le apparecchiature terminali per il servizio radiomobile terrestre di comunicazione".

In sostanza, con questa interpretazione l'Esecutivo afferma che la tassa di concessione governativa dovuta dai contribuenti che hanno un contratto di abbonamento telefonico per il proprio cellulare è pienamente legittima. In questo modo si è cercato di prevenire una possibile interpretazione difforme delle Sezioni Unite della Cassazione all'esame delle quali è rimessa la questione sulla debenza o meno della tassa anzidetta (ordinanza n. 12056/13). Inoltre, sempre sulla stessa tassa pende il giudizio della Corte di giustizia europea, dinanzi alla quale è stata portata dalla Commissione tributaria regionale dell'Umbria, con sentenza n. 34/1/13 (cfr., da ultimo, Cn sett. '15).

Domusconsumatori continuerà a seguire con attenzione questa vicenda su cui è ancora lontano il momento in cui scrivere la parola "fine".



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Stipendio alle casalinghe?

Lo stipendio alle casalinghe (o ai casalinghi) è una proposta che solleva pareri favorevoli e contrari. C'è chi (lettera firmata, la Repubblica, 31.1.'14) si chiede "perché stipendiare le casalinghe?" affermando: "Sono una donna e non capisco perché si parli di stipendio o pensioni alle donne (e agli uomini?) casalinghe. È una voce di spesa pubblica non sostenibile per lo Stato che, almeno, dovrebbe pensare prima agli esodati, alle retribuzioni degli insegnanti, ai pensionati non d'oro. E, solo per sorridere, come si potrebbe accedere alla professione di casalinga o casalingo? Esami? Curriculum? E come si controllerebbe lo svolgimento delle mansioni? Infine, ci si potrebbe dimettere o essere licenziati? E da chi? Ma soprattutto quale sarebbe l'effetto? Solo uno: lo stipendio alle casalinghe sarebbe un incentivo a stare in casa e un disincentivo a cercare lavoro. Vorrei che un nuovo arrotino, con la solita voce e cantilena, dicesse: donne, uscite di casa, trovate un lavoro, smettete di pulire e stirare; donne, solo con l'autonomia sarete indipendenti e libere; donne, pretendete un lavoro remunerato quanto e anche più di quello degli uomini". Alla signora risponde Paola Torchiani (lettera sempre su la Repubblica, 2.2.'14, dal titolo "Io difendo le casalinghe"), con queste parole: "La lettrice che ironizzava sul lavoro delle casalinghe sarà vissuta fino ad oggi in una casa dove non mancano le collaboratrici familiari che le risparmiano le mansioni tanto disprezzate. Per occuparsi dell'andamento di una casa occorre dotarsi di tanta pazienza e volontà, visto che da questo lavoro non ci si può né licenziare né tantomeno dimettere, non esistono ferie e per di più ogni cosa viene data per scontata da chi torna a casa, che neppure nota ciò che nell'arco di una giornata è stato fatto per garantire un ambiente pulito, il frigorifero pieno, il vestitino stirato nell'armadio. Anche a me disturba la voce dell'arrotino che urla 'Donne!', quasi con autorità, ma vorrei che insieme a lui anche la lettrice imparasse a rispettare il lavoro degli altri, perché grazie a questo le famiglie senza aiuti esterni possono andare avanti".

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE







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

Questionario per i Gruppi politici europei in previsione delle Elezioni europee

In vista delle ormai prossime elezioni per il Parlamento europeo, l'Uipi intende rilevare la posizione dei principali gruppi politici su temi di grande interesse per i proprietari di immobili nei Paesi aderenti all'Ue. Questioni chiave per le organizzazioni iscritte all'Uipi sono cruciali anche per grande parte delle famiglie: infatti il 70,7% dei cittadini dell'Unione vive in abitazioni di proprietà e un altro 18,1% della popolazione vive in regime di locazione in immobili di proprietà privata.

Anche se le politiche sulla casa non sono di competenza dell'Ue, molte delle politiche della stessa Unione hanno un impatto sul mercato immobiliare e sugli interessi dei proprietari. Ciò si verifica, in particolare, per le politiche sul clima, l'energia, la giustizia, il mercato interno, i diritti dei consumatori, gli aiuti di Stato, così come la nuova procedura di governance economica europea.

L'obiettivo del seguente questionario è quello di raccogliere il punto di vista di ciascun gruppo politico su questioni rilevanti per i proprietari di immobili.

Le domande contenute nel questionario

Questioni economiche

- a) Quale suggerimento darebbe il vostro Gruppo per contribuire a migliorare il funzionamento ed a rendere un modello sostenibile il mercato immobiliare?
- b)Come sarebbe possibile accrescere gli investimenti dei privati cittadini nel settore immobiliare?
- c) Il vostro Gruppo riconosce il ruolo che il buon andamento del mercato immobiliare riveste nell'economia?
- d) Ritiene che il buon funzionamento del settore delle locazioni private possa contribuire al miglioramento della mobilità dei lavoratori nell'Unione europea?

Efficienza energetica negli edifici e Fondi strutturali

- a) Il vostro Gruppo ritiene che le norme e gli obiettivi fissati in materia di efficienza energetica, in particolare con riferimento agli edifici, siano sufficienti a ridurre le emissioni di CO2? Al contrario, il Gruppo ritiene che sia necessario introdurre ulteriori obblighi?
- b) In alternativa il vostro Gruppo ritiene che debba essere data priorità agli incentivi? Se sì, che tipo di incentivi dovrebbero essere promossi a livello UE e a livello nazionale?
- c) Che posizione ha il vostro Gruppo in merito all'utilizzazione del Fondo europeo di sviluppo regionale per l'edilizia abitativa privata?

Mercato interno e concorrenza

- a) Quale è la posizione del vostro Gruppo in merito alle attuali norme europee sugli aiuti di Stato, in particolare con riferimento al mercato immobiliare?
- b)Il vostro Gruppo ritiene che la doppia imposizione o un'eccessiva tassazione sugli immobili abbia un effetto negativo sul volume delle transazioni, in particolare delle transazioni transfrontaliere?
- c) Condividete l'opinione secondo la quale maggiori sforzi dovrebbero essere fatti per facilitare le transazioni transfrontaliere nel settore residenziale? In caso affermativo, quali misure dovrebbero essere promosse?
- d)Îl vostro Gruppo ritiene che siano necessari ulteriori interventi legislativi nel settore dei mutui fondiari? In caso affermativo è possibile specificare in che termini?

Affari legali

Ritenete che l'Unione Europea dovrebbe svolgere un ruolo più pregnante per tutelare il diritto di proprietà come diritto fondamentale dell'uomo? Quali iniziative vorreste adottare al riguardo?

Governance economica europea

- a) Quale è la posizione del vostro Gruppo sulla liberalizzazione del mercato delle locazioni private che è stata promossa, con specifiche raccomandazioni, per Malta, Spagna e Svezia? Ritenete che tali raccomandazioni debbano essere estese anche ad altri Stati membri?
- b) Che posizione avete in merito alle raccomandazioni della Commissione con le quali si invitano alcuni Stati membri ad accrescere ulteriormente la tassazione immobiliare?



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Qualità della vita e politiche abitative, convegno a Firenze

Come cambiano le politiche abitative nelle città metropolitane? Se ne è parlato a Firenze nel corso di un Convegno dal titolo "Qualità della vita e politiche abitative" promosso da Fiaip Firenze in collaborazione con Fiaip Nazionale, con il patrocinio del Comune di Firenze e della Regione Toscana.

Al Convegno sono intervenuti fra gli altri – oltre al Presidente della Fiaip, Paolo Righi, e al Presidente della Confedilizia – il sen. Vincenzo Gibiino e l'on. Dario Nardella.

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO

ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA

Minimi retributivi e valori convenzionali di vitto e alloggio aggiornati per l'anno 2014

Come previsto dagli artt. 37 e 44 del Contratto Collettivo Nazionale del lavoro domestico, la commissione nazionale per l'aggiornamento delle retribuzioni ha stabilito i nuovi minimi retributivi annuali per il settore, vigenti per l'anno 2014.

I valori (la cui esatta tabella può essere richiesta all'organizzazione e che hanno decorrenza dall'1.1.'14) vengono determinati nella misura dell'80% dell'indice Istat sulla variazione del costo della vita per le famiglie di impiegati ed operai, rilevata dall'Istat al 30 novembre di ogni anno.

Per effetto del rinnovo contrattuale del settore, definito il 12.5.'13 e ratificato avanti il Ministero del lavoro e delle politiche sociali in data 20.2.'14, le tabelle retributive contengono i valori maggiorati del primo dei tre ritocchi retributivi (chiarimenti a verbale – comma 6), e l'aggiunta della tabella G, relativa ai minimi retributivi da corrispondere ai lavoratori assunti in sostituzione del lavoratore titolare dell'assistenza a persona non autosufficiente (art. 15 comma 9).



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

In Italia, record di scatole nere per auto

Le scatole nere installate nelle auto italiane, stimate dall'Ania in 1,2 milioni a fine 2012, hanno superato i 2 milioni di esemplari secondo la nuova rilevazione effettuata dall'associazione delle imprese di assicurazione. In percentuale (6% dei veicoli assicurati) vi sono più scatole nere in Italia che in Gran Bretagna e negli Stati Uniti. Il 49% sono al sud e nelle isole, il 31% al nord e il 20% al centro.

"La scatola nera – ha spiegato Vittorio Verdone, Direttore centrale Auto dell'Ania – è una grande opportunità per l'industria assicurativa e per i suoi clienti. Non solo aiuta gli assicuratori a misurare e a gestire in modo più preciso i rischi, anche contro le frodi, ma fornisce una protezione maggiore in caso d'incidente e di furto. In più, le *black box* rappresentano la via maestra per ottenere un abbassamento dei prezzi della Rc Auto, grazie alla personalizzazione delle tariffe e del rischio".

L'Ania ha dedicato alle scatole nere il primo di una collana di dossier che saranno di volta in volta dedicati a singoli argomenti. Lo studio – pubblicato sul sito dell'Associazione (www.ania.it/it/pubblicazioni) – si sofferma su tutti gli aspetti di questo importante strumento, che viene dettagliatamente descritto anche dal punto di vista tecnico.





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

Gennaio 2014, Fiera Fitur Madrid

L'Anbba ha partecipato, con un proprio stand all'interno del padiglione Enit Italia, alla Fitur di Madrid (Fiera internazionale del turismo in Spagna). Per i soci che hanno aderito alla Fiera è stato possibile essere presenti in qualità di coespositori avendo, quindi, a disposizione numerosi servizi aggiuntivi: pass gratuiti, buoni pasto, visibilità a prescindere dall'associazione. I coespositori hanno avuto, inoltre, la possibilità di usufruire di una password e di una username per accedere al database dei compratori e hanno realizzato, prima della partenza, una propria agenda di appuntamenti. Enit Madrid, su richiesta della segreteria Anbba, ha fornito all'Associazione una lista di 177 tour operator spagnoli interessati all'Italia. Tale database è a disposizione di tutti i soci nella pagina riservata del sito (www.anbba.it).

Febbraio 2014, Bit Milano

L'Anbba ha partecipato, nello stand Confturismo/Confcommercio, alla Fiera Bit di Milano.

Rispetto agli anni precedenti la novità principale è stata il posizionamento del padiglione, che si trovava in un'area all'ingresso della Fiera, più visitata e fortemente istituzionale, caratterizzata dalla presenza delle Regioni e delle Istituzioni governative. Di conseguenza anche l'allestimento espositivo dello spazio Confturismo/Anbba è stato di qualità e impatto migliori rispetto alle passate edizioni. Durante la Fiera, si è svolto il convegno di Confturismo dal titolo: "Il sistema turistico italiano all'appuntamento Expo 2015 – dalla spesa degli stranieri all'analisi della filiera".



i registri amministratori sono istituiti presso le associazioni territoriali Confedilizia

Accordo Poste italiane

Poste italiane e Coram hanno stipulato un nuovo accordo che offre agli amministratori, iscritti al Registro nazionale, una serie di agevolazioni sui servizi offerti da Poste SpA.

I vantaggi per gli amministratori sono subordinati all'acquisto di almeno due prodotti tra quelli *Banco Posta* (in alternativa tra: Conto In Proprio Web, Conto In Proprio Condominio, Conto In Proprio Pos, Conto In Proprio No Profit, 3 mesi di canone rimborsati); *Poste mobile* (in alternativa tra: PM Ufficio Infinito 3GB; PM Ufficio 700; PM Ufficio 300); *Poste assicura*; *Poste e-com* (Rol Prepagata, con uno sconto del 75% sui servizi di stampa e imbusta mento); *Posteitaliane MGSL* (Express box, 24% di sconto e/o Export box 4% di sconto); *Poste* (catalogo prodotti PostelOffice).

Gli interessati possono chiedere, alla Sede centrale, maggiori informazioni sui contenuti della convenzione.

Seminari, lavori in corso

Sono in corso di svolgimento i seminari di formazione per gli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia. Dopo quelli di Trento (31 gennaio) e Sassari (28 febbraio), sarà la volta di Lanciano (7 marzo) e Piacenza (28 marzo).

Limiti allo Stato

In una società libera, tutto ciò a cui dobbiamo mirare è uno Stato limitato. Il che non significa uno Stato debole.

Margaret Thatcher

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

CASTELLO DI BOFFALORA (PC)

Uno dei più belli dei colli piacentini, situato tra la Val Tidone e la Val Luretta, con una magnifica vista anche su Piacenza, è oggi in parte inagibile per alcuni crolli, verificatisi dal 2010 in avanti, dopo che la proprietà – nel 2007-8 – aveva eseguito lavori di consolidamento per 500 mila euro, per i quali (nella misura percentuale di legge) è ancora in credito dallo Stato.

Già feudo delle maggiori famiglie nobili piacentine, è a pianta quadrangolare, con quattro torri agli angoli, pure quadrate. Scenografico che è un incanto. All'interno, doppio loggiato di gusto settecentesco. All'esterno, a sé stante, magnifica chiesetta d'epoca, spogliata degli arredi.

2

Collaborano i lettori Segnalazioni alla redazione

RICLASSAMENTI MASSIVI, ECCO COSA DICE LA CASSAZIONE

Risulta dalla impugnata sentenza che l'avviso dell'Agenzia del Territorio appare conseguente alla richiesta del Comune di Napoli di provvedere alla verifica degli attuali classamenti ed all'eventuale assegnazione di nuovi classamenti, per una serie di fabbricati con classamento non aggiornato ovvero palesemente non congruo rispetto a fabbricati similari e aventi medesime caratteristiche; se ne può arguire che l'attribuzione di rendita è stata eseguita sulla base delle disposizioni, fondate sull'estimo comparativo, dettate dai R.D. 13 aprile 1939, n. 652 e dal DPR 1 dicembre 1949, n.1142, nonché ai sensi di quanto previsto dall'art. 11, comma 1, del D.L. 14 marzo 1988, n.70, convertito con modificazioni dalla legge 11 maggio 1988, n.154. L'Agenzia aggiunge di avere effettuato il nuovo classamento tenendo conto dei caratteri tipologici e costruttivi specifici dell'immobile, delle sue caratteristiche edilizie e del fabbricato che lo comprende, anche attraverso un dettagliato esame delle mutate capacità reddituali degli immobili ricadenti nella stessa zona aventi analoghe caratteristiche tipologiche, costruttive e funzionali, nonché della qualità urbana ed ambientale del contesto insediativo, che ha subìto significativi miglioramenti a seguito dell'incremento delle infrastrutture urbane, riconoscendo però che la motivazione specifica del provvedimento era limitata all'enunciazione dei meri dati catastali.

Siffatta motivazione – diversamente da come è stato ritenuto dal giudice di merito – appare insufficiente a sorreggere adeguatamente il provvedimento di modifica del classamento.

Ed infatti non si può tralasciare di considerare che – recentemente: sent. n.9629 del 13 giugno 2012, ma ricollegandosi ad un più antico orientamento che sembrava essere stato superato dall'indirizzo interpretativo valorizzato in questa sede dalla parte ricorrente: si veda, per tutte, Cass. Sez. V civ. n. 25.2.2009, n.4507 – la sezione quinta di questa Corte (provvedendo su casi del tutto analoghi a quello qui in esame) ha modificato il proprio orientamento sulla questione generale che costituisce nucleo logico essenziale anche della presente procedura, finendo con il ritenere che: «Quando procede all'attribuzione d'ufficio di un nuovo classamento ad un'unità immobiliare a destinazione ordinaria, l'Agenzia del Territorio deve specificare se tale mutato classamento è dovuto a trasformazioni specifiche subite dalla unità immobiliare in questione; oppure ad una risistemazione dei parametri relativi alla microzona, in cui si colloca l'unità immobiliare. Nel primo caso, l'Agenzia deve indicare le trasformazioni edilizie intervenute. Nel secondo caso, deve indicare l'atto con cui si è provveduto alla revisione dei parametri relativi alla microzona, a seguito di significativi e concreti miglioramenti del contesto urbano; rendendo così possibile la conoscenza dei presupposti del riclassamento da parte del contribuente».

Cass. sent. 3.2.'14 n. 2357/'14 - Pres.: Cicala, Rel.: Caracciolo.





'EMA CONFEDILIZIA



DNE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf e badanti: entro il 10 aprile il versamento dei contributi Inps

Scade giovedì 10.04.'14 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al primo trimestre 2014. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

Rapporti di lavoro a tempo indeterminato

Retribuzione oraria effettiva e Contributi di assistenza contrattuale	Contributo orario con CUAF (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)	Contributo orario senza CUAF * (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
Rapporti di lavoro di durata fino a 24 ore settimanali:		
- Retribuzione oraria effettiva da € 0 a € 7,86	1,39 (0,35)	1,40 (0,35)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 7,86 fino a € 9,57	1,57 (0,39)	1,58 (0,39)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 9,57	1,91 (0,48)	1,92 (0,48)
Rapporto di lavoro di durata superiore a 24 ore settimanali**:	1,01 (0,25)	1,02 (0,25)
Per tutti i rapporti di lavoro indipendentemente dalla loro durata:		
- Contributo di assistenza contrattuale (cod. F2)***	0,03 (0,01)	0,03 (0,01)

Rapporti di lavoro a tempo determinato

Retribuzione oraria effettiva e Contributi di assistenza contrattuale	Contributo orario con CUAF (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)	Contributo orario senza CUAF * (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
Rapporti di lavoro di durata fino a 24 ore settimanali:		
- Retribuzione oraria effettiva da € 0 a € 7,86	1,49 (0,35)	1,50 (0,35)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 7,86 fino a € 9,57	1,68 (0,39)	1,69 (0,39)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 9,57	2,04 (0,48)	2,06 (0,48)
Rapporto di lavoro di durata superiore a 24 ore settimanali**:	1,08 (0,25)	1,09 (0,25)
Per tutti i rapporti di lavoro indipendentemente dalla loro durata:		
- Contributo di assistenza contrattuale (cod. F2)***	0,03 (0,01)	0,03 (0,01)

- * Il contributo senza la quota degli assegni familiari è dovuto quando il lavoratore è coniuge del datore di lavoro o è parente o affine entro il 3° grado e convive con il datore di lavoro.
- Gli importi contributivi della quarta fascia:
 - sono indipendenti dalla retribuzione oraria corrisposta;
 - vanno applicati sin dalla prima delle ore lavorate nel corso della settimana.
- * Il versamento del contributo di assistenza contrattuale (codice F2) <u>è obbligatorio</u> per contratto. È condizione indispensabile per poter accedere, sia da parte del datore di lavoro che del lavoratore, alle prestazioni della Cassa Colf. L'importo del versamento dovrà essere determinato moltiplicando € 0,03 per le ore per le quali si versano i contributi obbligatori.

Per maggiori indicazioni circa la definizione di retribuzione oraria effettiva, cfr. Cn sett. '06.

Ricordiamo le modalità di pagamento ora previste per adempiere al versamento contributivo nei termini di legge:

- circuito "Reti Amiche", ovvero presso:
 - le tabaccherie che aderiscono al circuito Reti Amiche ed espongono il logo "Servizi Inps";
 - gli sportelli bancari di Unicredit Spa o, per i clienti titolari del servizio Banca online, tramite il sito Internet Unicredit Spa;
 - negli uffici postali;
- online sul sito Internet www.inps.it;
- telefonando al Contact Center numero verde 803.164, utilizzando la carta di credito;
- utilizzando il bollettino Mav-Pagamento mediante avviso presso tutte le Banche e gli uffici postali.

CINGUETTIO www.confedilizia.it

inserimenti h. 16,30

Entro il 28 i Comuni dovrebbero deliberare anche le aliquote Imu. Ma, come da sempre..., anche quest'anno chiederanno un rinvio. Il termine è stato fissato meno di due mesi fa, ma scommettiamo che lo otterranno?

INUTILE DIRE CHE QUANTO PREANNUNCIATO NEL NOSTRO CINGUETTIO SI È PUNTUALMENTE (E SEMPRE VERGO-GNOSAMENTE) VERIFICATO – IL RINVIO È (PER ORA) AL 30 APRILE (ma i beninformati dell'ANCI – la lobby dei Comuni – parlano già del 30 giugno...)

"Il patrimonio non è tassato"



- Innocenzo Cipolletta



Ouesto libro di Innocenzo Cipolletta (ed. Laterza) si presenta già nel titolo, ed il suo contenuto non delude (nel senso d'essere un libro mirabolante). Basti una citazione, per tutte: "In Italia il patrimonio non è tassato" (pag. 73).

Che dire?

L'autore (classe 1941) è Presidente di UBS Italia SIM SpA, Consigliere di amministrazione di Indesit SpA, di Poltrona Frau SpA, di Ceramiche Piemme SpA, di iGuzzini SpA e di Laterza-Agorà srl.

In precedenza è stato Presidente di Ferrovie dello Stato (dal 2006 al 2010), Presidente de Il Sole 24 Ore (dal 2004 al 2007), Presidente di ÙBS Corporate Finance Italia (dal 2002 al 2006), Presidente della Marzotto SpA (dal 2000 al 2003)e Direttore Generale di Confindustria (dal 1990 al 2000). Ha ricoperto inoltre ruoli di funzionario e di dirigente all'OCSE (Organizzazione per la Cooperazione e lo Sviluppo Economico) e all'ISCO (Istituto Nazionale per lo Studio della Congiuntura).

il graffio La miopia

della Fed

Dice il giurista Franceschelli: «La scienza economica vive sull'idea, infondata, che la sua conoscenza ci permette di prevedere il futuro». Ne sa qualcosa la Federal Reserve. Dopo il fallimento di Lehman Brothers, la Fed non pensava ci sarebbero state conseguenze permanenti sull'economia. Siamo in buone mani.





Ma sull'equità bisogna intendersi...

TASSE E REGOLE

Primo passo per un sistema più equo

di Enrico De Mita

Il governo ha espresso una f

È il titolo di un (meditato) articolo che il noto cattedratico ha scritto sulla prima pagina di *24Ore* (28.2.'14), presentando (e commentando) le linee fondamentali della legge delega fiscale.

Una postilla sola, al proposito. Può considerarsi "equo" un sistema fiscale che tassa non il vero reddito, ma un reddito presunto? Che tassa anche gli immobili collabenti? Che tassa i beni anche se non danno alcun reddito, o oltre il reddito che danno? Che calca la mano proprio sugli immobili - di ogni tipo - che non si riescono ad affittare? Che si prepara all'erezione di un Catasto (anche) di valori patrimoniali, senza impegnarsi ad utilizzarli (come sarebbe giusto) solo per le imposte sui trasferimenti? Che tassa, ancora, i canoni non riscossi (ma nello stesso tempo aiuta i morosi, anche professionali)? E potremmo continuare...

È' su cosa si intende per equità, che bisogna fare chiarezza. Se no, ancora una volta – come la storia del fiscalismo insegna -, l'equità sarà solo la scusa per dare più potere e più soldi al Fisco (l'unico soggetto che con la crisi s'è ingrassato). E magari, anche, per favorire soggetti già favoriti (cooperative, società immobiliari quotate, casse rurali e così via cantando).

Forza, dunque. Battiamoci pure per l'equità. Ma dal verso giusto.

c.s.f.

Tassazione legittima

La tassazione deve essere imposta solo per soddisfare alcuni bisogni in cui i privati cittadini, individualmente o collettivamente, non riescono a subentrare.

Margaret Thatcher

GIÀ PRESENTATE AL NUOVO GOVERNO LE NOSTRE PROPOSTE ANCHE INNOVATIVE PER RISOLLEVARE IL SETTORE IMMOBILIARE

La Confedilizia ha presentato – nel corso di una conferenza stampa, alla quale ha partecipato anche il Presidente confederale – tre proposte innovative per il settore immobiliare, senza costi per l'apparato pubblico statale e locale, al quale porteranno anzi nuove entrate o risparmi di spesa. Tre misure praticate solo all'estero che sarebbero in grado di rivitalizzare il settore degli scambi immobiliari, portando fiducia ed entusiasmo nell'avvenire a tutti gli italiani di buona volontà.

La prima proposta prevede l'introduzione di agevolazioni fiscali per le permute immobiliari, una modalità di trasferimento e scambio di immobili che – se adeguatamente incentivata – consentirebbe di sbloccare un considerevole numero di immobili che giacciono invenduti, permetterebbe una riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, impedirebbe ulteriore spreco di territorio per nuove costruzioni, alimenterebbe un'attività edilizia che da molti anni è in grave difficoltà, ripristinando parte dei posti di lavoro perduti e producendo anche gettito per l'Erario. Si calcola che la proposta stimolerebbe attività economiche per 4.5 miliardi.

Con la seconda proposta, si suggerisce l'introduzione di una disposizione che tenda a diminuire il gravame fiscale locale attraverso il trasferimento a comitati spontanei di cittadini dell'organizzazione di servizi e della manutenzione di strade e piazze, in cambio di una detassazione relativa all'Imu, alla Tasi o ad altri tributi locali. Si tratta di un'applicazione pratica, concreta, antiburocratica (che salva da una smodata fiscalità) del principio di sussidiarietà.

La terza proposta consiste nell'attribuire ai Comuni la facoltà di permettere ai proprietari l'affrancamento di un immobile o terreno edificabile dall'Imu e dalla Tasi tramite il pagamento di un numero di annualità delle imposte che ciascun ente può determinare. Il bene affrancato dall'Imu e dalla Tasi con un versamento acquisirebbe un più rilevante valore di mercato. A loro volta i Comuni potrebbero aver interesse a un introito immediato di forti somme, da destinare per esempio ad investimenti o anche per risanare il bilancio, fra l'altro liberandosi così dalle incombenze burocratiche (con relativi costi) legate all'imposizione, e anche dal possibile contenzioso.

Nel corso della conferenza stampa, la Confedilizia ha inoltre esposto ulteriori misure di cui il settore immobiliare necessita, per le quali sul sito Internet dell'Organizzazione è disponibile un documento nel quale le stesse sono dettagliate, così come sono disponibili schede illustrative delle tre misure innovative sopra indicate. Le misure in questione riguardano: il ripristino della deduzione Irpef del 15 per cento per i redditi da locazione; l'estensione dell'esenzione Imu per gli immobili invenduti; la liberalizzazione delle locazioni ad uso diverso dall'abitativo; la fissazione per legge al 4 per mille dell'aliquota Imu per gli immobili locati; l'eliminazione della tassazione Irpef delle case non affittate; la semplifica-zione della cedolare secca sugli affitti e l'ampliamento del suo ambito di applicazione.

Senza edilizia non ripartono domanda interna e lavoro

di Lorenzo Bellicini

no per il settore delle costru- nel settore tradizionale delle

Importante articolo del Direttore del CRESME su *240re* (19.2.'14). Al di là di tutti i filosofemi di economisti univocamente orientati (che spadroneggiano, com'è noto, negli organismi internazionali) e che, con l'economia di mercato, tendono a distruggere anche il risparmio ed i valori che esso rappresenta, in una pure con il libero ceto medio, l'autorevole articolo spiega logicamente la chiara tesi di cui al titolo.

Spending review, il pozzo senza fondo delle società partecipate

La Confedilizia sta partecipando alle riunioni convocate dal Commissario straordinario per la revisione della spesa pubblica Carlo Cottarelli (cfr. *Cn* genn. '14). In una di queste è stato esaminato il tema delle società partecipate dalle Amministrazioni locali e il quadro che ne è emerso è sconfortante.

Delle 6.151 società partecipate dai Comuni, ben 2.023 (circa un quarto) sono in perdita, per un totale di oltre 2 miliardi di euro. Ben 23 società registrano perdite superiori a 10 milioni di euro. Se poi si entra nel dettaglio, i dati fanno ulteriormente riflettere. Tra i settori e le attività economiche delle società in questione ve n'è uno catalogato come "noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese". Ebbene, sotto questa voce – sulla quale bisognerebbe approfondire le ragioni dell'intervento comunale – risultano 3 società che da sole presentano una perdita pari a oltre 45 milioni di euro. Se si passa alla categoria "attività professionali, scientifiche e tecniche", poi, si nota che 4 sole società partecipate dai Comuni registrano perdite per quasi 475 milioni di euro.

Nel mandato del gruppo coordinato dal Commissario Cottarelli vi è la domanda: "Qual è l'interesse pubblico nello svolgimento delle attività in capo alle società partecipate?", con la successiva precisazione: "Nei casi in cui non vi sia un interesse pubblico o quell'interesse possa essere realizzato con altre modalità in modo meno costoso, occorre spingere gli enti a procedere alla chiusura delle società". Nobili propositi, che si scontrano però con una resistenza senza eguali da parte dei Comuni. Resistenza che – c'è da scommettere – si imporrà anche sulla competenza e sulla buona volontà del dott. Cottarelli.





COM'È RIDOTTA LA PROPRIETÀ

Gentilissimi Signori,

un grazie immenso per questo ennesimo aiuto alla proprietà immobiliare.

1) Dopo che il conduttore moroso è stato esecutato, i locali sono disfatti: vetri rotti, caldaia inservibile, impianti di condizionamento sempre rotti, impianto elettrico certificato manomesso e non più funzionante, spesso sanitari crepati. Vieppiù l'ufficiale giudiziario ed il magistrato si disinteressano del ciarpame/mobilia che l'esecutato lascia nei locali, affittati liberi e vacui da persone e cose. Danni si aggiungono ai danni, perché prima di iniziare i lavori di riparazione, bisogna far eseguire un vero e proprio trasloco, non certo gratuito. Le spese legali e di giudizio, sostenute per lo sfratto per morosità, non sono detraibili.

Le immobiliari hanno, di fatto, abbassato il deposito cauzionale da tre a due mesi, e la cifra trattenuta, a volte è solo sufficiente per saldare gli insoluti acqua del fierissimo filibustiere, moroso e mantenuto

L'acqua negli stabili di un solo proprietario è sempre intestata alla locale società fornitrice della medesima, ed è il proprietario che deve adempiere, anche se l'inquilino non paga l'acqua alla ditta incaricata dell'esazione.

2) Al danno subito per il mancato reddito locatizio, si aggiunge il danno dei soldi spesi invano, spesso solo pochi mesi prima, per consegnare al futuro conduttore moroso, locali in perfetto stato. Per riaffittare, bisogna iniziare ex novo un'ennesima ristrutturazione e spendere altro denaro: di media circa dodicimila euro ivati. Il locatore non ha, oggi, questa disponibilità e deve, a fortiori, lasciare i locali sfitti perché non abitabili.

Con la barbara e vessatoria Imu, chi ha i soldi per ristrutturare un appartamento per la seconda o terza volta in soli due o tre anni di locazione?

- 5) Il mercato immobiliare è stato bloccato: locare oggi è difficilissimo, quindi i locatori devono pagare l'Imu ed altre costose imposte (a Bologna anche quelle dei fiumi Savena e Reno), pur non percependo alcun reddito dal mattone.
- 4) Da ultimo, la desipiente imposizione fiscale dei redditi da fabbricati, fu fatta in modo tale che, a conti fatti, sovente non conviene locare: tralasciando l'alea del rischio di incappare in un futuro moroso, già esecutato pochi mesi prima, locare vuol dire anche superare la fascia di reddito dell'anno precedente e per pochissimi euro, l'imposta non percepita e da dichiarare fino a convalida di sfratto, può far scattare mostruosamente l'aliquota sull'imponibile.

Ringraziando per la cortese attenzione, mi è grato porgere i miei più distinti ossequi.

Marzia Dall'Olmo Socia Confedilizia (Ape) Bologna

CATASTO

SE L'AGENZIA DISATTENDE LA DOCFA DEVE SPIEGARE PERCHÈ LO FA

L'atto con cui l'amministrazione disattende le indicazioni del contribuente circa il classamento di un fabbricato deve contenere una adeguata – ancorchè sommaria – motivazione, che delimiti l'oggetto della successiva ed eventuale controversia giudiziaria. Ciò è tanto più evidente ove si considerino le incertezze proprie del sistema catastale italiano che si riflettono sull'atto (classamento) con cui l'amministrazione colloca ogni singola unità immobiliare in una determinata categoria, in una determinata classe di merito e le attribuisce una "rendita".

Il classamento non è oggi disciplinato da precisi riferimenti normativi: la legge si limita, infatti, a prevedere la elaborazione di un reticolo di categorie e classi catastali e demanda la elaborazione di tali gruppi, categorie e classi all'Ufficio tecnico erariale (art. 9 D. P. R. 1° dicembre 1949, n.1142). L'ufficio tecnico erariale procede sulla base di istruzioni ministeriali anche piuttosto risalenti nel tempo (è tuttora utile in proposito la circolare n. 154 del 6 luglio 1941, integrata dalla istruzione II del 24 maggio 1942 e dalla circolare n. 5 del 1992).

Dunque l'Ufficio non può limitarsi a comunicare il classamento che ritiene adeguato, ma deve anche fornire un qualche elemento che spieghi perché la proposta avanzata dal contribuente con la Docfa viene disattesa.

Cass., ordinanza 13.2.'14 n. 3394, Pres. Rel. Cicala

Novità in tema di incentivi per interventi di risparmio

Con la conversione in legge del cd. decreto "Milleproroghe" sono state confermate tempistiche e misure degli incentivi fiscali per gli interventi di ristrutturazioni edilizie (e annesso acquisto di mobili e elettrodomestici), per il risparmio energetico e per gli interventi antisismici (vedasi tabella sottostante).

Inoltre, a seguito di un'interrogazione parlamentare presentata da vari deputati del Gruppo Svp, primo firmatario Renate Gebhard, il Ministero dell'economia e delle finanze ha precisato che è possibile applicare le detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia anche agli interventi che comportino 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. Tale novità è conseguente alla modifica legislativa apportata dal d.l. 63/'13

(come convertito) che ha rivisto la definizione di ristrutturazione edilizia contenuta nel Testo unico dell'edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), d.p.r. n. 380'01), eliminando il riferimento alla sagoma per gli interventi di demolizione e ricostruzione ed imponendo il solo rispetto della volumetria preesistente, qualora non si tratti di immobili vincolati. Poiché il d.p.r. citato non contiene una definizione di "sagoma" , il Ministero – richiamando la definizione che la giurisprudenza nel tempo ha fornito della stessa e considerando che la nozione di sagoma edilizia è intimamente legata anche all'area di sedime di fabbricato - ritiene che per gli immobili non vincolati, negli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione, possa consentirsi lo spostamento di lieve entità rispetto al sedime originario.

LE AGEVOLAZIONI FISCALI VIGENTI

(Aggiornate alla luce della legge di stabilità e del decreto-legge "Milleproroghe", come convertito)

RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE (detrazione Irpef)

Oggetto dell'agevolazione

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

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

- fino al 31.12.2015 = 96.000 euro
- dall'1.1.2016 = 48.000 euro

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- fino al 31.12.2014 = 50%
- dall'1.1.2015 al 31.12.2015 = 40%
- dall'1.1.2016 = 36%

ACQUISTO MOBILI E GRANDI ELETTRODOMESTICI (detrazione Irpef)

Oggetto dell'agevolazione

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

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

• fino al 31.12.2014 = 10.000 euro

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

• fino al 31.12.2014 = 50%





ristrutturazioni, acquisto mobili, energetico e antisismici

INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO (detrazione Irpef/Ires)

Oggetto dell'agevolazione

• Interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici

Importo massimo della detrazione

- fino al 31.12.2015 = interventi per la riduzione del fabbisogno energetico di edifici esistenti: 100.000 euro; interventi riguardanti pareti, finestre (compresi gli infissi) su edifici esistenti: 60.000 euro; installazione di pannelli solari: 60.000 euro; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: 30.000 euro
- dall'1.1.2016 = si applicano le regole ed i limiti sugli interventi relativi alle ristrutturazioni edilizie

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- fino al 31.12.2014 = 65%
- dall'1.1.2015 al 31.12.2015= 50%
- dall'1.1.2016 = 36%

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

Oggetto dell'agevolazione

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

Importo massimo della detrazione

- fino al 50.6.2016 = interventi per la riduzione del fabbisogno energetico di edifici esistenti: 100.000 euro; interventi riguardanti pareti, finestre (compresi gli infissi) su edifici esistenti: 60.000 euro; installazione di pannelli solari: 60.000 euro; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: 30.000
- dall'1.7.2016 = si applicano le regole ed i limiti sugli interventi relativi alle ristrutturazioni edilizie

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- fino al 30.6.2015 = 65%
- dall'1.7.2015 al 30.6.2016 = 50%
- dall'1.7.2016 = 36%

INTERVENTI ANTISISMICI (detrazione Irpef)

Oggetto dell'agevolazione

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

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

- fino al 31.12.2015 = 96.000 euro
- dall'1.1.2016 = 48.000 euro

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- fino al 31.12.2014 = 65%
- dall'1.1.2015 al 31.12.2015 = 50%
- dall'1.1.2016 = 36%

Fonte: Confedilizia, Ufficio Studi

Inganni economici

Negli anni Sessanta e Settanta, in Gran Bretagna noi ci cullavamo nell'idea che, benché perdessimo in competizione, non riuscissimo ad adeguarci, né a creare la ricchezza necessaria a elevare il nostro tenore di vita e a migliorare i servizi, avevamo pur sempre un livello di benessere superiore rispetto ai nostri migliori vicini. Ma ci stavamo ingannando. Stavamo solo gestendo il nostro declino e il declino finisce sempre in lacrime.

Margaret Thatcher

GOVERNO RENZI

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MINISTRI

Matteo Renzi

SOTTOSEGRETARIO DI STATO ALLA PRESIDENZA DEL CONSIGLIO

Graziano Delrio

MINISTRI

Maria Carmela Lanzetta (Affari regionali e autonomie)

Maria Elena Boschi (Riforme costituzionali e i Rapporti con il parlamento)

Maria Anna Madia (Semplificazione e la Pubblica amministrazione)

Federica Mogherini (Affari esteri)

Angelino Alfano (Interno)

Andrea Orlando (Giustizia)

Roberta Pinotti (Difesa)

Pier Carlo Padoan (Economia e Finanze)

Federica Guidi (Sviluppo economico)

Maurizio Martina (Politiche agricole alimentari e forestali)

Gianluca Galletti (Ambiente e Tutela del territorio e del mare)

Maurizio Lupi (Infrastrutture e Trasporti)

Giuliano Poletti (Lavoro e Politiche sociali)

Stefania Giannini (Istruzione, Università e Ricerca)

Dario Franceschini (Beni e Attività culturali e turismo)

Beatrice Lorenzin (Salute)

VICEMINISTRI

Lapo Pistelli (Affari esteri)

Filippo Bubbico (Interno)

Enrico Costa (Giustizia)

Luigi Casero (Economia e Finanze)

Enrico Morando (Economia e Finanze)

Carlo Calenda (Sviluppo economico)

Claudio De Vincenti (Sviluppo economico)

Riccardo Nencini (Infrastrutture e Trasporti)

Andrea Olivero (Politiche agricole, alimentari e forestali)

SOTTOSEGRETARI DI STATO

Luca Lotti (Presidenza del Consiglio)

Sandro Gozi (Presidenza del Consiglio)

Domenico Minniti (Presidenza del Consiglio)

Maria Teresa Amici (Rapporti con il Parlamento e riforme)

Luciano Pizzetti (Rapporti con il Parlamento e riforme)

Ivan Scalfarotto (Rapporti con il Parlamento e riforme)

Gianclaudio Bressa (Affari Regionali)

Angelo Rughetti (Pubblica Amministrazione e semplificazione)

Benedetto Della Vedova (Affari esteri)

Mario Giro (Esteri)

Gianpiero Bocci (Ínterno)

Domenico Manzione (Interno)

Cosimo Maria Ferri (Giustizia)

Gioacchino Alfano (Difesa)

Domenico Rossi (Difesa)

Pier Paolo Baretta (Economia e Finanze)

Giovanni Legnini (Economia e Finanze)

Enrico Zanetti (Economia e Finanze)

Antonello Giacomelli (Sviluppo economico)

Simona Vicari (Sviluppo economico)

Giuseppe Castiglione (Politiche agricole alimentari e forestali)

Silvia Velo (Ambiente e Tutela del territorio e del mare)

Barbara Degani (Ambiente e Tutela del territorio e del mare)

Umberto Del Basso de Caro (Infrastrutture e Trasporti)

Antonio Gentile (Infrastrutture e Trasporti)

Franca Biondelli (Lavoro e Politiche sociali)

Teresa Bellanova (Lavoro e Politiche sociali)

Luigi Bobba (Lavoro e Politiche sociali)

Massimo Cassano (Lavoro e Politiche sociali)

Roberto Reggi (Istruzione, Università e Ricerca)

Angela D'Onghia (Istruzione, Università e Ricerca)

Gabriele Toccafondi (Istruzione, Università e Ricerca)

Ilaria Borletti Buitoni (Beni e Attività culturali e turismo)

Francesca Barracciu (Beni e Attività culturali e turismo)

Vito De Filippo (Salute)





DALLE RIVISTE...

Ancora sullo stalking condominiale Profili fiscali del c.d. rent to buy

Fono-audio-video registrazione dell'assemblea condominiale Sui fabbricati rurali la Cassazione non recede Funzione del risparmio - Committente lavori e rifiuti

Ai lettori

Le testate delle riviste vengono riportate così come esattamente sono scritte (comprese maiuscole e minuscole).

Anche gli immobili ristrutturati sono esenti da Imu: è il titolo dello studio che Stefano Baruzzi pubblica su il fisco (n. 3/14). Sullo stesso numero della stesa rivista Giuseppe Rebecca e Giulia Lovató rispondono a questo interrogativo: cessione di immobili da demolire, cessione di area fabbricabile o di fabbricato?

Della modifica (in vigore dallo scorso 1 gennaio) all'imposizione indiretta sui trasferimenti di immobili a titolo oneroso si occupa Valeria Mastroiacovo sul Corriere tributario (n. 3/14).

Ancora sullo stalking condominiale. Ne scrive Carmelo Minnella sulla Rivista penale (n. 1/'14).

Di profili fiscali in materia di c.d. rent to buy si occupa Annarita Lomonaco su Studi e materiali (n. 4/'13).

Sempre molti gli studi da segnalare sull'Archivio delle locazioni e del condominio (n. 1/14), rivista diretta com'è noto - dal Presidente confederale, che vi pubblica il consueto aggiornamento (normativo e non) a proposito del settore condominiale. Pier Paolo Bosso si occupa degli impianti centralizzati e privati (radio, tv, internet) e per la produzione di energia da fonti rinnovabili dopo la riforma e Antonino Coppolino delle innovazioni, sempre dopo la riforma. Altri studi da segnalare: Domenico Capra (Singolo condomino e beni comuni), Renato Del Chicca (Tabelle millesimali, problemi vari), Gianfranco Di Rago (Fono-audio-video registrazione dell'assemblea condominiale).

Continua la "disputa" fra Agenzia delle entrate e Cassazione sui fabbricati rurali (necessità o meno di accatastamento in A6 a A10). Ne scrive compiutamente Luigi Cenicola su Diritto e giurisprudenza Agraria, Alimentare e dell'Ambiente (n. 12/'13).

"Il risparmio, strumento essenziale per la crescita e lo sviluppo individuale e collettivo": Antonio Patuelli, presidente ABI, su Bancaria (n. 12/13).

Per finire, Crocevia (n. 12/13). Che ci occupa della responsabilità del committente di lavori in materia di

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio – APRILE 2014

16 Aprile 2014 – Mercoledì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di marzo 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 marzo 2014 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno, nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2014 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di marzo 2014; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di marzo 2014, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Aprile 2014 – Mercoledì

Irpef - Presentazione Modello 730 al sostituto d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione del Modello

730/2014 (redditi 2013) al sostituto d'imposta (datore di lavoro o ente pensionistico).

Tosap e Cosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della seconda rata (se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,23 euro) della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

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

TASI, TARI, IMPOSTA DI REGISTRO

In relazione alla Tasi, alla Tari e alla registrazione dei contratti di locazione nonchè all'effettuazione dei relativi versamenti, si veda ${\it Cn}$ febb. '14.

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

CONDOMINIO IN PILLOLE

I comproprietari hanno un solo rappresentante

Un'unità immobiliare appartenente, in maniera indivisa, a più proprietari ha un solo rappresentante nell'assemblea condominiale. La designazione spetta ai comproprietari, i quali decidono a maggioranza secondo il valore delle loro quote (art. 1106 cod. civ., disciplinante la nomina dell'amministratore della comunione).

LOCAZIONI IN PILLOLE

Contratti assistiti

L'assistenza delle organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini alla stipula dei contratti di locazione è sempre possibile. Lo ricorda anche il d. m. 30.12.'02, che disciplina gli Accordi territoriali: "Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali" (art. 1, comma 14, art. 2, comma 8, e art. 3, comma 6).

SPESA PUBBLICA

La regola di Cicerone

Cicerone già nel 43 avanti Cristo raccomandava: che il bilancio nazionale dev'essere in pareggio, che il debito pubblico deve essere ridotto, che l'arroganza delle autorità deve essere moderata e controllata.

Una legge fondamentale

Una legge fondamentale della spesa pubblica è che la maggior parte dei programmi di spesa pubblica mostra la tendenza a crescere quasi continuamente e spontaneamente nel corso degli anni e a diventare sempre più costosa al trascorrere del tempo.

Vito Tanzi in: Dollars, Euros, and Debt: How We Got into the Fiscal Crisis, and How We Get Out of It, London, Palgrave Macmillan.

Lo scadenzario del datore di lavoro domestico - APRILE 2014

10 Aprile 2014 - Giovedì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico relativi al trimestre gennaio-marzo 2014.

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

Inflazione

L'inflazione distrugge nazioni e società esattamente come un esercito invasore. L'inflazione è parente stretta della disoccupazione. È il ladro occulto di coloro che hanno risparmiato.

Margaret Thatcher





Bernabè e la patrimoniale

Quando parliamo di patrimoniale facciamo solamente dei danni: l'Italia ha bisogno di un afflusso di capitali, non ha bisogno di scoraggiare i capitali, di mettere paura a quelli che i soldi li vogliono mettere a reddito.

> Franco Bernabè ex a.d. Telecom Italia Ansa, 24.2.'14

Per carità, salviamo la virgola

All'inizio del secolo scorso i grafici progressisti proposero di eliminare le maiuscole ("per abolire le gerarchie anche nell'alfabeto").

Oggigiorno (invocando l'esempio, si fa per dire, di come si scrive sul web) gira sempre più insistente la proposta di eliminare la virgola dai nostri scritti. Ed alcuni linguisti (progressisti?) pare anche che siano d'accordo. Gli altri, non si rifanno a messaggini, mail e blog (dove ognuno fa quel che vuole, in piena anarchia, rinunciando così - come ha scritto un lettore a la Repubblica – a una corretta distribuzione della punteggiatura), ma sottolineano piuttosto che la punteggiatura dà un ritmo alla lettura, sia mentale che ad alta voce. I segni di interpunzione sono pause, spazi vuoti, utili per chi legge e per chi ascolta, senza i quali sarebbe impossibile utilizzare i vari elementi espressivi della voce, elementi musicali come tono, volume, ritmo, tempo, mordente. colore.

Ricordiamo tutti, del resto, ciò che si insegnava una volta nelle scuole: che il poeta e scrittore argentino Julio Cortàzar scrisse: "La virgola è la porta girevole del pensiero". È fece questo esempio: "Se l'uomo sapesse realmente il valore che ha la donna andrebbe a quattro zampe alla sua ricerca". Aggiungendo: se sei donna, certamente metteresti la virgola dopo "donna"; se sei uomo, la metteresti dopo "ha".

c.s.f.

Protezionismo

Il protezionismo occidentale è egoismo. Un protezionismo prolungato dei Paesi meno sviluppati è follia. E in entrambi i casi, siccome potrebbero ricevere il plauso dagli interessi consolidati, è controproducente.

Margaret Thatcher

APPROVATA DAL PARLAMENTO LA "RIFORMA DELLA RIFORMA CONDOMINIALE"

Le modifiche riguardano il Fondo speciale per le opere straordinarie, le sanzioni per le infrazioni al regolamento di condominio, i dati relativi alla sicurezza e le opere per il risparmio energetico

L'approvazione da parte del Parlamento delle modifiche alla riforma del condominio con un procedimento che Confedilizia ha attentamente seguito e sollecitato, viene incontro a diverse esigenze e reca sostanziali ed importanti chiarimenti alla normativa condominiale. E ciò anche grazie all'impegno profuso dal Sottosegratario Ferri, a cui vanno i ringraziamenti della Confedilizia.

Con la legge approvata e già in vigore viene in via definitiva legislativamente recepita la tesi, da sempre sostenuta dalla nostra Organizzazione, della possibilità di costituire per gradi il Fondo speciale per le opere straordinarie e le innovazioni e, cioè, in relazione allo stato di avanzamento dei lavori, laddove ciò trovi ri-

scontro nelle modalità di pagamento previste in contratto.

Con una integrazione della legge di riforma viene poi previsto che le sanzioni per le infrazioni al regolamento di condominio possano essere applicate 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 (sempre fermi i quorum costitutivi di cui al primo e terzo comma dell'art. 1136 c.c.). La previsione dell'intervento dell'assemblea (già ampiamente seguita di fatto, essendo da tempo presente nel Regolamento-tipo condominiale della Confedilizia) deve essere naturalmente confrontata con eventuali norme al proposito contenute nei singoli regolamenti condominiali, contrattuali o assembleari.

Importante è anche la specificazione che i dati relativi alla sicurezza (nel senso di dover denunciare eventuali motivi di insicurezza presenti nel condominio o nei suoi impianti) che devono essere contenuti nel Registro di anagrafe condominiale, eretto e tenuto aggiornato dall'amministratore, siano solo quelli relativi alle proprietà comuni. A questo proposito è comunque da sottolinearsi che lo stato di sicurezza delle parti comuni è (o deve essere) già a conoscenza dell'amministratore. Per cui (al fine di dare un senso logico alla previsione della nuova legge, coerente anche con l'interpretazione della norma già data in questi mesi in occasione dell'erezione dei registri in questione) deve ritenersi che il legislatore abbia inteso riferirsi alle parti comuni "accessibili" dai singoli condòmini (come le parti interne dei muri maestri) o dagli stessi più facilmente controllabili (collegamenti vari precedenti il punto di diramazione degli stessi

ai locali di proprietà individuale).

Fondamentale è da ultimo il ripristino delle due possibilità previste dalla legge di riforma in ordine alle opere finalizzate al risparmio energetico, possibilità che erano state inopinatamente soppresse dal decreto-legge. Il Parlamento ha opportunamente modificato la previsione di detto decreto, per cui le opere in questione possono ora essere decise o con la procedura dettata dalla legge n. 10/'91 oppure sulla base di quanto previsto dall'art. 1120, secondo comma, c.c. Nel primo caso tali opere devono essere individuate attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato e le relative 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 (sempre fermi i quorum costitutivi di cui al primo e terzo comma dell'art. 1136 c.c.). Nel secondo caso le opere in questione possono essere decise senza la necessità di alcuna (costosa) documentazione, devono però essere deliberate con un (più alto) quorum formato dalla maggioranza degli intervenuti e da almeno la metà del valore dell'edificio (sempre fermi, anche in questo caso, i quorum costitutivi di cui al primo e terzo comma dell'art. 1136 c.c.).

DIBATTITO

L'evasore e il magnaccione

«Guardi che l'Italia è molto più libera di quel che voi credete, grazie al mercato nero e all'evasione fiscale. Il mercato nero, Napoli, e l'evasione fiscale hanno salvato il vostro Paese, sottraendo ingenti capitali al controllo delle burocrazie statali. E per questo io ho più fiducia nell'Italia di quel che si possa avere dalle statistiche, che sono pessimiste. Il vostro mercato nero è un modello di efficienza. Il governo un modello di inefficienza. In certe situazioni un evasore è un patriota. Ci sono tasse immorali. Non facciamo moralismi, un conto è rubare o uccidere, un conto evadere le tasse. (...) Siete un grande Paese. Grande tradizione di mercato, voi inventate banche e contabilità. Allora dovete passare dal 50 per cento dell'economia controllata dallo stato al

10 per cento. Ecco come: 1) Privatizzare. 2) Privatizzare. 3) Privatizzare. (...) 4) Dopo la privatizzazione, tagliate la spesa pubblica e tagliate le tasse. Infischiatevene del deficit, il deficit sono tasse. Conta ridurre la spesa. Se spendete 100 e ricavate 50 in tasse, da dove vengono le altre 50 lire? Da tasse nascoste, comunque, mica crederà in Babbo Natale? 5) Abrogate ogni tariffa e controllo, le quote sulle automobili, i computer, i prodotti giapponesi. State alla larga dalle burocrazie europee e dai serpenti monetari».

Milton Friedman

premio Nobel per l'economia nel 1976, intervistato da Gianni Riotta per il Corriere della Sera, 30 maggio 1994





Locazioni transitorie ad uso diverso dall'abitativo

La legge n. 392/'78 disciplina i rapporti di locazione (e sublocazione) di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione prevedendo, in particolare, una durata minima inderogabile del primo periodo contrattuale di 6 o 9 anni, a seconda dell'attività che si svolge in tali immobili. La previsione circa la durata contrattuale è contenuta nell'art. 27. il quale tuttavia, al quinto comma, prevede un'eccezione alla regola generale da tenere in debita considerazione. Si tratta della possibilità che il contratto di locazione sia stipulato "per un periodo più breve qualora l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio".

La ratio che ha portato il legislatore a prevedere una norma del genere è chiara: consentire la stipula di locazioni "momentanee" (così C. Sforza Fogliani e S. Maglia, Il nuovissimo codice delle locazioni, ed.: La Tribuna, 201, 2012), di modo che, allorché nell'immobile di interesse si svolga un'attività di carattere transitorio, le parti possano regolare il loro rapporto contrattuale in relazione alla durata di tale attività, senza essere tenute a rispettare (ciò che sarebbe assurdo) il periodo minimo di legge.

Meno chiaro è, invece, cosa il legislatore abbia voluto intendere con l'espressione "carattere transitorio". Sul punto, tra i giudici sono andati formandosi due diversi orientamenti.

A giudizio di parte della giurisprudenza, la transitorietà della locazione deve trovare riferimento "nella natura dell'attività professionale o commerciale" (cfr. Cass. sent. n. 6896 dell'11.8.'87, e nello stesso senso, più recentemente, Trib. Chieti sent. n. 25 del 23.1.'06).

Secondo altra parte della giurisprudenza, invece, "la transitorietà va individuata non tanto nel tipo di attività", bensì "tenendo conto del particolare modo in cui si atteggia in concreto, come desumibile dalla volontà delle parti" (cfr. Cass. sent. n. 8489 dell'20.8. '90). In particolare, per tale indirizzo interpretativo, l'assunto contrario poggerebbe "sull'equivoco" che nell'ambito delle attività contemplate nel citato art. 27 ne esisterebbero "alcune ontologicamente transitorie, laddove, a ben riflettere, dette attività (commerciali, industriali, artigianali, turistiche e professionali) possono essere, in sé, tanto di natura transitoria che di natura non transitoria". A supporto di tale argomentazione si citano gli esempi di locazioni stipulate per la vendita di prodotti in occasione di eventi specifici (fiere, esposizioni ecc.) o con riguardo a complessi di beni determinati (un fallimento, un'asta pubblica ecc.): casi in cui

la natura transitoria dell'attività in vista della quale è stata stipulata la locazione emerge – si sottolinea – "non dal tipo di attività in sé, che è sempre di carattere commerciale, ma delle particolari caratteristiche del prodotto in relazione a determinate circostanze temporali". Elementi, tutti questi, desumibili dalla volontà delle parti, consacrata nell'accordo contrattuale ed evidenziata dal "comportamento complessivo" degli interessati (cfr., ancora, la citata sent n. 8489/90).

È evidente allora, da quanto precede, l'importanza che la transitorietà venga espressamente enunciata in contratto, con specifico riferimento alle ragioni che la determinano, di modo da consentirne, eventualmente, la verifica in sede giudiziale (cfr., in tal senso, Cass. sent. n. 3663 del 18.4.'96).

Chiarito questo aspetto, resta solo da sottolineare, in argomento, che per le locazioni in parola non è prevista, a favore del conduttore, l'indennità per la perdita dell'avviamento. Coerentemente con la natura di tali locazioni, infatti, l'art. 35 della citata legge n. 392/78 esclude espressamente che scatti detta indennità allorché vengano a cessare contratti relativi ad immobili destinati "ad attività di carattere transitorio".

PUNTURINA

UNA TANTUM? UNA SEMPER...!

Il Presidente della Bundesbank Weidmann ci consiglia una tassa patrimoniale una tantum. Ma forse non sa che le *una tantum* italiane si sono ogni volta trasformate in *una semper*. E poi forse non sa anche che per gli immobili una patrimoniale esiste dal 2011. Noi crediamo che sia più giusto, e soprattutto più civile, seguire il principio, proprio della Germania, che un bene non deve essere colpito oltre il reddito che produce, come stabilito dalla Corte costituzionale tedesca nel 1995.

GIURISPRUDENZA CASA

Ascensore disabili e parti comuni

"In tema di condominio, l'installazione di un ascensore, al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche, realizzata da un condòmino su parte di un cortile e di un muro comuni, deve considerarsi indispensabile ai fini dell'accessibilità dell'edificio e della reale abitabilità dell'appartamento, e rientra, pertanto, nei poteri spettanti ai singoli condòmini ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., senza che, ove siano rispettati i limiti di uso delle cose comuni stabiliti da tale norma, rilevi la disciplina dettata dall'art. 907 cod. civ. sulla distanza delle costruzioni da vedute, neppure per effetto del richiamo ad essa operato nell'art. 3, comma secondo, della legge 9 gennaio 1989, n. 15, non trovando detta disposizione applicazione in ambito condominiale". Lo ha deciso la Cassazione (sent. n. 14096/12, inedita).

Videosorveglianza e unico proprietario

"In materia di protezione dei dati personali, non costituisce violazione dell'art. 154 del d.l.vo 50 giugno 2003, n. 196 l'installazione di un impianto di videosorveglianza sul fabbricato di un unico proprietario, occupato in parte da una terza persona". Nella specie, la nuora assegnataria di porzione dell'immobile, in quanto madre affidataria dei figli minori, con telecamere collocate sul cancello e sul portone d'ingresso, non potendosi assimilare la figura dell'unico proprietario di fabbricato comprendente più unità abitative, concesse in locazione o in comodato, al condominio, in considerazione del tenore letterale dell'art. 5, comma 3, del d.l.vo citato (quanto ai limiti al trattamento dei dati personali, ove destinati ad una comunicazione sistematica o diffusa) e non essendo consentito il ricorso all'analogia in materie in cui si dispongono restrizioni o sanzioni. È il principio stabilito dalla Cassazione (sent. n. 14346/12, inedita).

Rilascio con subconduttore

"Il locatore può chiedere la risoluzione del contratto e la condanna al rilascio del bene nei confronti del conduttore anche nel caso in cui, al momento della proposizione della domanda, detto bene sia ritenuto da un terzo, immessovi dal conduttore, perché la sentenza di condanna al rilascio ha effetto anche nei confronti del terzo, il cui titolo presuppone quello del conduttore. In questo caso, il terzo detentore dell'immobile, per il quale il locatore ha ottenuto, nei confronti del conduttore, una sentenza di condanna al rilascio, può opporsi all'esecuzione, ai sensi dell'art. 615 c.p.c., se sostiene di detenere l'immobile in virtù di un titolo autonomo; oppure può, ai sensi dell'art. 404, comma secondo, c.p.c., proporre opposizione di terzo alla sentenza, se invece sostiene la derivazione del suo titolo da quello del conduttore, ed esser la sentenza frutto di collusione tra questi e il locatore in suo danno". Sentenza Cassazione n. 12895/'12, ine-

Delega, è un mandato

"In tema di condominio, i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condòmino rappresentato debbono ritenersi disciplinati, in difetto di norme particolari, dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condòmino delegante e quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega o la carenza del potere di rappresentanza, e non anche gli altri condòmini estranei a tale rapporto". Lo ha deciso la Cassazione (sent. n. 2218/13, inedita).

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Dire "vipera" alla suocera non costituisce reato

La Suprema Corte ha cassato senza rinvio una sentenza con la quale si condannava per ingiuria nonché al risarcimento dei danni morali un genero siciliano che aveva definito la suocera per tre volte "vipera", di fronte ad agenti di polizia intervenuti per riportare la calma tra parenti in lite. La Cassazione ha riconosciuto che il reato di ingiuria si perfeziona per il solo fatto che l'offesa al decoro o all'onore della persona avvenga in sua presenza, specificando peraltro che "non integrano la condotta di ingiuria le espressioni che si risolvano in dichiarazioni di insofferenza rispetto all'azione del soggetto nei cui confronti sono dirette e sono prive di contenuto offensivo nei riguardi dell'altrui onore e decoro, persino se formulate con terminologia scomposta ed ineducata".





Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

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

Tabella dei giorni festivi 1° semestre 2014

Domeniche

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

GENNAIO	5	12	19	26	
FEBBRAIO	2	9	16	23	
Marzo	2	9	16	23	30
APRILE	6	13	20	27	
Maggio	4	11	18	25	
GIUGNO	1	8	15	22	29

Festività nazionali ed infrasettimanali

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

GENNAIO	1	6			
FEBBRAIO					
Marzo	*19				
APRILE	21	25			
Maggio	1				
GIUGNO	*1	2	*22	*29	

*Festività soppressa con la legge n. 54/1977 da retribuire con un ventiseiesimo della retribuzione.

Versamenti contributivi dall'1/1/2014

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

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

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

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

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

Fondo pensioni	9,19 %
COASCO	0,40 %
Totale	9.59 %

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

Minimali giornalieri dall'1/1/2014

PORTIERI LAVASCALE				47,58 47,58

Minimale orario
Lavascale 7,14

Approvata la delega per la riforma del Catasto

È stata approvata in via definitiva dal Parlamento la legge delega per la riforma fiscale, contenente fra l'altro la revisione del Catasto dei fabbricati.

Come noto, il provvedimento prevede che si procederà a determinare il valore medio ordinario e la rendita media ordinaria delle unità immobiliari. Al proposito, rimane confermato che il periodo al quale dovrà farsi riferimento è il triennio 2011-2012-2013 e che comunque non potranno essere superati i valori di mercato in essere al momento dell'approvazione del nuovo Catasto. Altri importanti principii approvati in via definitiva sono quello dell'invarianza complessiva di gettito a livello comunale, così come Confedilizia è riuscita ottenere, e – altrettanto di rilievo e pure dovuti all'azione della Confederazione – quello dell'obbligo di pubblicazione delle "funzioni statistiche" sulle quali si baserà il nuovo Catasto (gli algoritmi, cioè), quello della rappresentanza della proprietà immobiliare nelle Commissioni censuarie provinciali e centrale e quello della impugnabilità nel merito di valori e rendite.

Atti immobiliari, circolare delle Entrate

L'Agenzia delle entrate ha diffuso una corposa circolare illustrativa delle novità intervenute, a decorrere dall'1.1.'14, in materia di tassazione di atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari.

Nel rimandare al testo della circolare (disponibile sul sito confederale) per ogni approfondimento sui singoli punti, si riportano di seguito alcune tabelle che possono risultare di pratica utilità.

	ALIQUOTE IMPOSTA DI REGISTRO					
9 per cento	per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godi- mento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi					
2 per cento	per i trasferimenti che hanno per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis)					
12 per cento	per i trasferimenti che hanno per oggetto terreni agricoli e relative per- tinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli impren- ditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale					

CESSIONE FABBRICATI ABITATIVI								
Cedente	Tipo	Registro Ipotecaria				Catastale		
		Dal 2014	Fino al 2013	Dal 2014	Fino al 2013	Dal 2014	Fino al 2013	
Privato Fuori dal campo Iva	Prima casa	2%	3%	50	168	50	168	
	Altro	9%	7%	50	2%	50	1%	

CESS	CESSIONE DI CASE DI ABITAZIONE: AGEVOLAZIONI PRIMA CASA							
Cedente	Cedente Iva		Registro		Ipotecaria		Catastale	
	Dal 2014	Fino al 2013	Dal 2014	Fino al 2013	Dal 2014	Fino al 2013	Dal 2014	Fino al 2013
Privato Fuori dal campo Iva			2%	3%	50	168	50	168
Soggetto	4%	4%	200	168	200	168	200	168

CESS	CESSIONE DI FABBRICATI ABITATIVI ESENTI DA IVA							
Cedente	Tipo	Registro		Ipotecaria		Catastale		
Soggetto IVA		Dal 2014	Fino al 2013	Dal 2014	Fino al 2013	Dal 2014	Fino al 2013	
Cessioni esenti ex art. 10, comma 1, n. 8-bis,	Prima casa	2%	3%	50	168	50	168	
del DPR n. 633 del 1972	Altro	9%	7%	50	2%	50	1%	

I								
CESSIONE	CESSIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI SOGGETTI AD IVA							
Cedente	Iva	Registro		Ipotecaria		Catastale		
Soggetto IVA		Dal 2014	Fino al 2013	Dal 2014	Fino al 2013	Dal 2014	Fino al 2013	
Cessione ex art. 10, comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633 del 1972	22% ovvero 10% ovvero esente	200	168	3%	3%	1%	1%	





BENI CULTURALI

QUANDO LO STATO NON PAGA I SUOI DEBITI

MATARRESE. — Al Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo. — Per sapere — premesso che:

con l'interrogazione a risposta immediata in commissione 5-01587, presentata e discussa nella seduta del 27 novembre 2013, è stato chiesto al Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo di conoscere l'ammontare della somma che lo stesso dicastero deve ancora corrispondere ai privati cittadini, a titolo di contributo ex articolo 31 del decreto legislativo n. 42 del 2004, per interventi di restauro o conservativi autorizzati e già collaudati da diversi anni, eseguiti su beni d'interesse storico-artistico;

secondo quanto si evince dalla risposta fornita dal Sottosegretario ai beni e alle attività culturali e del turismo, l'importo complessivo riferito ai lavori collaudati fino alla data del 31 dicembre 2011 ammonta ad euro 97.263.468,66 -:

quali iniziative di propria competenza intenda adottare affinché siano erogati ai privati cittadini i contributi citati in premessa e se non ritenga opportuno corrispondere acconti a chi non ne ha ricevuti in corso d'opera, così da evitare che la mancanza di liquidità in capo ai proprietari in credito determini un depauperamento continuo di strutture di interesse storico-artistico, colpite persino da crolli nelle strutture portanti. (5-02084)

|| dubbio

di Piero Ostellino



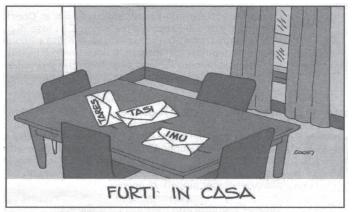
Diminuire la spesa per ridurre le tasse

Con Ostellino, liberale doc, è difficile non essere d'accordo! Ma rispetto al titolo della sua nota (vi compare ogni sabato) sul *Corsera* del 22 febbraio, riteniamo che si debba fare un passo avanti. A fronte di tutti i fallimenti finora registratisi, siamo sempre più convinti che l'unica strada per bloccare la Bestia (della spesa pubblica) sia questa: diminuire le tasse, per diminuire la spesa.

La Bestia – come fanno negli Stati Uniti – bisogna affamarla.

LA CRISI È FIGLIA DELLA TASSAZIONE IMMOBILIARE E NON SI PUÒ CERTO CURARLA INSISTENDO SU QUESTA STRADA

Il Governo Renzi coniuga equilibratamente segnali di novità ma anche di opportuna continuità. Quest'ultima, consentirà in particolare che arrivi in porto un atteso, e ben congegnato, piano di misure a favore specialmente dello sviluppo dell'affitto, così da contrastare l'emergenza sociale connessa all'abitare. Per il Fisco, nessuna teorizzazione nazionale o internazionale, così come nessuna discriminazione tra imposizione e imposizione, potrà negare che, da noi, la patrimoniale immobiliare c'è già eccome, anche se viene chiamata in altro modo: il passaggio dall'Ici all'Imu ha generato l'effetto di una patrimoniale miliardaria causando una caduta senza precedenti dei valori immobiliari. E non pare proprio che questa sia stata la medicina giusta per sollecitare la crescita. Se mai, è stata la causa scatenante della crisi in cui ci troviamo e chi l'ha voluta, ovunque sieda, ne porta la responsabilità.



da ItaliaOggi7, 27.1.'14

BENI CULTURALI

UN'IMPORTANTE INTERROGAZIONE

PIZZOLANTE. – Al Presidente del Consiglio dei ministri, al Ministro dell'economia e delle finanze, al Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo. – Per sapere:

quale somma totale sia stata raccolta nel fondo cosiddetto dell'8 per mille dalla sua istituzione (articolo 47 della legge n. 222 del 1985) al 2013;

quale parte di questa somma sia stata destinata ai beni culturali:

se non si ritenga di assegnare prontamente le somme che sullo stesso fondo risulteranno disponibili al rimborso dei proprietari di beni culturali (e quindi, in molti casi, alle aziende esecutrici dei lavori interessate) che da più e più anni attendono di essere (parzialmente) rimborsati dallo Stato delle spese - controllate dalle soprintendenze - impegnate per il restauro di detti beni (articolo 35 del decreto legislativo n. 42 del 2004), considerando che, in molti degli stessi casi, parte della somma erogata ritornerebbe allo Stato sotto forma di IVA corrisposta sulle fatture che le aziende precitate emetteranno col pagamento. (4-03645)





BELLITALIA

Vicenda giudiziaria a Rovigo

"Troppo sbronzo per capire: gli lasciano la patente". (*Libero* 2.2.'14)

Case regalate

"Quelle case da sogno del Comune" di Roma. "A Trastevere con 90 euro al mese". (il Messaggero 15.11.'13)

Le assurdità della burocrazia

"La tassa per i rifiuti pericolosi anche per barbieri e tatuatori".

(Libero 2.2.'14)

Dipendenti pubblici infedeli

L'ultimo rapporto della Guardia di Finanza dice che i danni erariali provocati da funzionari e impiegati infedeli tra gennaio e ottobre 2013 "ammontano a 2 miliardi e 22 milioni di euro; quelli per le truffe a un miliardo e 358 milioni di euro". I dipendenti pubblici denunciati nei primi dieci mesi del 2013 "sono stati 5.073".

(Il Foglio 2.12.13)

Consulenze inutili

"Tra gennaio e ottobre 2015 la Guardia di Finanza ha denunciato alla Corte dei Conti 150 casi di consulenze non necessarie, calcolando un esborso illecito pari a 8 milioni e 454 mila euro". (Il Foglio 2.12.15)

Burocrazia asfissiante

"Quattro chili di documenti per realizzare una banale tettoia".

(il Resto del Carlino 4.12.'13)

Le follie

del Fisco italiano

"Sanzioni fino a 150mila euro per il mancato pagamento di una tassa da 26,85 euro". (ItaliaOggi 17.1.'14)

Stato servo

Lo Stato deve essere un servitore, non un padrone. Non ci devono essere tentazioni paternaliste. Il paternalismo è nemico della libertà e della responsabilità. Benché si mostri sorridente e umano, è come tutti gli altri tipi di governo interventista: soffoca gli sforzi di tutti, fiacca le imprese, incoraggia la dipendenza e promuove la corruzione. E così facendo riduce la produzione di ricchezza necessaria a pagare gli ospedali, i servizi sociali, le scuole e le strade.

Margaret Thatcher

Berlusconi sposa l'idea delle comunità volontarie

"In America ci sono 57 milioni di persone che vivono in comunità volontarie di cui hanno formulato un regolamento sottoscritto contrattualmente da tutti loro. E che si applicano alle più diverse attività. Per esempio in un comune c'è una piazza con dei giardinetti che non funzionano: tutti quelli della piazza si trovano, mettono giù un regolamento e la piazza diventa bellissima perché se ne occupano direttamente loro".

Così Silvio Berlusconi nel corso di un discorso a Cagliari. Si tratta di un'idea partita dalla Confedilizia, che ha sempre evidenziato il fatto che in queste comunità l'ente locale lascia ai cittadini il compito di provvedere ad alcuni servizi – come, appunto, la manutenzione di una piazza – in cambio di riduzioni di imposte, allo scopo di ottenere un risparmio per i cittadini stessi e una minore spesa pubblica.

LA LOCAZIONE COMMENTATA

L'Editrice Giuffrè pubblica un volume del celebre "Commentario del Codice civile", interamente dedicato alla locazione (nelle sue Disposizioni generali), le cui norme codicistiche vengono commentate ad una ad una. Il significato delle stesse viene approfondito sul piano scientifico, ma anche sul piano pratico. Autori della pubblicazione (419 pagg.; euro 58) sono V. Cuffaro, R. Calvo e A. Ciatti. A sinistra, una completa pubblicazione sulla normativa della locazione.

A destra, la copertina del nuovo RENDICONTO TIPO per gli amministratori condominiali dopo la riforma.

E stato curato, insieme alla Confedilizia e al CORAM-Registri Amministratori Confedilizia, dalle Associazioni di amministratori AGIAI e GESTICOND.



IMMOBILI: CONFEDILIZIA "TRENTESIMO BLOCCO SFRATTI DAL '78..."

ROMA (ITALPRESS) - "Svolta epocale, si volta pagina, il nuovo che avanza. Alla Camera hanno approvato il trentesimo blocco degli *sfratti* solo dal 1978. Cosi', si risolvono i problemi...". Questo il testo del "Cinguettio" pubblicato oggi dalla *Confedilizia* sul proprio sito.

(ITALPRESS).

sat/com

18-Feb-14 19:16

NNNN

BELLITALIA - SIAMO A QUESTO

Ecco la mappa delle case okkupate

Sono più di cento immobili, per la maggior parte abitati da extracomunitari

da *IL TEMPO*, 15.2.'14

MOROSITĂ

Dubai, scale a piedi per i condomini del più alto edificio del mondo (Burj Khalifa)

Negli Emirati Arabi, se si è condomini del Burj Khalifa, che con i suoi 136 piani è il più alto grattacielo al mondo, il mancato pagamento delle spese condominiali porta all'automatica sospensione dei servizi comuni dell'edificio. Poco importa se i milionari che frequentano l'immobile non hanno più accesso alla Spa, alla palestre ed alla piscina dislocate tra i vari piani dello stabile. La sanzione diventa, però, particolarmente pesante nel momento in cui i condòmini non possono più utilizzare i 57 ascensori per raggiungere i propri appartamenti, che si trovano tra il dodicesimo ed il 108esimo piano del grattacielo o non avere a disposizione l'aria condizionata in casa.





CORBEILLE

Il sonno fa bene

"Quanto può cambiarci (in meglio) un'ora di sonno in più ogni notte". Si intitola così un articolo del *Corriere della Sera* del 3.2.'14, nel quale si riferisce di una ricerca condotta dall'Università del Surrey in Inghilterra, secondo cui sette ore e mezza di sonno invece di sei e mezza recano benefici all'umore, alle prestazioni mentali e, alla lunga, possono diminuire le probabilità di sviluppare diabete e cancro. Nell'articolo si citano anche "dormiglioni" famosi come Leonardo da Vinci, Franz Kafka e Albert Einstein. Soffrivano di insonnia, invece, personaggi come Alessandro Magno, Napoleone Bonaparte e Marcel Proust.

A ciascuno il suo posto

Il *Corriere della Sera* dell'1.2.'14 dà notizia di un interessante esperimento avviato dal Piccolo Teatro di Milano per consentire agli spettatori di vedere perfettamente il palcoscenico senza rischiare di avere la visuale ostruita: al momento della prenotazione gli interessati devono precisare la propria altezza; un apposito programma la indica sulla pianta della sala e così ciascuno può "scegliere fila e poltrona sulla base dei propri centimetri, evitando di finire dietro qualcuno che ne misura di più".

I costosi affitti pubblici

"La giungla d⁷oro degli affitti di Stato". Questo il titolo di un articolo del *Corriere della Sera* del 7.2.'14, in cui si parla della spesa pubblica per le locazioni passive, così come emerge dai dati che le P.A. sono obbligate a fornire in virtù di una norma (l'art. 30, d.lgs. n. 35/'13) che impone loro di pubblicare "le informazioni identificative degli immobili posseduti, nonché i canoni di locazione o di affitto versati o percepiti".

Si scopre, così, che l'Amministrazione centrale sborsa, solo per gli immobili affittati ai ministeri, ben "730 milioni" di euro di canoni. E a livello locale la situazione non migliora, anzi. Il Comune di Roma, ad esempio, spende, in affitti, "74 milioni" di euro ogni anno. Sempre il Campidoglio, poi, ricava, annualmente, dai suoi 43.053 alloggi concessi in locazione "27 milioni" di euro. Una cifra irrisoria se paragonata ai 21 milioni che "lo stesso Campidoglio tira fuori per affittare da costruttori e immobiliaristi privati 4.801 appartamenti da assegnare agli sfrattati o alle famiglie in difficoltà". Un altro esempio (negativo) riportato nell'articolo è dato dal Comune di Crotone, "dove il costo degli immobili affittati per la locale polizia stradale risulta di 44.961 euro per addetto, contro una media nazionale di 2.547".

Banconote solidali

Leggendo *Sette* (22.11.'15) – l'allegato del venerdì del *Corriere della Sera* – si apprende che ad Acquaformosa, un piccolo centro in provincia di Cosenza dove è preponderante la comunità albanese, il Comune ha distribuito banconote speciali da utilizzare da parte dei migranti per ottenere beni e servizi. I tagli sono da 1 e 2 euro e portano l'effige di Che Guevara e del patriota albanese Scanderbeg. Ogni migrante ha diritto a 50 euro settimanali di questa speciale moneta (oltreché a 50 euro in moneta corrente). Il denaro "solidale" – detto anche "turrese" (termine con cui la comunità albanese, in passato, definiva il denaro) – può essere speso negli esercizi commerciali convenzionati con l'amministrazione comunale, la quale, poi, rimborserà i titolari di questi esercizi, cambiando i "turresi" in euro.

"Meno sesso se lui lava i piatti"

Gli uomini che cucinano o fanno il bucato hanno 1,5 rapporti sessuali in meno al mese con il partner rispetto agli uomini che non si dedicano alle faccende domestiche.

È la tesi contenuta in un saggio – appena uscito in America e di cui dà conto *la Repubblica* del 10.2.'14 – scritto dalla psicoterapeuta Lori Bottlieb.

La presa perfetta per l'hamburger

Un team di ricercatori giapponesi ha individuato la tecnica migliore per tenere un hamburger tra le mani, evitando la fuoriuscita di salse e insalata. Il segreto consiste nel tenere pollice e mignolo di ciascuna mano nella parte inferiore e le altre dita su quella superiore. Così la *La Stampa* del 6.2.'14.

Imu: i coefficienti 2014 per gli immobili di impresa senza rendita

Il il decreto 19.2.'14 ha disposto l'aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D (immobili a destinazione speciale), non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, ai fini dell'applicazione dell'Imu sperimentale (per la quale, al proposito, si applicano le stesse regole prima valide per l'Ici).

I coefficienti sono stabiliti nelle seguenti misure: per l'anno 2014 = 1,01; per l'anno 2015 = 1,02; per l'anno 2012 = 1,04; per l'anno 2011 = 1,08; per l'anno 2010 = 1,10; per l'anno 2009 = 1,11; per l'anno 2008 = 1,15; per l'anno 2007 = 1,19; per l'anno 2006 = 1,22; per l'anno 2005 = 1,26; per l'anno 2004 = 1,53; per l'anno 2005 = 1,58; per l'anno 2002 = 1,43; per l'anno 2001 = 1,46; per l'anno 2000 = 1,51; per l'anno 1999 = 1,53; per l'anno 1998 = 1,55; per l'anno 1997 = 1,59; per l'anno 1996 = 1,64; per l'anno 1995 = 1,69; per l'anno 1994 = 1,74; per l'anno 1993 = 1,78; per l'anno 1992 = 1,80; per l'anno 1991 = 1,85; per l'anno 1990 = 1,92; per l'anno 1989 = 2,01; per l'anno 1988 = 2,09; per l'anno 1987 = 2,27; per l'anno 1986 = 2,44; per l'anno 1985 = 2,62; per l'anno 1984 = 2,79; per l'anno 1983 = 2,96; per l'anno 1982 e anni precedenti = 3,14.

I sussidi richiesti per i nostri cantieri, ogni anno, erano pari all'ammontare dei salari dei loro dipendenti. E ci veniva chiesto di non sospendere i sussidi, per non fare perdere il posto agli operai. Chiaramente non si poteva andare avanti così. Alcuni cantieri sono stati chiusi, altri messi in "vendita".

Margaret Thatcher

IN G.U.

Processo tributario, uso strumenti informatici

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 14.2.'14, n. 37, il decreto 23.12.'15, n. 163 del Ministero dell'economia e delle finanze contenente il "Regolamento recante la disciplina dell'uso di strumenti informatici e telematici nel processo tributario in attuazione delle disposizioni contenute nell'art. 39, comma 8, del d.l. 6.7.'11, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla l. 15.7.'11, n. 111".

SEGNALAZIONI

La Crusca risponde, a cura di Marco Biffi e Raffaella Setti, pref. di Nicoletta Maraschio, Le Lettere ed., pp. 260

Le risposte, dagli esperti dell'Accademia della Crusca, a oltre duecento quesiti sulla lingua italiana, sui più svariati casi di sintassi, etimologia, fonetica, pronuncia, grafia.

Piero Chiara, *Lo Zanzi, il Binda e altre storie su due ruote*, a cura di Alberto Brambilla, Nomos ed., pp. 76 con ill.

Alcuni articoli di Chiara dedicati al ciclismo, quasi del tutto sconosciuti e meritoriamente recuperati dal curatore, tali da confermare le ampie e brillanti doti narrative di uno scrittore fervido e vivace.

Marcello Troiani, *La Vera Costituzione Italiana*, Aliberti ed., pp. 112

Una parodia della Carta costituzionale, riscritta ironicamente articolo per articolo, con un testo che si presume risponda alla reale situazione della società italiana.

Massimiliano Papini, *Fidia*, Laterza ed., pp. XX + 270, 56 ill. nel

La vita del grande architetto e scultore ("L'uomo che scolpì gli dèi"), nel tentativo di individuarne la reale produzione artistica e tracciandone altresì i rapporti con Pericle.

Eugen Drewermann, *Sull'immortalità degli animali*, pref. di Luise Rinser, Castelvecchi ed., pp. 60

L'autore (teologo, psicanalista e già sacerdote cattolico), soffermandosi su concezioni del mondo antico, di varie religioni e del cattolicesimo, riflette sulle sofferenze degli animali e sulla possibilità che possano risorgere.

Renzo Marin con Pietro De Micheli, *Il libretto rosso del manager*, pref. di Pier Luigi Celli, Aliberti ed., pp. 222

Un centinaio di pensieri di Mao ripresi per spiegare come un "manager rivoluzionario" possa edificare una "azienda rivoluzionaria".





TUTTO CONDOMINIO

Durata e rinnovo dell'incarico di amministratore

L'Archivio delle locazioni e del condominio (n. 6/2013) pubblica un approfondito studio del prof. Vincenzo Cuffaro sulla durata e il rinnovo dell'incarico di amministratore alla luce delle novità recate, in materia, dalla legge di riforma del condominio (l. n. 220/12).

Nello scritto, lo studioso si interroga sul significato da attribuire, in particolare, al dettato dell'art. 1129, decimo comma, primo periodo, c.c., a tenore del quale "l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rimnovato per eguale durata".

L'analisi prende il via dall'istituto del "rinnovo tacito", esaminato in relazione al rapporto contrattuale di locazione come disciplinato sia dalla legislazione speciale sia dal codice civile. Il richiamo alla locazione si rende opportuno – secondo lo studioso – giacché anche il rapporto che si instaura tra l'amministratore e il condominio è un rapporto di durata.

Ciò posto, il cattedratico sottolinea come il decimo comma del predetto art. 1129 c.c., pur recando un enunciato sul piano testuale ("si intende rinnovato") che parrebbe avvicinarsi alla fattispecie di rinnovo propria della disciplina speciale sulle locazioni urbane (in particolare al dettato dell'art. 28, 1. n. 392/'78, secondo cui "il contratto si rinnova tacitamente"), si discosti da tale fattispecie laddove non preveda un termine entro il quale la volontà della disdetta debba essere manifestata. Tuttavia, giunge alla conclusione che l'esplicito riferimento alla possibilità del rinnovo alla scadenza dell'anno, risulterebbe cancellato ove "si ritenesse che l'omessa indicazione del termine per comunicare la disdetta sia tale da determinare l'inoperatività" della previsione, invece espressamente enunciata, della "durata annuale dell'incarico". Previsione, che, all'evidenza, esclude, sul piano letterale, una durata diversa, e in particolare biennale, del mandato di chi amministra.

Chiarito quindi che la durata dell'incarico dell'amministratore anche dopo la legge di riforma non può che intendersi annuale, lo studioso precisa che, onde evitare l'effetto del rinnovo dopo il primo anno, sarà necessario ricorrere alla "disdetta" (si veda comunque *Cn* apr. '13 con riguardo all'uso, in alternativa a questo termine, dell'espressione "diniego di rinnovazione"); disdetta che potrà "essere esercitata fino a quando non sia spirato il termine annuale dell'incarico".

La decisione in merito alla di-

sdetta spetterà, ovviamente, all'assemblea, che dovrà deliberare con la maggioranza di cui al combinato disposto dei commi secondo e quarto dell'art. 1136 c.c. (cfr., ancora, *Cn* apr. '13).

Lo scritto si conclude evidenziando come "sul piano ermeneutico sia ragionevole ritenere che l'incarico di amministratore non possa comunque superare il periodo di due anni". La formula "si intende rinnovato per uguale durata" vale infatti – per lo studioso – a circoscrivere "l'ambito temporale di durata dell'incarico che, trascorso il periodo

biennale, viene comunque a cessare non soltanto senza che sia necessaria un'esplicita disdetta, ma soprattutto, senza che possa essere attribuito alcun significato legale alla condotta omissiva dei condòmini dopo la scadenza del secondo anno". In proposito, nello scritto, si sottolinea, peraltro, che sarà compito dell'amministratore "informare i condòmini della imminente scadenza biennale dell'incarico e dunque di provvedere ad una nuova ed esplicita nomina, avvertendoli che nessun significato potrebbe essere attribuito alla eventuale inerzia".

REGISTRO NAZIONALE Amministratori

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

Conflitto di interessi in ambito condominiale e convocazione dell'assemblea

Abbiamo già trattato su queste colonne del conflitto di interessi in ambito condominiale, in particolare, con riguardo all'ipotesi di un condomino che si candidi come amministratore (cfr. Cn feb. '11). Nell'occasione evidenziavamo, tra l'altro, come – secondo la giurisprudenza – sia applicabile in via analogica, ove ricorra un conflitto del genere tra condomino e condominio, quanto previsto in tema di società per azioni e, segnatamente, "dall'art. 2373 c.c.", che "inibisce il diritto di voto al socio in conflitto di interesse con la società" (cfr. Cass. sent. n. 10683 del 22.7.'02).

Detto quindi di come i giudici abbiano affrontato (e risolto) la questione della partecipazione alla votazione del condomino in conflitto di interessi (questione su cui la legge di riforma del condominio non ha recato novità), passiamo ad analizzare, ora, il diverso (ma strettamente connesso) problema della convocazione del condomino che si trovi in una situazione di conflitto in relazione ad un argomento su cui l'assemblea è chiamata a deliberare.

Anche in questo caso si tratta di una materia su cui la giurisprudenza non ha mancato di pronunciarsi (e su cui la legge di riforma non è intervenuta).

Al riguardo, la Cassazione, con sentenza n. 1980 del 22.2.'95, ha chiarito che in una situazione siffatta il condomino in conflitto ha diritto comunque di essere convocato. Ciò, sul presupposto dell'inapplicabilità, in questa ipotesi, del citato art. 2373 c.c.; norma che concerne il calcolo del *quorum* deliberativo e non, invece, "il precedente momento della (valida) costituzione dell'assemblea". In applicazione di questo principio la Corte ha affermato, pertanto, che, per l'ipotesi di una "causa promossa da un condomino contro il condominio", l'assemblea, chiamata a decidere se debba (o meno) costituirsi e resistere, non può legittimamente deliberare se non consta che siano stati "invitati tutti i condòmini, ivi compreso il condomino che ha promosso la causa".

Insomma, secondo i giudici, il condomino in conflitto di interessi deve comunque essere convocato. Il *quorum* deliberativo, però, deve essere computato con esclusione dei millesimi di cui tale condomino sia portatore. Tutto questo sempreché – ben inteso – sussista, in concreto, "una sicura divergenza tra l'interesse del singolo condomino e quello comune". Una condizione, quest'ultima, ribadita anche di recente dalla giurisprudenza (cfr. Cass. sent. n. 13011 del 24.5.'13) e che pertanto, ai fini di valutare un eventuale conflitto di interessi in ambito condominiale, va necessariamente tenuta ben presente.

AMMINISTRATORE PREPARATO CONDOMINO ALLEATO

Animali in condominio, un "tribunale" per consulenze e contenzioso

Nel 2013 sono stati oltre 30.000 i cittadini italiani che si sono rivolti al "tribunale degli animali" per affrontare e risolvere questioni inerenti problemi, o per un semplice consulto su vicende che hanno visto come protagonisti gli animali tenuti all'interno di case in condominio.

Il "tribunale", istituito dall'Associazione italiana difesa animali e ambiente, ha lo scopo di fornire consulenza legale gratuita e, dall'entrata in vigore della legge di riforma del condominio (220/'12) - ove l'ultimo comma dell'articolo 1138 stabilisce che le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici - ha registrato un notevole incremento di richieste di consulenza.

I motivi prevalenti del ricorso alla consulenza del detto "tribunale" in 19.000 casi hanno riguardato i cani, per problemi legati al loro abbaiare, all'uso degli spazi comuni in condominio ed anche sull'utilizzo degli ascensori da parte degli animali; 8.900 sono state le consulenze che hanno riguardato i gatti;1.800 i volatili e altri animali tra cui 33 casi per insulti di pappagalli e merli indiani rivolti ai vicini.

Per potersi avvalere della consulenza del "tribunale degli animali" è possibile spedire una mail al-l'indirizzo: tribunale animali@libero.it.





TUTTO CONDOMINIO

Gli atti di volontaria giurisdizione in ambito condominiale

Quali sono gli atti di volontaria giurisdizione in ambito condominiale e quale procedura occorre seguire per richiedere la loro adozione ed, eventualmente, per impugnarli?

Per rispondere al quesito occorre anzitutto precisare che gli atti di volontaria giurisdizione sono quegli atti diretti a supplire o integrare, con l'intervento attivo dell'Autorità giudiziaria, la manchevole attività delle parti nell'amministrazione dei propri interessi.

Ciò posto, in ambito condominiale gli atti in argomento possono identificarsi nei provvedimenti di nomina e revoca giudiziale dell'amministratore, nonché, in linea più generale, in tutti quegli atti adottati dall'Autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 1105 c.c.; norma, quest'ultima, dettata in tema di comunione ma applicabile anche alla materia condominiale in virtù dell'espresso rinvio operato dall'art. 1139 c.c., e che stabilisce, in particolare, che "se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si formi una maggioranza ovvero se la deliberazione adottata non venga eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria", che "provvede in camera di consiglio".

In questa prospettiva è stato, pertanto, ritenuto legittimo, in caso di inerzia dell'assemblea, ricorrere al giudice, in sede di volontaria giurisdizione, per la mancata esecuzione di lavori di manutenzione del fabbricato ovvero per la mancata approvazione dei bilanci o, ancora, per la mancata formazione o revisione del regolamento di condominio (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed.: Cedam, 1107, 2008).

Quanto alla procedura da seguire per richiedere l'adozione degli atti in questione ed, eventualmente, per impugnarli, occorre in proposito fare riferimento alla normativa prevista per i procedimenti camerali di cui agli artt. 737 e seguenti c.p.c. L'istanza andrà quindi presentata con ricorso al Tribunale e il provvedimento avrà la forma del decreto motivato. Contro la decisione del Tribunale si potrà, poi, proporre reclamo - entro "dieci giorni dalla comunicazione del decreto, se è dato in confronto di una sola parte, o dalla notificazione se è dato in confronto di più parti" – alla Corte d'appello che si pronuncerà anch'essa in camera di consiglio.

Si tratta di una procedura, peraltro, che sostanzialmente coincide con quella prevista dall'art. 64 disp. att. c.c., che disciplina la revoca giudiziale dell'amministratore nei casi di cui all'art. 1129, undicesimo comma, c.c., e all'art. 1131, quarto comma, c.c. (cfr. Cn gen. '13). La disposizione di attuazione prevede infatti, al primo comma, che sulla revoca dell'amministratore, nei casi suddetti, il Tribunale provveda "in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente"; al secondo comma, che contro il provvedimento del Tribunale possa "essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione".

Per completezza, si evidenzia che il testo dell'art. 64, così come sopra riportato, è differente rispetto a quello vigente prima che intervenisse la legge di riforma del condominio (l. n. 220/12): il Tribunale, adesso, deve sì sentire, come in passato, l'amministratore interessato alla revoca, ma "in contradditorio con il ricorrente"; inoltre, il reclamo alla Corte d'appello di cui al secondo comma deve essere proposto entro dieci giorni anche dalla "comunicazione" (non prevista nel testo previgente) del provvedimento del Tribunale oltre che dalla sua notificazione (e quindi, all'evidenza, da quella delle due che prima intervenga: cfr. C. Sforza Fogliani, Codice del nuovo condominio dopo la riforma, ed.: La Tribuna, 224, 2013).

Concludiamo precisando, con riguardo al tema più generale degli atti di volontaria giurisdizione in ambito condominiale, che, data la particolare natura di questi atti (suscettibili in ogni tempo di modifica o revoca e per questo "non idonei ad incidere in via definitiva su posizioni di diritto soggettivo in conflitto e, quindi, a costituire giudicato"), essi non sono impugnabili con ricorso per cassazione (cfr. Cass. sent. n. 24140 del 29.12.'04).

» di Corrado Sforza Fogliani* La lente sulla casa

Libretto casa e riforma del condominio

n occasione dei crolli di due palazzine a Palermo siètornati, tempofa, aparlare del libretto casa. Nella circostanza segnalavamo che a Roma, nel quartiere Prati - a causa di crepe comparse nelle pareti - era stato evacuato un edificio che aveva ottenutoilfascicolo del fabbricatosolamente otto mesi prima.

Ciò ariprova della totale inutilità-aifini della sicurezza degli edifici - di tale libretto: uno strumento puramente burocratico, con funzione meramente cartacea, privo di quelleanalisi approfondite che solo nei casi di reale pericolo sarebberonecessarie per individuare problemi strutturali. Utile(oltrecheaqualcheorganizzazione) solo ai signori burocratidell'entelocale, in grado, così, di affermare il proprioruolo, eacertitecnici, desiderosi di svolgere un lavoro purchessia, in modo da poter presentare il conto a proprietari di casa e condòmini.

A ciò si aggiunga, adesso, che quando mai lo fosse stato, il libretto casa non è comunque ormai più di alcuna utilità (neppure teorica) in funzione di quanto stabilisce il nuovo articolo 1.122 c.c., come modificato dalla legge di riforma del condominio (norma volontariamente estensibile ancheafabbricati non condominiali). Nello stesso si stabilisce, infatti, che «in ogni caso» -ecioèinoccasione di qualsiasi opera - il condomino debba avvertire l'amministratore, che ne riferisce all'assemblea. La comunità condominiale viene in questo modo a conoscenza di qualsiasi opera possa compromettere la stabilità del fabbricato, senza bisogno di ricorrere ad alcun (costoso) libretto casa.

*Presidente di Confedilizia

IL PUNTO SU ...

Danno alle parti comuni provocato da opere nelle parti di proprietà esclusiva

Recentemente la Cassazione ha pronunciato una interessante sentenza con riferimento all'ipotesi del danno alle parti comuni dell'edificio condominiale provocato da opere eseguite in parte dell'edificio di proprietà esclusiva di un singolo condomino.

Con la sentenza n. 53 del 3.1.'14 la Corte ha affermato che l'art. 1122 c.c. (nel testo in vigore antecedentemente alle modifiche apportate dalla legge n. 220/'12) vieta a ciascun condomino di eseguire, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio.

Premessa questa considerazione generale, la sentenza citata, affrontando il profilo di maggiore delicatezza della norma richiamata, precisa che il concetto di danno cui la norma fa riferimento non va limitato esclusivamente al danno materiale, inteso come modificazione della conformazione esterna o della intrinseca natura della cosa comune, ma comprende anche il pregiudizio di ordine edonistico o estetico: ricadono, pertanto, nel divieto in questione anche tutte quelle modifiche che costituiscono un peggioramento del decoro architettonico del fabbricato.

Concentrando quindi l'attenzione sul concetto di decoro architettonico – concetto che peraltro, come è noto, ha dato adito a numerose discussioni anche in giurisprudenza in ragione della soggettività delle valutazioni che si possono ipotizzare al riguardo – la Corte afferma che questo deve "correlarsi non soltanto all'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano il fabbricato stesso e gli imprimono una determinata armonia, ma anche all'aspetto dei singoli elementi o di singole parti dell'edificio che abbiano una sostanziale e formale autonomia o siano comunque suscettibili per sé di considerazione autonoma".

Si tratta – come si vede – di un ulteriore contributo della giurisprudenza diretto a dare maggiore chiarezza ad un quadro – quello incentrato sul concetto del "decoro architettonico" nel condominio – che ha sempre presentato ombre e contrasti: da notare che quanto afferma la Cassazione con la sentenza ricordata, pur riferito alla previsione dell'art. 1122 c.c. quale vigente prima della riforma del 2012, può valere, quanto meno con riguardo alle affermazioni relative al divieto di alterazione del decoro architettonico dell'edificio, anche in relazione alla nuova formulazione dell'art. 1122 c.c.

Paolo Scalettaris





TUTTO CONDOMINIO

CONTABILITÀ CONDOMINIALE

La Confedilizia centrale ha inviato alle Associazioni territoriali, alle Associazioni di settore ed agli enti nonché alle società aderenti una corposa Circolare riguardante la contabilità condominiale secondo la nuova riforma ed i revisori contabili.

La Circolare è consultabile dai soci e dagli amministratori aderenti al Registro nazionale presso le Associazioni territoriali

CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia



amministratori dalla parte della proprietà

Informazioni presso tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia

VI SERVE UN AMMINISTRATORE PER IL CONDOMINIO? RIVOLGETEVI ALLA locale CONFEDILIZIA

La Confedilizia locale è a disposizione di condòmini e condominii che hanno bisogno di un amministratore. I nomi segnalati dalla Confedilizia sono di professionisti che intendono svolgere la propria attività al servizio della proprietà, nell'interesse della proprietà, rispondendo alla proprietà

Un'attenzione particolare è rivolta a questioni fondamentali nella vita del condominio. Eccone un'indicazione di massima

- Contabilità sicura, chiara, trasparente, con il registro di contabilità costantemente aggiornato. Il condomino può così verificare la situazione delle singole entrate e uscite
- Convocazione tempestiva delle assemblee, con ordini del giorno precisi e compiuti
- Tempestivo invio dei verbali assembleari ai condòmini, presenti e assenti
- Rapporti con i singoli condòmini, con risposte puntuali alle richieste da loro provenienti
- Preventivi per i lavori, al fine di consentire ai condòmini decisioni sicure e responsabili
- Visite presso il condominio ogni volta ve ne sia necessità, e comunque almeno ogni tre mesi
- Cura dei rapporti con i fornitori
- Adempimento puntuale degli obblighi fiscali e amministrativi del condominio
- Compimento di **ogni intervento necessario e urgente** nell'interesse del condominio
- Esecuzione tempestiva delle delibere assembleari



IL QUESITO

Modifica destinazione d'uso parti comuni condominio

L'art. 1117 ter introdotto dalla riforma del condominio ha previsto che, con il voto favorevole della maggioranza di 4/5 dei millesimi e di 4/5 dei partecipanti al condominio possa venire modificata la destinazione d'uso di parti comuni. E' stato introdotto quindi un «quorum» maggiore di prima e, di fatto, la più alta maggioranza prevista in condominio, a parte l'unanimità (che infatti non è una forma di maggioranza). La delicatezza della situazione che si può creare modificando la destinazione di parti comuni ha fatto prevedere un particolare meccanismo di informazione per i condòmini e di convocazione dell'assemblea (con l'affissione dell'avviso per 30 giorni nei luoghi di maggior visibilità), la convocazione 20 giorni prima, la specifica indicazione dell'oggetto della modificazione e della nuova destinazione. Il tutto per rendere il più possibile garantista la procedura ed evitare che condòmini poco informati possano vedersi modificare ad esempio la destinazione di parte del parco in parcheggio o in piscina o in impianti sportivi vari (campi da tennis, di calcetto, etc..). Le modificazioni possono essere dettate da vaghe esigenze di interesse condominiale; possono quindi anche rientrare esigenze di carattere economico, cioè ricavare reddito dalla modifica di destinazione d'uso di qualche parte comune. Possono quindi rientrare modifiche che sottraggano una parte comune, ad esempio un parco, in tutto od in parte all'uso tradizionale per affittarla a chi ci installi un chiosco bar che certamente non servirà ai condòmini per un uso diretto ma che consentirà loro di ricavare reddito (canoni di locazione) con cui pagare le spese padronali di amministrazione o di lavori straordinari o semplicemente di abbattere le spese della gestione ordinaria. Per una probabile svista del legislatore non esiste il divieto dell'operazione se ciò rende addirittura talune parti comuni inservibili all'uso o godimento anche di un solo condòmino. L'unico limite è il divieto di attuare modificazioni che rechino pregiudizio alla sicurezza e alla stabilità del fabbricato, o alterino il decoro architettonico dell'edificio; quest'ultimo, come ben noto, è un concetto piuttosto opinabile e soggettivo, difficile anche da accertare in un'eventuale perizia giudiziale in causa. Rimangono comunque i limiti derivanti dal regolamento contrattuale.

> PIER PAOLO BOSSO CONFEDILIZIA





SEGNALAZIONI

Emanuele Mastrangelo, Enrico Petrucci, *Wikipedia*, Bietti ed., pp. 594

Ricco volume di analisi del progetto culturale collettivo *Wikipedia* (di vastissimo uso presso gli utenti della rete), con documentate critiche, proposte, suggerimenti, specie riferiti all'edizione italiana della "enciclopedia libera".

Domenico Fisichella, *Dittatura* e monarchia, Carocci ed., pp. 416

L'Italia fra le due guerre mondiali, inserita nell'àmbito mondiale e analizzata con particolare attenzione a taluni aspetti istituzionali, fra i quali primeggiano i rapporti con la monarchia.

Adriano Prosperi, *Delitto e perdono*, Einaudi ed., pp. XII + 578, 18 tavv. f. t.

La pena di morte nell'Europa cristiana fra Tre e Settecento, spaziando anche nei secoli precedenti e successivi, con peculiari approfondimenti per il ruolo esercitato dalle confraternite che assistevano i condannati.

Giuseppe Renzi, *La filosofia dell'autorità*, intr. di Paolo Beltramin, La Vita Felice ed., pp. 280

Apparso nel 1921, il testo costituisce un importante punto di sviluppo nel pensiero sia filosofico sia politico dell'intellettuale genovese, che con queste pagine approfondisce la propria riflessione scettica.

Luciano Regolo, *Così combatte-vamo il duce*, Kogoi ed., pp. 272, 8 tavv. f. t.

L'attività antifascista svolta da Maria José di Savoia negli anni trenta e durante la seconda guerra mondiale, ricostruita attraverso documenti inediti dall'archivio dell'amica Sofia Jaccarino.

RI 2014 26° Rapporto Italia, Eurispes ed., pp. XXII + 896

Attraverso una sessantina di schede viene esaminata la società italiana nei suoi più recenti cambiamenti e nelle prospettive imminenti, con ampio dispiegamento di tabelle, sondaggi, raffronti con l'estero, dati e commenti.

Fernando Salsano, *Quintino Sella ministro delle Finanze*, il Mulino, pp. 262, 16 tavv. f. t.

È ricostruita l'attività svolta dal celebre ministro delle Finanze, senza tacere i poliedrici volti del suo ingegno: statista, industriale, politico in contatto col proprio territorio, scienziato, alpinista, scrittore, umanista, organizzatore, amministratore, uomo attento alla ricerca concreta, dalla geologia all'ingegneria.

Federico Pizzarotti, Marta Serafini, *Il primo cittadino*, add ed., pp. 160

In forma d'intervista, il volume illustra la vita e l'attività di Pizzarotti, sindaco grillino di Parma: lavoro, famiglia, impegno politico, campagna elettorale, conduzione del Comune con relativi impegni.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di nostro interesse

I deputati Sarro e Russo (Forza Italia) hanno depositato una proposta di legge con la quale intendono modificare le disposizioni normative in materia di sanatoria degli abusi edilizi nonché quanto stabilito in materia di acquisizione degli immobili abusivi da parte dei Comuni.

Due proposte di legge provengono dal deputato Galati (FI): la prima volta a promuovere l'istituzione della Giornata della sicurezza domestica e condominiale e del premio nazionale della sicurezza in ambito familiare e condominiale, e la seconda per addivenire all'abrogazione del comma 9 dell'art. 7 del d.p.r. 29.9.'73, n. 605, concernente l'obbligo, a carico degli amministratori di condominio, di comunicare all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio e i dati identificativi dei fornitori.

La deputata Ricciatti (Sel) interroga il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti per sapere quali iniziative intenda intraprendere il Governo al fine di fronteggiare con maggiore incisività la carenza di strutture abitative per soggetti indigenti e se l'Esecutivo non ritenga di incentivare progetti di *co-housing* sociale.

Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti viene inoltre sollecitato, da un'interrogazione presentata dal deputato Fucci (Forza Italia), ad assumere iniziative per garantire politiche realmente attuabili in favore di una maggiore sicurezza energetica degli edifici

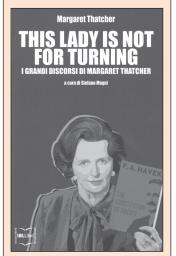
E sempre al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti è rivolta un'ulteriore interrogazione del deputato D'Agostino, del Gruppo parlamentare Scelta civica per l'Italia, con la quale si chiede di conoscere quali siano i motivi che ancora ritardano l'emanazione del decreto attuativo, previsto dal d.l. n. 102/'13, volto a definire le condizioni di morosità incolpevole e quali iniziative intenda assumere al riguardo il Ministro per accelerare l'emanazione dell'anzidetto decreto.

Disposizioni in materia di controllo ambientale sono contenute in un disegno di legge di cui prima firmataria è la senatrice Nugnes (Movimento 5 Stelle).

Il senatore De Poli (Per l'Italia) ha presentato un disegno di legge che reca "modifiche al codice penale, al codice di procedura penale e al decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231, nonché ad altre disposizioni in materia di delitti contro l'ambiente".

Legge quadro per la protezione e la gestione sostenibile del suolo è il tema di un disegno di legge di cui primo firmatario è il senatore Ruta (PD).

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *This lady is not for turning – I grandi discorsi di Margaret Thatcher* a cura di Stefano Magni ed edito da IBLLibri (Torino).

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

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			Date	pubblicato dall'ISTAT	75%
	Variazione agosto	2012	- agosto	2013	1,1 %	0,825 %
	Variazione settembre	2012	 settembre 	2013	0,8 %	0,600 %
	Variazione ottobre	2012	 ottobre 	2013	0,7 %	0,525 %
	Variazione novembre	2012	 novembre 	2013	0,6 %	0,450 %
	Variazione dicembre	2012	 dicembre 	2013	0,6 %	0,450 %
	Variazione gennaio	2013	- gennaio	2014	0,6 %	0,450 %
ı						

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE Dato pubblicato dall'ISTAT Variazione agosto agosto - settemb - ottobre 0,9 % 0,8 % 0,7 % 2012 2012 Variazione settembre settembre 2013 2013 Variazione ottobre 2012 novembre 2013 Variazione novembre Variazione dicembre dicembre 2013 - gennaio Variazione gennaio

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



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

Anno 24 Numero 3

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. - Piacen

TEP s.r.l. - Piacenza Registrato al Tribunale

di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 4 marzo 2014

Il numero di febbraio 2014 è stato postalizzato il 19.2.2014