



# CONFEDILIZIA

## notizie

www.confedilizia.it  
www.confedilizia.eu

### All'interno

- **L'ABBIAMO CHIESTA, E L'ABBIAMO OTTENUTA (MA È INSUFFICIENTE)** (pag. 2)
- **OMI, valori sovrastimati** (3)
- **MOROSITÀ INCOLPEVOLE, UN PRESUPPOSTO IMPORTANTE** (3)
- **CONFEDILIZIA UNITA A SUNIA - SICET - UNIAT** (3)
- **Risputa la polizza anticalamità** (3)
- **Come scegliere un amministratore** (5)
- **IMPORTANTE**  
Declassare per pagare meno (6)
- **SFORZA FOGLIANI**  
Il mercato riparte solo tagliando l'IMU (9)
- **CAMINATA**  
Qui la pipì dei cani la laviamo (11)
- **Cedolare e differenza tasse** (12)
- **Nuda proprietà, un rebus** (12)
- **CINGUETTIO MAGICO, SUBITO L'EFFETTO** (13)
- **CONTROLLATE PER LE TASSE IN CHE PROVINCIA SIETE** (16)
- **Approvato il Piano Casa** (17)

### TUTTO CONDOMINIO

Assicurazione non obbligatoria, rendiconto tipo, locazione e compenso amministratore, supercondominio, videoregistrazione, estratto conto condominiale, quanto dura in carica l'amministratore (pagg. 15 e 19-24)

ABI Associazione Bancaria Italiana

ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

ANIA Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici

CA Confederazione Italiana agricoltori

CASARTIGIANI L'ARTIGIANATO E L'ARTE

CNA Confederazione Nazionale dell'Artigianato e della Piccola e Media Impresa

COLDIRETTI

Confagricoltura

CONFCOMMERCIO IMPRESE PER L'ITALIA

Confartigianato

CONFEDILIZIA

CONFESERCENTI

CONFINDUSTRIA

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

FIAIP FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

## RIFORMA DEL CATASTO, COORDINAMENTO DI 15 ORGANIZZAZIONI PER UN'EQUA ATTUAZIONE DELLA RIFORMA

In vista dell'emanazione dei decreti attuativi della riforma del Catasto, 15 organizzazioni rappresentanti le diverse realtà associative si sono riunite nella sede della Confedilizia e hanno deciso di organizzare un piano d'azione per la raccolta dei dati inerenti valori e canoni del triennio 2011-2013 necessari alla messa a punto del nuovo sistema nonché per l'elaborazione di proposte per un'equa attuazione della riforma. Le organizzazioni che partecipano al progetto – che interessa tutti i settori dell'economia – sono: Abi, Ance, Ania, Casartigiani, Cia, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confartigianato, Confcommercio, Confedilizia, Confesercenti, Confindustria, Consiglio nazionale del notariato e Fiaip.

La revisione del Catasto dei fabbricati porterà ad attribuire a ciascuna unità immobiliare un valore patrimoniale e una rendita. Si procederà così a determinare il valore patrimoniale medio ordinario e la rendita media ordinaria delle unità immobiliari.

In questo quadro, le 15 organizzazioni di categoria hanno deciso di effettuare, in modo coordinato e capillare, un monitoraggio sui valori di compravendita e sui canoni di locazione delle unità immobiliari e a tal fine si attiveranno anche a livello territoriale per la raccolta di dati che potranno poi essere confrontati con i valori e i redditi (rendite) dell'Agenzia delle entrate.

Lo svolgimento di un'azione comune e coordinata delle 15 associazioni consentirà di condividere e utilizzare tutte le informazioni, conoscenze ed esperienze che ciascuna organizzazione possiede in relazione al singolo settore di propria competenza, pervenendo così all'acquisizione di una consistente e qualificata mole di dati e documentazione per ogni possibile tipologia di immobile oggetto della revisione catastale (abitazioni, uffici, studi, negozi, botteghe artigianali, laboratori, magazzini, opifici industriali ecc.) e con la più ampia varietà di distinzioni possibili (per zona, stato conservativo dell'immobile ecc.), così da consentire l'elaborazione di proposte per la revisione del sistema estimativo di tutte le unità immobiliari, a destinazione sia ordinaria sia speciale.

**OGNI SOCIO È INVITATO A PRENDERE CONTATTO CON LA PROPRIA ASSOCIAZIONE TERRITORIALE PER FORNIRE LA DOCUMENTAZIONE (rogiti, contratti d'affitto ecc.) RELATIVA, AL FINE DI UN'EQUA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

## L'abbiamo chiesta, e l'abbiamo ottenuta (ma è insufficiente)

La riduzione dell'aliquota della cedolare secca l'abbiamo chiesta ripetutamente, e da mesi (come la raccolta di questo notiziario dimostra, e concludiamo). Su *Confedilizia notizie* (n. 5/14) l'abbiamo, da ultimo, financo preannunciata. Ora, è arrivata. Ma è una misura che (nel ringraziare, comunque, il ministro Lupi per l'impegno profuso) è ancora insufficiente. Insufficiente a battere la sfiducia profonda che la smodata tassazione introdotta da Monti in via sperimentale, e consolidata a tempo indeterminato da Letta, ha seminato. Quella sfiducia, occorre però batterla. Si può farlo con una misura che incida sull'IMU, una misura – quindi – dal forte impatto psicologico. Il ministro Lupi ha lottato fino all'ultimo, fino alla vigilia del Consiglio dei ministri, per introdurla, ma la Ragioneria dello Stato non l'ha fatta passare. Occorre riprenderla in mano, con uno sforzo corale: è l'IMU al 4 per mille massimo sugli immobili locati. Si può farcela. Non sarebbe una misura contro i Comuni, ma una misura a loro favore. Gli risparmierebbe spese per milioni e milioni, per dare un alloggio – magari in albergo – ai senzatetto. E risparmierebbe anche tante risorse (pur stanziare) a favore della morosità incolpevole e dell'accesso all'affitto.

### Il caso Prefetti

Ricreare un mercato dell'affitto (come s'è sempre avuto, fino alla manovra Monti) risparmierebbe anche tanti sforzi – e financo, in alcuni casi, anche troppo generosi – ai Prefetti. Che prima di arrogarsi poteri che sono propri della sola autorità giudiziaria, poteri che anche la Corte costituzionale gli ha espressamente negato (con una sentenza ottenuta dalla nostra Organizzazione), prima – cioè – di affaticarsi in tavoli e tavole per ritornare all'esecuzione amministrativa dei rilasci, bene farebbero a controllare se davvero i Comuni hanno esaurito la possibilità di seguire la strada che il legislatore della 431 gli ha indicato: quella di togliere in affitto dai proprietari le unità immobiliari involontariamente sfitte (ce n'è a iosa, in ogni città). Così, i Comuni risolverebbero tanti problemi abitativi, e risparmierebbero. Smentirebbero, nel contempo, chi sostiene che proprio per questo non usano questa (enorme) possibilità.

A proposito di Comuni. Hanno ottenuto (tanto più con questo Governo, Delrio imperante) tutto quello che hanno voluto. La conferma delle rendite, l'IMU, la Tasi (una nuova patrimoniale) la Tari (e, anzitutto, hanno ottenuto l'affossamento di una vera – controllabile – service-tax), ed ora – guarda un po' – piangono perché vi sono troppe scadenze... una dopo l'altra. Poverini! Non potevano capirlo prima? Ma solo loro non avevano capito, o – meglio – avevano finto di non capirlo... Prima, farsi attribuire il diritto a nuove imposte, alla riscossione ci penseremo poi. E così, qualche esponente dei grossi Comuni (i piccoli, non c'entrano, sono anche loro delle vittime, prima di tutto della loro stessa organizzazione rappresentativa) ha pensato che certe imposte minori a carico degli inquilini (ma la tassa rifiuti non è poi una imposta tanto minore...) dovrebbero riscuoterla i proprietari locatori e riversarla ai Comuni, salvo rivalsa sugli effettivi debitori. Si lamentano che lo Stato li abbia fatti loro esattori, e fanno lo stesso giochino. Chiedono per questo (oltre che per andare a dopo le elezioni amministrative...) che sia spostato il termine del 30 aprile per deliberare le aliquote delle imposte locali e l'approvazione dei bilanci. Una vergogna davvero, che provocherebbe – a dir poco – una rivolta. È proprio vero: quos vult perdere, Deus...

c.s.f.

## OMI, valori sovrastimati

I valori dell'Agenzia riflettono i prezzi dichiarati sugli atti di vendita e le variazioni quindi in teoria dovrebbero essere quelle più attendibili. Nella realtà il confronto viene fatto sì sui dati reali, ma su basi non esattamente comparabili; negli ultimi anni la crisi ha maggiormente colpito la fascia di mercato di minor valore ed è aumentato il peso degli immobili di prezzo medio alto. Questo fa sì che le variazioni al ribasso risultino con tutta probabilità sottostimate o, se si preferisce, che i prezzi risultino sovrastimati.

Le quotazioni dell'Agenzia vanno comunque guardate con attenzione, perché sono destinate a diventare la base per la riforma dei valori catastali. E non è più raro, come una volta, il caso di stime medie dell'Omi (l'Osservatorio del mercato aggiornato ogni sei mesi) superiori ai valori reali. Quando la riforma del Catasto, cui il Parlamento ha dato il via libera nelle scorse settimane, diventerà realtà, potrebbero esserci problemi seri per i contribuenti. Perché la riforma diventi operativa servono, però, almeno tre anni.

(da G. Pagliuca, *Corsera* 19.5.'14)

## ITALIA E FIDUCIA NELL'UE

In Italia la fiducia nella Ue, rispetto al Duemila alla vigilia dell'introduzione dell'euro, si è dimezzata: dal 57% al 29% rilevato nelle ultime settimane (Sondaggio Demos). E negli ultimi mesi, da settembre 2013 a oggi, è caduta di 5 punti. Ormai quasi un terzo degli italiani (per la precisione il 32%) si dice d'accordo con l'affermazione che sarebbe meglio "uscire dall'Euro e tornare alla lira". Il maggior grado di anti-europeismo si raggiunge fra gli imprenditori e i lavoratori autonomi: 45%. Pari a quello delle casalinghe (44%) e dei disoccupati (38%). Il maggior livello di europeismo si incontra, invece, fra gli studenti (45%), i liberi professionisti (48%) e gli impiegati del settore pubblico (59%). Sul piano territoriale, l'anti-europeismo raggiunge il massimo livello nel Mezzogiorno e nel Nordovest (quasi 30%), mentre è meno diffuso nel Centro e nel Nordest (dove supera il 20%) (Diamanti, Rep.).

(da *IL FOGLIO*, 17.5.'14)

## LALENTE DI INGRANDIMENTO



### Jobs Act

*Jobs Act* è una locuzione inglese composta da *jobs* (plurale di *job*: "lavoro", "mestiere") e *act* (atto, legge), traducibile in italiano come "piano per il lavoro". Il primo ad utilizzarla è stato, nel 2011, il Presidente degli Stati Uniti, Obama. L'espressione non va confusa con *JOBS Act* (con le maiuscole) che è l'acronimo di *Jumpstart Our Business Startups*, ("far partire il business delle nostre nuove imprese"): una legge americana che riguarda i finanziamenti per l'avvio di piccole imprese. In Italia *Jobs Act*, ma anche *Job Act* (senza "s"), sono espressioni con cui l'attuale Presidente del Consiglio ha indicato la sua proposta di riforma del lavoro.

### P.S.

"P.S." – abbreviazione della locuzione latina *post scriptum* ("dopo lo scritto") – è una precisazione o un'aggiunta, a conclusione di una lettera già terminata e firmata.

## Lombardo Presidente Assogestioni

Gaetano Lombardo è il nuovo Presidente di Assogestioni. Succede a Domenico Siniscalco.

## Pizzolla Presidente Federazione Campania

L'avv. Prospero Pizzolla è stato confermato Presidente della Federazione regionale campana della Proprietà Edilizia.

## Manzione al Dagli della Presidenza

Antonella Manzione è stata nominata Capo del Dipartimento Affari giuridici e legislativi della Presidenza del Consiglio. Succede a Carlo Deodato.

A tutti, complimenti ed auguri di buon lavoro dalla Confedilizia

## Premio Comuni

La Confedilizia ha istituito anche per il 2014 un Premio che andrà al Comune d'Italia che, entro il 31 dicembre, avrà assunto un'iniziativa particolarmente importante per la difesa e la valorizzazione del patrimonio urbano di proprietà privata.

## Morosità incolpevole, un presupposto importante

Moroso incolpevole è "quell'inquilino che ha sempre pagato regolarmente l'affitto" (ministro Lupi, *Prima di tutto*, 28.5.'14) e che si trova improvvisamente, a causa di un evento imprevisto nell'impossibilità di corrispondere il canone dovuto.

In attesa di vedere il Decreto ministeriale attuativo dell'inedito istituto (decreto, al momento, anch'esso in attesa di essere esaminato dalla Conferenza Stato-Regioni), cominciamo col prendere buona nota di questo indispensabile (e logico, oltre che pacificamente ritenuto e da tutti concludato) presupposto, che la giurisprudenza dovrà riaffermare.

## Borse di studio per dipendenti P.A.

La Link Campus University, in collaborazione con l'Inps, ha istituito 85 borse di studio che consentono la partecipazione gratuita a diversi master post laurea di I e II livello. L'iniziativa è destinata ai dipendenti della Pubblica Amministrazione e a i loro figli.

Maggiori informazioni possono essere attinte consultando il sito dell'Università in parola ([www.unilink.it](http://www.unilink.it)).

## TERREMOTO

### CONSACRATA LA CHIESA DI SAN FELICE

Lo scorso 6 aprile l'Arcivescovo metropolitano di Modena-Nonantola, assistito dal Vescovo di Forlì-Cesena, ha consacrato (ma la celebrazione relativa si chiama oggi "Celebrazione della Dedicazione") 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.

La nuova chiesa è stata donata alla comunità dall'Assopopolari. La nostra organizzazione ha donato alla parrocchia tutto il complesso dei banchi necessari.

Alla celebrazione, con il Presidente federale, ha assistito una numerosa rappresentanza della Confedilizia guidata dal Presidente provinciale avv. Francesco Bruini, che ha curato in loco tutto il complesso lavoro organizzativo ed alla cui Associazione - in segno di ringraziamento - è stata consegnata una speciale targa ricordo.

## 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

## Questo Paese avrebbe bisogno di...

Questo Paese avrebbe bisogno di fomentare interessi e conflitto di più concorrenza e meno monopolio, di una penalità sviluppatista pervasiva, e invece si ritrova con i plotoni di avvocaticchi parapolitici che spendono in modo ideologico parole pesanti e penose contro quelli che fanno qualcosa, lavoratori, investitori di capitale, industriali, e pretendono pure di avere influenza nella politica. La quale dovrebbe essere riservata a una pletora di nullafacenti, che non sanno cosa sia un interesse, e straparano del bene comune senza riuscire a sollecitare una spinta, una motivazione, un sintomo di riuscita e di apertura al mondo dei mercati, della produzione, della finanza e del lavoro. Che pena.

Giuliano Ferrara,  
*Panorama*, 5.3.14



## CONFEDILIZIA E SUNIA-SICET-UNIAT: UN TETTO ALL'IMU PER GLI IMMOBILI LOCATI A CANONE CALMIERATO E SGRAVI FISCALI PER GLI INQUILINI

*Appello al Parlamento e al Governo da proprietari e inquilini*

Per rianimare il mercato dell'affitto e consentire l'accesso alla locazione da parte delle famiglie più in difficoltà, è indispensabile che agli immobili locati attraverso i contratti "concordati", a canone calmierato in virtù degli Accordi territoriali fra organizzazioni dei proprietari e degli inquilini, sia applicato per legge un limite massimo, il più contenuto possibile, nella determinazione delle aliquote IMU. Congiuntamente si chiede sia prevista per i conduttori la detraibilità dei canoni come per gli interessi sui mutui prima casa. E' quanto ribadiscono la Confedilizia, in rappresentanza della proprietà immobiliare, e i Sindacati Sunia, Sicet e Uniat, in rappresentanza degli inquilini, in vista del varo definitivo del decreto sul Piano Casa.

A giudizio di Confedilizia e Sunia, Sicet e Uniat, il momento nel quale ci troviamo richiede uno sforzo dello Stato per potenziare la locazione concordata come modo di controllare l'emergenza ed assicurare la mobilità delle forze del lavoro e studentesche sul territorio.

## TOH. CHI SI RIVEDE...

### RISPUNTA LA POLIZZA ANTICALAMITÀ....

È un incubo che ogni tanto ritorna. La polizza obbligatoria anticalamità ha raggiunto anche il nuovo ministro dell'Ambiente, Galletti.

Il Presidente confederale ha immediatamente rappresentato al ministro che la proprietà immobiliare è allo stremo, che non può certo essere gravata di un ulteriore peso, per imboccare - oltre tutto - una strada (quella, in particolare, dell'obbligatorietà) che tutti i Paesi stanno abbandonando. In più, il nostro Presidente ha fatto presente che questa proposta (ciclicamente ritornante perché ciclicamente riproposta a destra e a manca dalla lobby del particolare settore ma finora, con l'intervento della Confedilizia, sempre respinta, da almeno 15 anni a questa parte) non tiene assolutamente conto che in Italia le proprietà urbane pagano - oltre che il tributo ambientale provinciale (confermato, ovviamente - secondo le migliori tradizioni della fiscalità - nonostante la soppressione degli enti in questione) - anche il (salato) contributo di bonifica a Consorzi che nulla fanno realmente per gli immobili, ma che (incassando 500 mila euro all'anno) dovrebbero invece difendere il territorio dalle calamità. Per lo stesso scopo aggiungiamo allora ai contributi consortili anche i premi per le polizze? E per di più in questa situazione del mercato immobiliare?

Se, dal canto loro, i proprietari di casa facessero il calcolo anche solo di quanto hanno risparmiato nei 10 anni nei quali la Confedilizia ha tenuto (finora) fermi la polizza e nei 15 nei quali ha tenuto (finora) fermo il libretto casa, correrebbero ad associarsi. E i soci, dal canto loro, constatarebbero che avrebbero speso ben di più di 15 anni di quota di iscrizione.

## PIANO CASA LUPI

### STANZIAMENTI PER L'AFFITTO (686 milioni di euro)

#### Inquilini (537,6 milioni)

- Fondo per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione = 100 milioni
- Fondo per gli inquilini "morosi incolpevoli" = 241,4 milioni
- Fondo per la concessione di mutui per l'acquisto di alloggi ex Iacp = 132,6 milioni
- Detrazione Irpef per inquilini housing sociale = 63,6 milioni

#### Proprietari (148 milioni)

- Riduzione al 10% cedolare per immobili locati con contratti agevolati = 135,2 milioni
- Estensione cedolare per locazioni con inquilini cooperative e enti non profit = 12,8 milioni

### STANZIAMENTI PER NUOVE COSTRUZIONI O RIATTAMENTO IMMOBILI (1.041 milioni di euro)

- Piano di recupero immobili di edilizia residenziale pubblica = 567,9 milioni
- Creazione servizi complementari ad alloggi sociali nonché di quote di alloggi sociali = 300 milioni
- Agevolazioni fiscali per costruzione o ristrutturazione straordinaria su alloggi sociali = 173,4 milioni

Fonte: Confedilizia

## Danze invece di pane

L'Unione europea, è riuscita nell'impresa storica di mandare ballerini belgi in Burkina Faso per dare lezioni di danza agli africani. Possibile? In Burkina Faso si muore di fame, da quanto ci risulta. E in Europa c'è la crisi. Che senso ha allora questa spesa, per loro e per noi?

Mario Giordano

ADSI

**Associazione Dimore Storiche Italiane**

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Convenzione ADSI - Istituto credito sportivo**

L'A.D.S.I. ha stipulato una convenzione con l'Istituto per il Credito Sportivo che prevede una collaborazione istituzionale finalizzata alla concessione di finanziamenti ai Soci Adsi per le opere di manutenzione, valorizzazione e ristrutturazione dei beni culturali vincolati di loro proprietà.

L'accordo, fortemente caldeggiato dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, risponde concretamente alla necessità di individuare nuove forme di sostegno alla valorizzazione dei beni culturali; evidenzia inoltre il valore sociale ed economico del patrimonio immobiliare storico-artistico.

I punti salienti di tale convenzione sono: 1) la concessione di finanziamenti da parte di ICS per le iniziative di conservazione promosse ed attuate, dai soci dell'Associazione sugli immobili di loro proprietà, purché beni culturali o di interesse culturale, vincolati, ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, comprese le strutture ad essi strumentali o connesse nel caso in cui all'interno di essi sia svolta attività culturale; 2) la concessione di finanziamenti da parte di ICS per i progetti di valorizzazione o relativi ad attività culturali effettuati dall'Associazione nell'ambito dei propri fini statutari; 3) la collaborazione per lo sviluppo di attività consulenziale e di supporto alle iniziative dell'Associazione e dei suoi soci in ambito creditizio; 4) sarà inoltre oggetto di valutazione dell'Istituto l'anticipazione di contributi pubblici, costituenti crediti per l'Associazione o per i propri soci ed aventi le caratteristiche di cedibilità, relativi ai summenzionati immobili e/o alle attività culturali in essi esercitate.

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**Nuovi uffici degli Enti bilaterali colf**

Gli enti bilaterali del comparto domestico (Cassacolf, Fondocolf ed Ebincolf) hanno di recente trasferito la propria sede in Via Tagliamento, 29 - 00198 Roma. Pertanto tutte le richieste di rimborso delle prestazioni socio-assistenziali della Cassacolf, dovranno essere inviate presso i nuovi uffici.

**Aggiornamenti dall'Inps**

Assindatcolf, nei mesi scorsi, ha segnalato alla Direzione dell'Inps che la procedura informatica dell'Istituto impediva la proroga dei rapporti a tempo determinato per i lavoratori assunti in sostituzione di altro dipendente, evidenziando che al riguardo non sussisteva alcun divieto derivante dalla normativa. L'Istituto, condividendo la tesi dell'Associazione, ha disposto l'aggiornamento della procedura telematica.

Inoltre, ultimamente l'Ente ha aggiornato il modulo LD15, che si utilizza per la regolarizzazione del rapporto di lavoro domestico in caso di omissione contributiva, e la ricevuta della comunicazione di cessazione in caso di dimissioni del lavoratore, inserendo in calce alla stessa l'inciso della convalida *ex art.* 4, comma 17, legge 92/12.

**Modello 730 anche per i lavoratori domestici**

Da quest'anno anche i lavoratori domestici potranno effettuare la propria denuncia dei redditi con il Modello 730, oltre che con il Modello Unico. Infatti, il c.d. "Decreto del Fare" ha aperto la possibilità di usare il Modello 730 anche per i dipendenti con redditi da lavoro che non provengano da un sostituto d'imposta, quale quello domestico. Si tratta del "730-situazioni particolari". Fino all'anno precedente, il solo modello fiscale che il lavoratore domestico poteva utilizzare era l'Unico persone fisiche.

Se dalla dichiarazione fiscale presentata emergerà un credito, il rimborso al lavoratore verrà eseguito direttamente dall'Agenzia delle entrate sul conto corrente postale o bancario del lavoratore. Nel caso invece, il saldo sia a debito, sarà cura dell'intermediario (Caf o professionista abilitato), che ha provveduto all'invio, consegnare al lavoratore il modello F24 con gli importi da pagare alla scadenza del 16.6.'14.

FIAIP  
FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Nel Piano Casa provvedimenti che non rilanciano l'immobiliare**

"Per fare ripartire il mercato immobiliare e quindi l'economia dell'intero Paese era necessario prendere provvedimenti più incisivi: gli 80 euro mese in busta paga concessi ai dipendenti, molto probabilmente serviranno per pagare l'aumento delle accise sul carburante e parte degli aumenti delle tasse sulla casa". Lo ha dichiarato il Presidente della Fiaip, Paolo Righi, commentando il Piano Casa varato dal Governo.

Per la Fiaip è apprezzabile l'abbassamento dell'aliquota relativa alla cedolare secca per chi applica i canoni concordati, ma il peso della tassazione immobiliare grava come un macigno sull'intero comparto, e non sarà certo questo provvedimento a rimettere in moto il settore.

Fiaip auspica che a breve il Governo trovi le risorse per rilanciare un comparto che concorre per il 20% a formare il prodotto interno lordo del nostro Paese.

UIPI  
UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈREUNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE  
(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)**Coalizione per una posizione comune sull'efficienza energetica**

La Commissione europea ha recentemente adottato un rapporto per fare un quadro politico sul clima e l'energia per il periodo 2020-2050. In questo rapporto la Commissione indica i progetti per l'obiettivo 2050: una riduzione del 40% delle emissioni di gas serra e il raggiungimento del 27% di energie prodotte da fonti rinnovabili, ma non ha individuato alcun obiettivo per l'efficienza energetica, in attesa dell'esito del riesame di giugno della relativa direttiva. Il rapporto contiene tuttavia elementi che fanno pensare al peggio, in particolare per quanto riguarda la possibilità di fissare obiettivi per le ristrutturazioni nell'edilizia o ulteriori obblighi per gli edifici.

L'Uiipi, al fine di evitare che, dopo la revisione della direttiva di giugno, possano essere fissati obiettivi e disposizioni in materia di efficienza energetica penalizzanti per la proprietà ha predisposto una nota che è stata inviata al Commissario europeo per l'Energia, agli Uffici della Commissione ed alla Presidenza della Commissione stessa. L'obiettivo è quello di rappresentare chiaramente la posizione del settore immobiliare e indicare ciò che, nei mesi e negli anni a venire, potrebbe essere potenzialmente pericoloso per l'efficienza energetica degli edifici.

CNR  
casaCOORDINAMENTO  
NAZIONALE CASE RISCATTO  
EDILIZIA PUBBLICA  
(ADERENTE ALLA  
CONFEDILIZIA)**Edilizia residenziale pubblica, domanda di subentro nell'assegnazione di alloggio**

In presenza di una domanda subentro nell'assegnazione di un alloggio di edilizia economica e popolare, l'amministrazione può disporre il rilascio dell'abitazione occupata da chi ha presentato la suddetta domanda "solo se riconosce insussistenti i presupposti per il subentro, con la conseguenza che la relativa istanza deve essere decisa prima della adozione del decreto di rilascio".

Così il Tar della Lombardia (Milano, Sez. I) con pronuncia n. 177 del 16.1.'14.

## SISTEMA CONFEDILIZIA



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

### No a campagna diffamatoria contro i b&b

Anche se denunciano incresciose situazioni e abusivismo, certe campagne stampa (come quella pubblicata recentemente su *Il Tempo*) contro i B&B inducono l'opinione pubblica a diffidare delle strutture ricettive extra-alberghiere. Ecco perché il Presidente di Anbba si è sentito in dovere di "esortare a non fare di tutta l'erba un fascio", sottolineando che vi sono autorità preposte a controllare la regolarità delle strutture ricettive e che quelle che aderiscono all'Associazione non hanno niente da temere, sia dal punto di vista della regolarità ricettiva che dal punto di vista dell'osservanza dei prezzi praticati in perfetta sintonia con quelle che sono le tariffe che l'Apt stabilisce in funzione della categoria a cui appartengono.



**AGIAI**

**ASSOCIAZIONE GEOMETRI ITALIANI AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)**

### Come scegliere un amministratore

Come scegliere un amministratore? Per rispondere alla domanda in modo esaustivo sarebbe necessario moltissimo spazio – scrive l'Agiai sul suo sito ([www.agiai.it](http://www.agiai.it)) – ma proviamo a sintetizzare al minimo le considerazioni.

La valutazione di un buon amministratore deve essere fatta prendendo in considerazione molti aspetti. In primo luogo l'amministratore deve avere come caratteristiche principali la competenza, la professionalità e la correttezza.

Un buon amministratore deve tenere una contabilità ordinata ed aggiornata, deve essere puntuale nei pagamenti ai fornitori e tenere sotto controllo i versamenti dei condomini; deve espletare correttamente e puntualmente le incombenze fiscali (ritenute d'acconto, mod. 770, etc etc.). Inoltre deve essere tempestivo nel far eseguire gli interventi di manutenzione, seguire gli interventi di straordinaria manutenzione e mantenere i rapporti con i propri amministrati.

I suoi doveri sono previsti dall'art. 1150 del codice civile e dalle varie leggi dello Stato relative al condominio.



**ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
SOCIETÀ IMMOBILIARI**

**(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

### Convegno sul Museo del Duomo

"Museo del Duomo, scopriamone insieme il prestigio architettonico". Questo il titolo del convegno organizzato da Aspesi e svoltosi a Milano.

Il Museo del Duomo venne inaugurato nel 1955, ma l'idea della sua realizzazione era già nata nel penultimo decennio dell'Ottocento dall'esigenza di non disperdere e di valorizzare tutto il materiale non in opera sul Duomo, legato alla sua storia e alla sua costruzione. Nel 1948 la Fabbrica del Duomo aveva ottenuto la concessione da parte del Demanio di Stato di nove sale situate al piano terreno dell'ala più antica di Palazzo Reale, già dimora visconteo-sforzesca, sistemata dall'architetto Piermarini nella seconda metà del Settecento.

Negli anni Sessanta del Novecento il Museo venne ampliato e riaperto con l'aggiunta di altre dieci sale concesse dal Comune di Milano, alcune delle quali di grande prestigio architettonico, completamente riallestite e riordinate dall'architetto Ernesto Brivio secondo un progetto storico-cronologico. Nel 2013 il Museo ha riaperto dopo un ampio intervento di ristrutturazione e riallestimento secondo il progetto dell'architetto Guido Canali.

## DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Nuova patente europea: quanto ci costerà?

Dalla fine del 2013, recependo una specifica direttiva europea, sono state introdotte in Italia significative novità per il rinnovo della patente.

Sul sito del Ministero delle infrastrutture si rileva che sono circa 5 milioni (su 37,5 totali) gli automobilisti italiani che hanno la patente in scadenza nel 2014 e che, quindi, saranno interessati dalle nuove procedure di rinnovo che si basano sulla trasmissione digitale dei dati (foto, firma, certificato di idoneità del cittadino) alla Motorizzazione da parte del medico, prevedono la scomparsa del vecchio bollino adesivo e l'invio della patente direttamente a casa al massimo entro 7 giorni. Con la nuova procedura, attiva dallo scorso 9 gennaio, quindi, meno spreco di carta – dice il Ministero – e più velocità di servizio al cittadino con costi che, secondo le Infrastrutture, resteranno immutati: per rinnovare la patente si pagano gli stessi 25 euro di prima (16 euro per la marca da bollo e 9 euro per i diritti della Motorizzazione), cui va aggiunto il costo della visita medica e della foto tessera, per cui non esiste una tariffa fissa, e 6,86 euro per la spedizione a domicilio della nuova patente, da saldare al momento della consegna o del ritiro presso l'ufficio postale.

A smentire il Ministero ci pensa un report, pubblicato sul quotidiano *Liberò*, nel quale (evidenziandosi che l'adeguamento interesserà l'intera platea dei guidatori e che ai costi anzidetti vanno anche aggiunti 1,50 euro per il pagamento, tramite bollettino postale dei 9 euro alla Motorizzazione e 1,50 euro per il versamento dei 16 euro, sostitutivi del bollo) si sottolinea che alla fine, per adeguarci all'Europa, spenderemo "oltre 1 miliardo solo in bolli bollettini e altre amenità contabili per il rinnovo di tutte le patenti attive ... più 1 altro miliardo per le visite mediche di rinnovo".

### Diritti dei consumatori

E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'11.3.'14, n. 58, il d.lgs. 21.2.'14, n. 21 che attua la direttiva 2011/83/UE sui diritti dei consumatori, modificando le vecchie direttive 93/13/CEE e 1999/44/CE e abrogando la n. 85/577/CEE e la n. 97/7/CE. A partire dal 13.6.'14 (data di entrata in vigore della maggior parte delle nuove disposizioni contenute nel d.lgs. anzidetto) sono previste maggiori informazioni precontrattuali per i consumatori, in particolare nei contratti a distanza e negoziati al di fuori dai locali commerciali.

Sul proprio sito, il Ministero dello sviluppo economico evidenzia il termine più ampio per il diritto di ripensamento che il consumatore può esercitare (dagli attuali 10 giorni a 14 giorni). Nel caso in cui, poi, il consumatore non sia stato preventivamente informato sul diritto al ripensamento, il tempo per recedere viene esteso dagli attuali 60 e 90 giorni – rispettivamente dalla conclusione del contratto o dalla consegna del bene – a dodici mesi. In caso di recesso, il venditore, dal canto suo, ha meno giorni (dagli attuali 30 a 14 giorni) per restituire le somme versate dal consumatore. Quest'ultimo disporrà di più tempo (14 giorni anziché 10) per restituire il bene. Vi è poi il divieto di applicare al consumatore aumenti di costi per acquisti effettuati con carte di credito o bancomat; analogo divieto è previsto per la tariffa telefonica su linee dedicate e messe a disposizione del consumatore da parte del venditore, in caso di vendite dirette o a distanza.

### "Padroni di casa"?

Con le tasse che paghiamo

siamo tutti inquilini.

Dello Stato e del Comune

**SISTEMA CONFEDILIZIA**

# AD ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Guida sulla convivenza

“La convivenza. Regole e tutele della vita insieme”. Questo il titolo della decima Guida per il cittadino realizzata dal Consiglio nazionale del Notariato e da alcune associazioni di consumatori, fra cui Assoutenti.

Anche in Italia – si legge nella presentazione della Guida – sono sempre più numerose le convivenze, ovvero l'unione di due persone che, per scelta o impedimento giuridico, non sono sposate ma desiderano comunque condividere la propria vita. Nasce così l'esigenza di una tutela giuridica per i beni e gli interessi comuni. In assenza dell'istituto del matrimonio diventa infatti fondamentale conoscere gli strumenti che possono definire diritti e doveri di ciascuno. La Guida suggerisce in particolare come regolare gli aspetti più importanti della vita in comune – l'acquisto della casa, le decisioni relative ai figli, l'assistenza in caso di malattia e le disposizioni riguardanti la successione – anche se il rapporto dovesse finire.

Il testo della Guida è disponibile sul sito dell'Associazione ([www.as-soutenti.it](http://www.as-soutenti.it)).



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## L'Italia delle casalinghe

Secondo gli ultimi dati dell'Istat – rielaborati dall'Ansa in occasione della festa dell'8 marzo – l'Italia nel 2013 continua ad essere un Paese di casalinghe, visto che le donne dedite alla faccende domestiche (nella fascia di età “over-15”) sono ben 7 milioni e 562mila. Le occupate, invece, sono 9 milioni e 530mila.

## Deduzioni fiscali per la casalinga

Come ogni anno, si ricorda che, in occasione della presentazione della dichiarazione dei redditi, la casalinga ed i soggetti a questa assimilati possono godere delle specifiche deduzioni relative sia al premio annuo pagato per l'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici gestita dall'Inail sia ai contributi versati al Fondo volontario di previdenza gestito dall'Inps per le persone che svolgono lavori di cura non retribuiti derivanti da responsabilità familiari. Se la casalinga è fiscalmente a carico di un altro soggetto, quest'ultimo può portare in deduzione dal proprio reddito lordo i medesimi oneri che spetterebbero alla casalinga (sempre che tra i due vi siano i vincoli parentali di cui all'art. 433 del codice civile, quali coniugio, filiazione, discendenza).

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



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Le congiuntura assicurativa in Italia

Nel mese di gennaio la nuova produzione vita delle imprese italiane ed extra Ue, comprensiva dei premi unici aggiuntivi, è risultata pari, secondo una prima stima, a 7,1 miliardi (+ 44,3% rispetto a gennaio 2013). Da un'analisi dei dati della statistica trimestrale rc auto, risulta che la frequenza dei sinistri accaduti per il totale dei veicoli, pari a 5,61%, è risultata in diminuzione per il quarto anno consecutivo (- 4,1%). Tuttavia la riduzione è stata meno accentuata rispetto a quanto registrato nei due anni precedenti.

E' quanto si legge nel numero di marzo di Ania trends, la newsletter dell'Ufficio Studi dell'Ania.

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

## L'immobile declassato fa pagare meno Imu e abbassa la Tasi

**L**arivista della Confedilizia genovese pubblica un interessante articolo («Declassare gli immobili per pagare meno Imu, meno Tasi e per contrastare da subito la revisione del Catasto»), a firma del geometra Carlo Scaniglia.

L'esperto sottolinea, anzitutto, come il legislatore, nell'applicare l'Imu, non interpreti correttamente il significato della categoria catastale A/1, considerando immobile di tipo «signorile» e «immobile di lusso» alla stessa stregua, quando invece «le caratteristiche del lusso sono tutte contenute nel decreto ministeriale 2-8-1969 avente ad oggetto la materia fiscale e non quella catastale». Evidenzia, poi, come il valore di mercato delle unità immobiliari, negli ultimi anni, si sia abbassato notevolmente rispetto ai livelli del 2007 e del 2008, in controtendenza ai valori catastali che sono invece aumentati, al punto che «molti immobili di categoria A/1 per nulla di lusso» sono arrivati ad essere incisi pesantemente, mettendo in seria difficoltà i proprietari, i quali spesso sono solamente semplici pensionati che hanno ereditato l'immobile dai genitori.

Alla luce di quanto precede, l'autore dell'articolo rimarca allora l'importanza che il contribuente non accetti supinamente questo sistema ma reagisca. E a tal fine segnala diverse decisioni favorevoli emesse dalla Commissione tributaria provinciale di Genova, quali, ad esempio, quelle che hanno giudicato incoerente l'inquadramento in categoria A/1 di un immobile alla luce delle sopravvenute variazioni intervenute sullo stesso nel corso degli anni (sentenza numero 57/20/13 del 19-12-12 e sentenza numero 37/13/13 del 28-1-13).

Il geometra Scaniglia è a disposizione degli interessati - per primi approfondimenti - presso la sede dell'Associazione di Genova (via XX Settembre, n. 41), nonché presso la delegazione del Ponente (via Lungomare di Pegli, n. 19).

\*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 29.5.'14

## UN AIUTO AI PROPRIETARI...

Casa: Confabitaro, sempre più proprietari chiedono minor fitto

A Bologna i più "comprensivi", poi Padova. In coda Napoli (ANSA) - BOLOGNA, 22 MAR - La crisi che divora il reddito delle famiglie, la perdita del lavoro o la cassa integrazione si ripercuotono pesantemente sul settore immobiliare e soprattutto sulle locazioni. Ne è prova un fenomeno che si sta sempre affermando: la scelta del proprietario di ridurre...



## I diritti da difendere per non essere travolti

da *Corriere della Sera*, 29.3.'14

Solo da noi, per la diffusa cultura pauperista – a metà (ancora) fascista e per l'altra metà catto-comunista –, la proprietà è condannata e chi la difende è accusato di pensare solo a sè stesso. Difendere il frutto del proprio lavoro è riprovevole – da parte di chi definisce “la più bella del mondo” la nostra Costituzione – nella Repubblica “fondata sul lavoro”.

Io difendo i diritti e le libertà dell'uomo qualunque che il dispotismo burocratico tiranneggia in molti modi; in primo luogo, con una pressione fiscale oltre ogni elementare ragionevolezza. Gli stipendi dei nostri lavoratori sono i più bassi d'Europa ma, per le tasse che gravano sul lavoro, i loro costi sono i più alti. Tale situazione impedisce all'Italia di crescere e la relega agli ultimi posti, non solo in Europa, ma nel mondo, nella graduatoria dei Paesi industrializzati.

Quando la gente comune, che ne è vittima, ubbidisce alle parole d'ordine di un potere tendenzialmente dispotico – per di più, da noi, propagandate da media fra i peggiori del mondo per conformismo – vuol dire che la sindrome del totalitarismo si sta già diffondendo e il Paese è preparato a esserne travolto.

A difendere la gente comune sono rimasti i quattro gatti liberali fra i quali mi annovero. Ma il Paese è in balia di un pauperismo da Terzo mondo o da Paese di socialismo reale, né pare capace e desideroso di sollevarsi.



## Il liberismo stravolto dai luoghi comuni

Puntuale articolo di Pierluigi Battista su *Corsera* (31.3.'14) in materia di liberismo. Il giornalista evidenzia come da un'inchiesta de *la Repubblica* emergano alcuni numeri che dovrebbero portare a riflettere coloro che parlano (a sproposito) di “trionfo del liberismo” in Italia. In particolare, da tale indagine risulta che sarebbero oltre 7mila le “partecipate” degli enti pubblici (Regioni, Comuni, Province e pure Comunità montane); 500mila il numero di dipendenti delle imprese “dove la mano pubblica è sopra il 50 per cento”; 50mila “il numero delle sole poltrone” per le “partecipate” dei Comuni, con circa 12mila componenti degli enti pubblici di controllo. Lo spreco complessivo delle spa pubbliche ammonterebbe, poi, a “circa 15 miliardi ogni anno”. Numeri – impietosi – che portano Battista a domandarsi come si possa mai sostenere che nel nostro Paese – vi sia la “dittatura del mercato” o “il trionfo del privato”. In verità – conclude il giornalista – “il pensiero unico racconta che c'è poco Stato e troppo mercato”. I numeri invece dimostrano tutto il contrario.

INTERVISTA | Sforza Fogliani | Confedilizia

## «Il mercato riparte solo tagliando l'Imu»

«Una riduzione dell'Imu sugli immobili locati potrebbe dare uno shock per la ripresa del mercato degli affitti: ora speriamo che venga inserita nella conversione del decreto casa, sfruttando la copertura finanziaria che può arrivare dalla Tasi, il cui gettito è stato largamente sotto-stimato». Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia, non abbandona l'ipotesi di un'aliquota Imu allo 0,4% sulle case affittate, che alla fine non ha trovato spazio nel Dl.47/2014.



Corrado Sforza Fogliani

Nelle prossime settimane potrebbe arrivare anche un intervento per sciogliere i nodi creati dalla Consulta con la sentenza che ha bocciato la possibilità per l'inquilino di denunciare il proprietario che affitta in nero.

La sentenza ripristina la certezza del diritto e il principio di proporzionalità delle sanzioni. Prima bastava un giorno di ritardo nella registrazione per far scattare otto anni di canone iperscontato. Detto questo, non siamo contrari alle misure contro il sommerso: proponiamo di sostituire le sanzioni bocciate dalla Corte con una sanzione amministrativa proporzionata alla durata del rapporto irregolare.

Gli ultimi dati delle Finanze, intanto, sembrano dimostrare una certa emersione di affitti in nero. Merito delle super-sanzioni o della cedolare secca?

Noi abbiamo sostenuto fin dall'inizio che la cedolare avrebbe permesso di recuperare affitti irregolari. I contratti in cedolare sono gli unici che oggi vengono stipulati: la nostra sensazione è che i primi erano tutti contratti di emersione perché erano tutti “nuovi”. Poi sono arrivate le opzioni sui contratti in corso e ora si aggiungerà chi vuole approfittare dell'aliquota al 10% sui canoni concordati.

**Non è il caso, allora, di rilanciare il canale concordato con una riscrittura degli accordi locali?**

I contratti agevolati sono usati dove le associazioni di proprietari e inquilini hanno fatto accordi equilibrati, e i decreti ministeriali, nel corso degli anni, ne hanno esteso l'utilizzo sul territorio, adeguando anche i canoni. Se mai, bisognerebbe intervenire in alcuni grandi centri dove il meccanismo non funziona.

da *24Ore*, 7.4.'14

### Il Consiglio architetti ricorre contro l'obbligo del Pos

Il Consiglio nazionale degli architetti ha impugnato il Dm Sviluppo economico-Mef del 21 gennaio 2014 che contiene le modalità attuative dell'adempimento richiesto agli studi di dotarsi entro l'1 luglio (e senza limiti di reddito – cfr *Cn* n. 3/'15) di un terminale per consentire ai clienti il pagamento con il bancomat.

Nel parere propedeutico al ricorso si ricorda come a fronte della prestazione vi può essere un accordo preventivo tra cliente e professionista che stabilisca anche le modalità di pagamento. Anche in considerazione di questo aspetto l'obbligo del Pos assume connotati eccessivi visto che il professionista dovrebbe sostenere anche i relativi oneri.

## APPROVATA IN VIA DEFINITIVA LA DELEGA PER IL NUOVO CATASTO

Sul problema del Catasto e di cui alla legge delega approvata, il Presidente confederale ha dichiarato: "Se i principi della legge delega non saranno traditi dai decreti di attuazione, avremo un Catasto nella cui erezione l'iniziativa dei cittadini potrà dispiegarsi in diversi modi di controllo e di proposta a cominciare dalla possibilità, finora inesistente, di impugnare nel merito valori patrimoniali e rendite. Va riconosciuto ai Presidenti delle Commissioni Finanze, Capezzone e Marino, di essersi impegnati sugli aspetti della trasparenza e della partecipazione dei cittadini e quindi per assicurare un costruttivo contraddittorio fra le parti sociali interessate. Lo stesso modo di procedere, ne siamo certi, vorrà seguire l'Agenzia delle entrate/territorio sia in sede nazionale che locale così che possa nascere un Catasto partecipato, caratterizzato da giusti valori per l'applicazione delle imposte sugli atti di trasferimento e da rendite realmente derivate dai redditi accertati nel triennio 2011-2013, fermo che le stesse non potranno comunque superare i valori in essere".

## I conti in rosso degli enti locali

A Napoli mancano i pezzi di ricambio degli autobus e per far circolare alcuni mezzi, se ne smontano altri. A Cosenza - a causa di bollette non pagate dall'amministrazione per un importo di circa 4,2 milioni - è stata staccata la luce, fra l'altro, al palazzo del Comune e allo stadio San Vito. A Reggio Calabria le casse municipali sono al collasso e il Comune rischia il crack finanziario, così come, del resto, altri 56 Comuni italiani.

E' quanto emerge dalla lettura della rivista *il Mondo*, che in un articolo del 7.5.'14 fotografa la sconcertante situazione in cui si trovano molti enti locali nel nostro Paese.

La principale causa di tutto questo - scrive sempre la rivista riportando il pensiero di un noto economista delle Bocconi - è da attribuire "al famoso capitalismo municipale che ha fatto proliferare il numero di controllate e partecipate (il commissario alla spending review Carlo Cottarelli ne ha contate oltre 6mila di cui un terzo ha bilanci in perdita)". Altro fattore è poi rappresentato dalla sconsiderato ricorso agli "strumenti derivati".

Da *il Mondo* si apprende, infine, che su 46 Comuni che nel 2013 hanno fatto ricorso alla procedura anti-dissesto di cui al d.l. n. 174 del 2012 (come convertito in legge) sono solo 8 i casi in cui il piano di riequilibrio finanziario pluriennale presentato dai Sindaci è stato approvato dalla Corte dei Conti.

## Imu-Tasi, 0,8 per mille in più

Con il decreto-legge 6.3.'14, n. 16, viene previsto che, per l'anno 2014, i limiti massimi fissati dalla legge di stabilità - Tasi massima al 2,5 per mille e aliquota massima fra Imu e Tasi al 10,6 per mille - possano essere superati dai Comuni "per un ammontare complessivamente non superiore allo 0,8 per mille a condizione che siano finanziate, relativamente alle abitazioni principali e alle unità immobiliari ad esse equiparate (...) detrazioni d'imposta o altre misure, tali da generare effetti sul carico di imposta Tasi equivalenti a quelli determinatisi con riferimento all'Imu relativamente alla stessa tipologia di immobili". A parte la problematica applicabilità della condizione appena riportata, la conseguenza sostanziale è quella che il complesso di Imu e Tasi potrà raggiungere la misura massima dell'11,4 per mille e la Tasi per l'abitazione principale l'aliquota del 5,5 per mille. L'interpretazione che viene data alla disposizione è che lo 0,8 per mille in più non possa essere applicato sia all'abitazione principale sia agli immobili diversi dall'abitazione principale ma interamente suddiviso fra la prima e le restanti fattispecie ovvero applicato alternativamente all'una o alle altre.

Viene poi disposto che la Tasi non si applichi ai terreni agricoli e che dal tributo siano escluse "le aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali imponenti, non operative, e le aree comuni condominiali di cui all'articolo 1117 del codice civile che non siano detenute o occupate in via esclusiva".

Si prevede inoltre che il pagamento della Tasi possa essere effettuato esclusivamente tramite modello F24 e il bollettino di conto corrente postale compatibile con le disposizioni concernenti i versamenti unitari.

Dei contenuti definitivi del decreto-legge sarà dato conto su *Confedilizia notizie* non appena lo stesso sarà stato convertito in legge dal Parlamento.

## PAROLE SANTE

### La Tasi non è una Service tax, ma una patrimoniale

"La Tasi doveva rappresentare secondo quanto affermato dal Governo una «service tax» destinata a finanziare i servizi indivisibili forniti dai Comuni. In altri paesi, simili imposte ispirate al principio del beneficio, incidono sugli occupanti (quindi anche gli inquilini) di immobili a uso abitativo, sulla base di un parametro di massima dei benefici che derivano dai servizi comunali quale è la superficie dell'abitazione, tenendo conto dell'ampiezza e della composizione della famiglia occupante. La Tasi è tuttavia qualcosa di diverso. La base imponibile è il valore (catastale) dell'immobile, il contribuente è di fatto quasi solo il proprietario (gli inquilini sono chiamati a pagare soltanto il 10 per cento dell'imposta, aumentabile dai comuni fino al 30 per cento). La Tasi, in altri termini, continua a configurarsi prevalentemente come tassa patrimoniale".

Così la Corte dei Conti nel documento depositato il 21.5.'14 alla Camera dei deputati in occasione di un'audizione presso le Commissioni riunite Bilancio e Finanze.

## La lente

### NUOVO CATASTO E ZONE URBANE BEFERA PREPARA IL PRIMO DECRETO

**R**iforma del catasto: ieri il cartello delle 14 associazioni che rappresentano il mondo del mattone ha incontrato il direttore dell'Agenzia delle entrate Attilio Befera. Un po' di nebbia si è diradata rispetto ai prossimi passi della riforma del catasto. Gli immobili interessati alla revisione di rendita catastale e valore patrimoniale sono 63 milioni (e non 60 come si era detto fino a oggi). L'obiettivo è portare a termine l'operazione nel giro di cinque anni massimo. Le classi catastali come concepite oggi saranno abolite. Al loro posto una nuova suddivisione territoriale che prenderà a riferimento tipologie edilizie omogenee. Su questi valori saranno applicati gli algoritmi per la definizione di rendite e valori patrimoniali. Visto che la legge delega è stata pubblicata il 12 marzo, è partito il conto alla rovescia: entro metà luglio il primo decreto di attuazione dovrà vedere la luce. I contenuti del provvedimento potrebbero riguardare proprio i nuovi criteri di classificazione degli ambiti territoriali. «Con l'Agenzia delle entrate si è instaurato un buon rapporto di collaborazione - constata Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia -. Non possiamo che accogliere con piacere questo modo di procedere».

**Rita Querzé**



SVANTAGGI E RISCHI DI UNA TENTAZIONE

# PATRIMONIALE? LASCIATE STARE

di ALBERTO ALESINA e FRANCESCO GIAVAZZI

**M**atteo Renzi, parlando di imposte sul patrimonio, due settimane fa ha detto: «C'è spazio per au-  
lizzabili e poi, sulla base di questa informazione, decidesse la misura del tagli-  
pressione fiscal-  
da ne...

Alberto Alesina e Francesco Giavazzi su *Corsera* (12.5.'14) segnalano che si ricomincia a parlare di patrimoniale. Nel pezzo giornalistico si fa notare, però, che se non riparte la crescita (in base ad un percorso che preveda “meno e non più tasse”), e se, anzitutto, non si taglia la spesa, una patrimoniale straordinaria ridurrebbe solo “momentaneamente” il rapporto tra debito e prodotto interno lordo. Avrebbe l'effetto, in sostanza, di “un'aspirina” che allevierebbe i sintomi ma non curerebbe la malattia. E la vera malattia del nostro Paese – si sottolinea nell'articolo – è “il livello del debito e la mancanza di crescita”.

### Come ricevere i messaggi del Papa sul telefonino

“Come ricevere i messaggi di Francesco sul telefonino”. E' questo il titolo di un articolo pubblicato su “Il mio Papa” del 12.5.'14, un nuovo settimanale dedicato esclusivamente a Papa Francesco. Nel pezzo giornalistico si specifica che sono più di 12 milioni “le persone che leggono sul telefonino o sul computer i brevi messaggi (in nove lingue, tra cui l'italiano), che quasi ogni giorno Francesco affida al social network Twitter (cfr. *Cn* febb. '14). Per essere tra queste – si spiega nell'articolo – occorre iscriversi a Twitter; successivamente digitare “Pontifex\_it” nella casella “cerca” di questo social network; infine, cliccare il risultato proposto con il bollino azzurro di garanzia. Un volta che si apre la pagina del Papa, sarà sufficiente selezionare il tasto rosso “seguì” per ricevere i suoi messaggi.

Immobili pubblici. Il consuntivo 2013

# I beni del Demanio? Valgono 56 miliardi, rendono 40 milioni

Il *Sole 24Ore* del 12.5.'14 pubblica un interessante articolo, a firma di Saverio Fossati, sul valore e sul rendimento dei fabbricati e dei terreni pubblici, gestiti dall'Agenzia del demanio. Leggendo il pezzo giornalistico – steso sulla base dei dati forniti dalla stessa Agenzia del demanio – si scopre, così, che i beni in questione hanno un valore stimato di oltre 56 miliardi di euro ma un rendimento, appena, di 40 milioni. Nell'articolo si spiega che ciò è dovuto principalmente al fatto che l'80% del patrimonio immobiliare gestito dal Demanio “è rappresentato da beni assegnati «in uso governativo» (cioè gratis) alle amministrazioni dello Stato per finalità istituzionali”. Una quota peraltro che, incredibilmente, si rivela non sufficiente per le esigenze della P.A., che spende “1,05 miliardi all'anno” per canoni di locazione.

## OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

### CASTELLO DI CUSAGO (MI)

Il castello trecentesco di Cusago, alle porte di Milano, “cade a pezzi” (S. Rizzo, *Io donna*, 12.10.'15). Edificato da Bernabò Visconti, fece parte dell'eredità Casati Stampa e venne nel 2005 ceduto “cadente” a una società immobiliare. Ospitò anche una pizzeria e un circolo politico.

4

Collaborano i lettori  
Segnalazioni alla redazione

## GIUSTIZIA A METRO

La Corte Europea dei Diritti dell'Uomo, ha previsto tra le indicazioni pratiche relative alla forma e al contenuto del ricorso di cui all'art. 47 del Regolamento che “nel caso eccezionale in cui il ricorso ecceda le 10 pagine (misura, quindi, ritenuta “normale”), il ricorrente dovrà presentare un breve riassunto dello stesso”.

Il Consiglio di Stato ha suggerito, per i ricorsi e le memorie, che tali atti siano contenuti nel limite di 20-25 pagine, con l'invito, ove la complessità del gravame non consentisse di rispettare questo limite, a formulare, all'inizio di ogni atto, una distinta ed evidenziata sintesi del contenuto dell'atto stesso in non più di cinquanta righe (circa due pagine).

Quest'ultime appaiono come indicazioni di un indubbio valore anche con riferimento ai ricorsi, ai controricorsi e alle memorie che riguardano il giudizio di cassazione. Per tale giudizio, tenuto conto del percorso giurisdizionale al cui termine esso si pone e della specifica funzione che il legislatore assegna al giudice di legittimità, ben potrebbe ritenersi congruo un tetto di 20 pagine, da raccomandare per la redazione dei ricorsi, controricorsi e memorie. Nel caso ciò non fosse possibile, per l'eccezionale complessità della fattispecie, la raccomandazione potrà ritenersi ugualmente rispettata se l'atto fosse corredato da un riassunto in non più di 2-3 pagine del relativo contenuto. Sembra, altresì, raccomandabile che ad ogni atto, quale ne sia l'estensione, sia premesso un breve sommario che guidi la lettura dell'atto stesso.

(dalla lettera 13.6.'15 del Primo Presidente della Cassazione al Presidente del Consiglio nazionale forense).

## Masi e l'assicurazione obbligatoria contro le calamità

Sui quotidiani *Italia Oggi* e *Milano Finanza* sono apparsi, rispettivamente l'1 e l'8 marzo, due articoli identici a firma Mauro Masi a proposito di calamità naturali e danni conseguenti. In essi si legge la seguente affermazione: “Dovrebbe essere considerata l'ipotesi dell'obbligatorietà dell'assicurazione contro eventi catastrofali”.

Mauro Masi è amministratore delegato di Consap s.p.a., la concessionaria dei servizi assicurativi pubblici.

## NOTARELLE LINGUISTICHE

### La doppia negazione non è un'affermazione

Diversamente dal latino, non vige in italiano il principio secondo il quale una duplice negazione significa affermazione. Come ha rilevato anche la Crusca, “il cumulo di avverbi negativi rinforza una frase negativa” (es.: “Da te non accetto nessun consiglio”). Si noti pure che è in uso il non pleonastico, che non ha alcun significato negativo (es.: “Non vorrebbe fermarsi?”, traducibile con un invito a fermarsi).

## Milioni all'ANCI per formare i segretari comunali

Lo Stato versa all'ANCI (Associazione nazionale Comuni italiani) 5 milioni all'anno per formare i Segretari comunali. (da "L'Arena", trasmissione di Rai uno del 30.3.'14).

Ma Cottarelli lo sa? Comunque, che non lo sappiano i Comuni. Se no, s'inventano una nuova imposta - dopo quella, regalatala da Monti, sui "servizi indivisibili" - anche per questa formazione. Servizi indivisibili e così via, dunque. Per che cosa, allora, paghiamo le altre imposte e tasse?!

## IL VIAGGIO DI PIOVENE (4)

### Bologna

Bologna è facile, gaudente, umoristica, abbandonata alla propria vitalità ed all'amore per la vita; piena di malati di fegato per eccesso di buona tavola.

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

## Pioggia di soldi sulle danze

Ci sono 2,5 milioni di euro stanziati dall'UE per la compagnia di danza contemporanea Web Europe di Vienna, 50.000 euro per il laboratorio hip hop di Lione, 100.000 euro per il celebre tango finlandese, 125.000 per integrare la musica danese e quella svedese, 125.000 per la scuola di cornamusa nella penisola di Coigach e 57.000 per l'European Joysticks Orchestra, specializzata nel comporre opere musicali con il joystick del computer.

Mario Giordano

CONFEDILIZIA  
ON LINE

www.confedilizia.it  
www.confedilizia.eu

## Caminata (Pc) vince la prima edizione del premio nazionale Confedilizia

Il 19.3.'14, nella bella cornice dell'hotel Nazionale di Piazza Montecitorio a Roma, si è svolta la cerimonia di consegna del "Premio nazionale 2013 per il Comune italiano che più abbia benemeritato nei confronti della Proprietà edilizia".

Il Premio è stato vinto dal Comune di Caminata in quanto tale Amministrazione non solo ha applicato la più bassa aliquota Imu della provincia di Piacenza (ed una delle più basse di tutta Italia), ma ha anche emanato un'ordinanza antidegrado urbano particolarmente completa. La stessa, infatti, prevede, tra l'altro, che i cani non possano essere lasciati liberi, che coloro che li conducono debbano essere muniti di guinzaglio, che debbano essere raccolte le deiezioni solide e diluite le liquide.

Confedilizia - nel selezionare il vincitore - ha deciso di premiare questo Comune proprio per dare un esempio virtuoso ad altri Comuni e per far comprendere che gli atti di civiltà iniziano con le piccole azioni, quelle quotidiane, che tutti possono fare e che qualche volta non si compiono solo perché ci sfuggono dalla mente.

Il premio - consegnato dal Presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, alla presenza del Sottosegretario alla Giustizia Cosimo Ferri - è stato ritirato dal Sindaco di Caminata, Danilo Dovati.



## Illegittime le sanzioni "civilistiche" sulle locazioni

La Corte costituzionale - con sentenza n. 50 del 14.5.'14 - ha dichiarato illegittime le sanzioni "civilistiche" che erano state previste dalla stessa norma con la quale è stata introdotta la cedolare secca sugli affitti, l'art. 3 del d.lgs. n. 23/'11.

Ricordiamo in che cosa consistevano le sanzioni dichiarate incostituzionali dalla Consulta. Il comma 8 del citato art. 3 disponeva che "ai contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo, comunque stipulati, che, ricorrendone i presupposti, non sono registrati entro il termine stabilito dalla legge", si applicasse "la seguente disciplina: a) la durata della locazione è stabilita in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio; b) al rinnovo si applica la disciplina di cui all'art. 2, comma 1, della legge n. 451/1998; c) a decorrere dalla registrazione, il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75% dell'aumento degli indici Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai. Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti". Il successivo comma 9, anch'esso, dichiarato illegittimo, stabiliva che le disposizioni di cui all'art. 1, comma 546, della legge n. 511/'04 - che ha sancito la nullità dei contratti di locazione non registrati - e quelle sopra riassunte si applicano anche ai casi in cui: a) nel contratto di locazione registrato sia stato indicato un importo inferiore a quello effettivo; b) sia stato registrato un contratto di comodatato fittizio.

La Corte ha dichiarato l'illegittimità costituzionale delle disposizioni in parola in quanto in contrasto con la legge delega che era alla base del d.lgs. n. 23. Ma la Consulta, nelle motivazioni della sentenza, va oltre, mettendo in evidenza ulteriori limiti - di merito - della normativa sanzionatoria. E lo fa, in particolare, rimarcando come la legge delega imponesse anche il rispetto dello Statuto dei diritti del contribuente; Statuto che, a sua volta, prevede che "le violazioni di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto". Con l'ovvia conseguenza - rileva la Corte costituzionale - che, tanto più, "la mera inosservanza del termine per la registrazione di un contratto di locazione non può legittimare (come sarebbe nella specie) addirittura una novazione - *per factum principis* - quanto a canone e a durata".

Il Presidente confederale ha così dichiarato all'ANSA: "Con la sentenza oggi depositata, la Corte costituzionale (Pres. Silvestri; Rel. Grossi) ha dichiarato illegittima la norma che sanzionava in modo eccezionalmente pesante perfino il caso della registrazione di un contratto di locazione con un giorno di ritardo. La sentenza in questione (emessa in giudizi alcuni dei quali sono stati promossi dalla Confedilizia) conferma che la Consulta presidia con fermezza i principi di certezza e correttezza del diritto anche con riguardo ai decreti legislativi, campo nel quale il legislatore ha negli ultimi tempi fatto, al pari che in certe leggi, incursioni demagogiche intollerabili nell'ambito di una società civile e della tutela dell'autonomia contrattuale privata, principio introdotto in un codice fascista e che paradossalmente viene di continuo violato in uno Stato che si pretende democratico e si proclama di diritto. La Corte, in questa sentenza, tutela anche il principio della proporzionalità delle sanzioni al fatto sanzionato sottolineando che la mera inosservanza del termine per la registrazione di un contratto di locazione non può legittimare addirittura una novazione - *per factum principis* - quanto a canone e a durata".

Il testo integrale della sentenza è pubblicato sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## Caminata, paese virtuoso sotto i riflettori di Raiuno

Il sindaco Dovati ospite di "Uno Mattina" con il premio di Confedilizia appena ritirato a Roma

**metronews** www.metronews.it  
MARTEDÌ 25 MARZO 2014

**Mi consenta**



► Danilo Dovati.

## QUI LA PIPÌ DEI CANI LA LAVIAMO

**Danilo Dovati, sindaco di Caminata (Piacenza).**

La sua città ha vinto il Premio nazionale 2013 per il Comune italiano che più ha benemeritato nei confronti della Proprietà edilizia. Avete applicato la più bassa aliquota Imu della provincia. Come? Beh, semplicemente, da due anni abbiamo rinunciato tutti alle nostre indennità: basta poco per dare il buon esempio...

Nelle motivazioni del Premio di Confedilizia si elogia l'Ordinanza che prevede che i cani non possano essere lasciati liberi, che coloro che li conducono debbano essere muniti di guinzaglio, che debbano essere raccolte le deiezioni solide e diluite le liquide. Sì, contro ogni forma di degrado, appunto! ... Un conto è prevedere, altro attuare: come siete riusciti a educare il popolo? È stato facile, innanzitutto perché i nostri cittadini sono già responsabili e hanno un senso civico sviluppato: usavano già i sacchetti di plastica per raccogliere le deiezioni canine, quindi, si trattava solo di perfezionare la pulizia portando con sé una bottiglietta d'acqua... E, poi, la realtà che mi trovo ad amministrare è piccola: il mio comune conta appena 300 residenti. Un messaggio per gli altri colleghi-sindaci? Spero che i comuni più grandi ci prendano ad esempio: perché anche le piccole azioni possono fare molto.

© ORIETTA CICCHINELLI

### DICHIARAZIONE SUL COMUNE DI CAMINATA DEL PRESIDENTE CONFEDERALE

Il Presidente confederale ha dichiarato: "La misura decisa dal Sindaco di Caminata è tutt'altro che invasiva. Dieci-quindici anni fa si criticavano le ordinanze che imponevano di munirsi di paletta o di sacchetto per raccogliere le deiezioni solide dei cani portati a passeggio. Oggi fare questo è diventata una civile abitudine generalmente praticata, fatta eccezione per alcune persone non ben educate. Per le deiezioni liquide siamo alla situazione di dieci-quindici anni fa. Se si vuol bene agli animali, non li si fa odiare e un modo per evitare questo è di non farli colpevolizzare al posto dei loro accompagnatori.

Del resto, un numero crescente di persone porta già con sé una bottiglietta che si tiene in tasca o in una borsetta. Perché non usarla, o non portarla con sé, anche per evitare di deturpare il patrimonio edilizio e l'ambiente con odori cattivi? Questo, tanto più che nella gran parte dei casi i cani vengono accompagnati a passeggio, in appositi giri, proprio perché possano provvedere alle loro necessità fisiologiche".

### Elogio dei Sindaci dei piccoli Comuni

È un po' come un idraulico, il sindaco di campagna. Aggiusta istituzioni e politica, stringe vecchie guarnizioni più che sostituirle. Vent'anni di legge sull'elezione diretta del primo cittadino hanno sedimentato un idealtipo di amministratore-senza-partito, che s'arabatta tra crisi e società liquida, autonomia e futuro.

Ci sono almeno due categorie di sindaci: quello di campagna e quello di città.

Il primo è un missionario. E ce ne sono almeno mille in Lombardia (tanti sono i Comuni che non raggiungono i 5000 abitanti). Fa il sindaco per chiamata soprannaturale. Non ti spieghi altrimenti l'incessante parlottare con chi cerca lavoro, deve allargare il capannone, ha perso casa. Magari solo per un protagonismo operaio, senza velleità da premier. Sa bene che, col solo aiuto del segretario comunale, deve fare tutto da sé, senza consulenze, senza manager, senza società partecipate. Così s'improvvisa muratore, ora netturbino, ora amministrativista. Poi, motiva gli assessori, sopporta i consiglieri di minoranza, s'inventa liste civiche e ricostruisce la società civile, dallo sport alla cultura. E di notte, si rigira nel letto tra i ricorsi al Tar ed incursioni della Corte dei conti.

(da Renato Mattioni, *CorseraMilano*, 31.3.'14)

### Gli immobili in vendita? Tutti in classe G

Per avere una prova lampante dell'inutilità – rispetto agli alti scopi che a parole vengono pomposamente enunciati – della certificazione energetica degli edifici, è sufficiente fare un semplicissimo esercizio. Provate a prendere un giornale o un sito Internet di annunci immobiliari e verificate in quale classe sono collocati gli immobili offerti in vendita o in locazione. Chi avesse la pazienza di arrivare a 100, scoprirebbe che almeno 95 immobili – se non tutti e 100 – sono qualificati come in classe energetica G, la più scadente. Classe che fino a poco tempo fa il proprietario poteva assegnarsi autonomamente, ma che ora necessita anch'essa di un certificato predisposto da un tecnico. Non è un fenomeno che dovrebbe far pensare?

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

Per informazioni su indirizzi  
e sedi tf. 06.679.54.89 (r.a.)

### Il perché della battaglia sulla frutta nelle bibite

Le aziende chiudono per una tassazione da rapina e una regolazione asfissiante? Le aree più produttive sono boccheggianti e dunque c'è chi predispone referendum autoconvocati? I giovani hanno sempre meno prospettive e pensano a emigrare? Poco conta, tutto questo, per i nostri politici. Ciò che davvero li ossessiona è il progetto di incrementare dell'8% il succo di frutta presente in aranciata, limonata e altre bevande. E questo perché ritengono che la gente sia fondamentalmente stupida, perfino più di loro, e compri una bibita al vago sapore d'arancia persuasa di avere acquistato una spremuta.

Un simile paternalismo fa sorridere e ispira fatalmente ogni genere di ironia, ma le cose sono assai più serie. Questa battaglia viene giustificata invocando il benessere dei bambini e la lotta alle feroci multinazionali, che ci vogliono centellinare questo o quel prezioso succo. Nei fatti, però, sono in gioco interessi ben precisi. Tra le aziende che realizzano i prodotti e i consumatori che liberamente li acquistano si inseriscono, infatti, lobby in rappresentanza di produttori. In questo caso si tratta di aziende agricole localizzate nelle aree di produzione degli agrumi che, di tutta evidenza, non amano stare sul mercato competitivo e quindi hanno bisogno di usare la regolazione per obbligare questo o quel produttore di bibite ad acquistare una quantità maggiore di arance o limoni.

(da: Carlo Lottieri, *il Giornale* 31.3.'14)



di Corrado Sforza Fogliani  
presidente di Confedilizia

# Casa Tasi

**Su queste imposte si misura la voglia di cambiare verso.**

Negli ultimi mesi, le pressioni delle burocrazie internazionali e dei comuni per la tassazione degli immobili, sono continuate. 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, ciononostante, fiducia: a breve il governo attuerà un provvedimento per il rafforzamento dell'affitto. L'aumento del limite massimo di Imu e Tasi che l'esecutivo ha varato, ratificando l'accordo coi comuni, vogliamo considerarlo l'ultimo atto del governo Letta, e non il primo del governo Renzi.

da Panorama, 12.5.'14

## CEDOLARE SECCA 10% CONTRATTI "CONCORDATI", CONFRONTO CON TASSAZIONE IRPEF

Canone di locazione annuo = 10.000 euro

Scaglione di reddito Irpef (e aliquota* relativa)	Imposta dovuta a titolo di Irpef	Imposta dovuta a titolo di cedolare secca del 10%**
Fino a 15.000 euro (23%)	1.529 euro	1.000 euro
Tra 15.000 euro e 28.000 euro (27%)	1.795 euro	
Tra 28.000 euro e 55.000 euro (38%)	2.527 euro	
Tra 55.000 euro e 75.000 euro (41%)	2.726 euro	
Oltre 75.000 euro (43%)	2.859 euro	

\* L'aliquota Irpef si applica sul reddito ridotto del 5% (deduzione forfettaria per spese) e ulteriormente ridotto del 30% (deduzione per contratti "concordati").

\*\* L'aliquota del 10% si applica (sull'intero canone) a decorrere dal periodo d'imposta in corso all'1.1.2014.

Il confronto fra i due regimi fiscali deve essere integrato, nei singoli casi concreti, con le seguenti ulteriori informazioni:

- spettanza o meno di deduzioni e detrazioni fiscali (per lavori di ristrutturazione, mutui, spese mediche ecc.), di cui non è possibile usufruire per la parte di reddito complessivo soggetta a cedolare
- aliquote stabilite per le addizionali comunale e regionale Irpef

Ai fini della scelta del regime fiscale, deve inoltre tenersi presente che l'opzione per la cedolare implica che non siano dovute le imposte di registro e di bollo, ma altresì che il canone non possa essere aggiornato lungo il periodo di durata di applicazione del regime fiscale sostitutivo.

Fonte: Confedilizia, Ufficio Studi

## ESEMPI DI EFFETTI DELLA DIMINUZIONE DELLA CEDOLARE SECCA DAL 15% AL 10% PER I CONTRATTI "CONCORDATI"

Canone annuo	Cedolare secca 2013 (15%)	Cedolare secca 2014 (10%)	Differenza cedolare 2013-2014
1.200 euro	180 euro	120 euro	- 60 euro
2.400 euro	360 euro	240 euro	- 120 euro
3.560 euro	504 euro	336 euro	- 168 euro
4.800 euro	720 euro	480 euro	- 240 euro
6.600 euro	990 euro	660 euro	- 330 euro
8.400 euro	1.260 euro	840 euro	- 420 euro
10.200 euro	1.530 euro	1.020 euro	- 510 euro
12.000 euro	1.800 euro	1.200 euro	- 600 euro
14.400 euro	2.160 euro	1.440 euro	- 720 euro

Fonte: Confedilizia, Ufficio Studi

## Il rebus della nuda proprietà

Uno dei problemi che affligge il mercato immobiliare è la difficoltà di ottenere dati affidabili. Nei giorni scorsi ha avuto una certa eco la notizia di fonte Confabitare per cui nel 2013 ci sarebbe stato un boom di contratti di cessione della nuda proprietà, con valori di crescita a due cifre nelle principali città e 95 mila contratti. Per vendita della nuda proprietà bisogna, però, fare un atto notarile e i rogiti vengono contati dall'Agenzia delle Entrate, che specifica anche la natura della transazione. Dalla lettura dei dati ufficiali emerge una realtà diversa: gli atti di cessione di nuda proprietà stanno diminuendo più di quanto non facciano le compravendite normali. Nel 2013

sono scesi dell'11,6% rispetto al 2012 a fronte del -9,2% delle compravendite normali. I contratti sono stati in tutto 20.797. E il fenomeno si spiega facilmente se si considera che le regole per la successione tra parenti sono tali da rendere scarso l'appello delle cessioni simulate tra parenti di nuda proprietà. Le operazioni di vendita reale sono in discesa perché le offerte fatte ai proprietari anziani sono di una piccola frazione del valore dell'immobile libero. Comprensibile in una fase così difficile del mercato, ma altrettanto logica è la risposta dei potenziali venditori, che rifiutano il prezzo.

G. PA.

## Meno usufrutti

L'andamento delle vendite di nuda proprietà in Italia nel 2013

	Vendite nuda proprietà	Variazione annua	Variazione annua compravendite
Capoluoghi	6.939	-11,2%	-6,6%
Non Capoluoghi	13.858	-11,8%	-10,5%
Totale	20.797	-11,6%	-9,2%

Fonte: elaborazione su dati Agenzia delle Entrate

**SEGNALIAMO**



Importante pubblicazione, d'estrema utilità per gli immigrati e i volontari.

Informazioni presso tutte le Confedilizia locali

**CINGUETTIO MAGICO**

**CASA: CONFEDILIZIA "COMUNI VOGLIONO TRASFORMARE PROPRIETARI IN ESATTORI"**

ROMA (ITALPRESS) - "I Comuni criticavano lo Stato che li aveva trasformati in esattori. Adesso però - con un emendamento Anci - vorrebbero trasformare in loro esattori i proprietari facendogli anticipare la Tasi dovuta dagli inquilini". Questo il testo del Cinguettio preannunciato dalla Confedilizia e che verrà inserito sul sito dell'organizzazione alle 16,30, come ogni giorno. (ITALPRESS).  
sat/com  
01-Apr-14 09:38  
NNNN

**Dopo il lancio, la mattina, di questo cinguettio, l'emendamento dell'Ani è stato, al pomeriggio, cassato**

**I PARLAMENTARI, LEGGANO QUA...**

**Da:** nora-fausto [regagoglio@alice.it]  
**Inviato:** lunedì 3 marzo 2014 11:01  
**A:** roma@confedilizia.it  
**Oggetto:** SFITTO INVOLONTARIO

Sono un'associata all'APPE di Bergamo, proprietaria di due appartamenti sfitti in Bergamo che ho messo in vendita perché per riaffittarli dovrei prima provvedere alla loro ristrutturazione. E' evidente che per queste unità immobiliari che non sono certo tenute a mia disposizione per un qualsiasi uso, tantomeno come seconda casa, pago le tasse e le spese condominiali. Spero solo che grazie al Vostro intervento il governo si decida a tassare i fabbricati per i soli redditi prodotti. Ringrazio per il lavoro che costantemente svolgete a favore dei piccoli proprietari ed auguro buon lavoro.  
Distinti saluti.  
Eleonora Goglio

**Da:** Marcella Raffoni [mailto:mararaffoni@yahoo.it]  
**Inviato:** martedì 4 marzo 2014 10:31  
**A:** CONFEDILIZIA  
**Oggetto:** Re:

Buongiorno ,  
Esperienze come la Mia purtroppo  
C'è ne sono tante.  
La mia inquilina se ne va lasciandomi  
Circa 10000 euro di debito tra canoni, spese e riscaldamento ecc.; lascia l'appartamento prima della sentenza  
Di sfratto e quindi almeno per recuperare le tasse pagate in anticipo  
Dobbiamo comunque andare avanti fino a sentenza altrimenti non recuperi nulla.  
L'appartamento è distrutto e ho speso circa 20000€ solo per rimetterlo in quadro e a Norma  
A tutt'oggi è quindi sfratto da 18 mesi nonostante sia sul mercato a contratto agevolato  
È quindi sfratto involontario ( Pago spese cond. riscaldamento e tassa rifiuti e luce , tasse.)  
Contemporaneamente anche un'altro  
Appartamento che affitto uso transitorio è ormai sfratto da sei mesi.  
Abito a Torino e direi e non c'è casa Che non abbia un cartello "vendesi" o "affittasi" come Si può pensare che Si tengano vuoti volontariamente ?

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



*Il Sole 24Ore* (15.3.14) pubblica un articolo, a firma di Giorgio Santilli, relativo al decreto-legge Lupi sulla casa. In particolare, nello scritto si sottolinea come questo decreto non sia il "toccasana" che risolverà i problemi della tensione abitativa. È però un passo avanti importante per creare una nuova politica per il mercato degli affitti. Nello stesso articolo si evidenzia, altresì, che per risolvere il problema degli affitti bisognerebbe rilanciare il mercato libero delle locazioni con una riduzione del peso fiscale a carico dei proprietari. L'auspicio del quotidiano economico è, pertanto, quello che anche questo aspetto venga preso in considerazione a breve.

**IL BUON GIORNO  
SI VEDE DAL MATTONI**

Oggi, 200° cinguettio. Risponde colpo su colpo a chi combatte il risparmio in edilizia. Una voce libera, non "politicamente corretta"

inserimenti h. 16,30

## GIURISPRUDENZA CASA

## Facoltà di diniego non in contratto

Importante sentenza (n. 956/13, inedita) della Cassazione.

“In tema di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo – ha detto la Suprema Corte – l’art. 5 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, conferisce al locatore la facoltà di diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza soltanto in presenza di motivi tassativamente indicati dalla stessa norma, senza che sia richiesto che tale facoltà di diniego di rinnovo venga prevista nel contratto e senza che perciò rilevi come rinuncia implicita la mancata menzione in esso di detta facoltà di disdetta”.

## Diniego di rinnovo e indicazione del motivo

“In tema di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, nella comunicazione del locatore del diniego di rinnovo del contratto, ai sensi dell’art. 5 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati dalla stessa norma, sul quale la disdetta è fondata, in modo da consentire, in caso di controversia, la verifica «ex ante» della serietà e della realizzabilità dell’intenzione dedotta in giudizio e, comunque, il controllo, dopo l’avvenuto rilascio, circa l’effettiva destinazione dell’immobile all’uso indicato nell’ipotesi in cui il conduttore estromesso reclami l’applicazione delle sanzioni ivi previste a carico del locatore”. Nella specie, in applicazione dell’enunciato principio, la Suprema Corte (sent. n. 956/13) ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto correttamente esercitata dalla locatrice la facoltà di diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza, avendo fatto legittimo riferimento nella lettera di disdetta dell’intenzione di adibire l’immobile ad abitazione di un proprio figlio o nipote, e dovendosi considerare ultronea la successiva individuazione tra questi del reale beneficiario operata solo con l’atto introduttivo del giudizio.

## Terrazza a livello, ripartizione spese

“In tema di condominio negli edifici, il criterio di ripartizione fra i condòmini delle spese di riparazione o di ricostruzione delle terrazze a livello che servono di copertura dei piani sottostanti, fissato dall’art. 1126 cod. civ. (un terzo a carico del condòmino che abbia l’uso esclusivo del lastrico o della terrazza; due terzi a carico dei proprietari delle unità abitative sottostanti), è applicabile in ogni caso di spesa, ordinaria o straordinaria, di manutenzione o di rifacimento, che riguardi la struttura delle terrazze stesse e la loro finalità di copertura, escluse le spese dirette unicamente al miglior godimento delle unità immobiliari di proprietà individuale di cui le terrazze siano il prolungamento”. La sentenza – di grande utilità pratica – è della Cassazione (n. 16585/12, inedita).

## Condominio, veduta in appiombio

Interessante sentenza (n. 955/13, inedita) della Cassazione su un caso ricorrente. “Il proprietario del singolo piano di un edificio condominiale – ha detto la Suprema Corte – ha diritto di esercitare dalle proprie aperture la veduta in appiombio fino alla base dell’edificio e di opporsi conseguentemente alla costruzione di altro condòmino (nella specie, un pergolato realizzato a copertura del terrazzo del rispettivo appartamento) che, direttamente o indirettamente, pregiudichi l’esercizio di tale suo diritto, senza che possano rilevare le esigenze di contemperamento con i diritti di proprietà ed alla riservatezza del vicino, avendo operato già l’art. 907 cod. civ. il bilanciamento tra l’interesse alla medesima riservatezza ed il valore sociale espresso dal diritto di veduta, in quanto luce ed aria assicurano l’igiene degli edifici e soddisfano bisogni elementari di chi li abita”.

a cura dell’UFFICIO LEGALE della Confedilizia



Avete un problema? Ve lo risolve l’algoritmo. Oggigiorno, con la formula inventata dal matematico Al-Khwarithmi, vissuto a Bagdad 800 anni dopo Cristo, si fa di tutto. Si controllano, ad esempio, le conversazioni telefoniche ai fini di prevenire possibili attacchi terroristici oppure si prevedono rivolte di piazza o, ancora, si misura la frustrazione delle persone (cfr. *Cn gen.*’14). Ora un articolo de *la Repubblica*, datato 12.2.14, segnala che questo tipo di procedimento sistematico di calcolo può essere utilizzato anche per prevedere “frane e disastri” (ne hanno un gran bisogno, allora, i Consorzi di bonifica...).

Come fatto notare già in altre occasioni, con gli algoritmi si farà anche il nuovo Catasto. Ciò sebbene l’esperienza europea dimostri che l’adozione di un sistema del genere reca con sé margini di errore fino al 50%.

## DALLE RIVISTE...

## Un’imposta patrimoniale in chiave reddituale...

## La morosità incolpevole

## Uso del telefono d’ufficio per scopi personali

## Cessione di volumetria – Vendita immobile irregolare

“Reddito figurativo degli immobili non locati tra “socio-matematica” e manovre finanziarie”: è il titolo dello studio che Alessandro Santoro pubblica su *“Dialoghi tributari”* (n. 4/15). L’Autore sottolinea che si tratta di una dichiarazione d’impotenza (siccome non trovo gli immobili locati in nero... tasso tutti gli immobili non locati) che il direttore Raffaello Lupi definisce, in una nota all’articolo sulla stessa rivista, “un’imposta patrimoniale in chiave reddituale”. Del tutto inedita, diciamo noi. Ma sarà finita?

## Ai lettori

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

Dei rapporti tra “avviamento commerciale e autorizzazione amministrativa” tratta Maurizio de Tilla sulla *Rivista giuridica dell’edilizia* (2013, 812).

Di Giovanni Casu sono brevi note sulla natura delle nullità di un contratto di vendita di immobile irregolare dal punto di vista urbanistico, che

sono pubblicate sulla *Rivista del notariato* (sett.-ott.’15).

Dal bimestrale *Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 2/14) – rivista, com’è noto, diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica il consueto articolo di aggiornamento in materia condominiale – segnaliamo lo studio di Paolo Scalettaris sulla morosità incolpevole.

Vito Michele Donofrio tratta sulla *Rivista penale* (n. 2/14) dell’uso del telefono d’ufficio (in ambito P.A.) per scopi personali (reato di peculato d’uso).

Il *Bollettino tributario* (n. 3/14) riporta una nota comportamentale dell’Associazione commercialisti di Milano sulla cessione di volumetria edificabile ai fini delle imposte dirette e indirette.

Chiudiamo con *Immobili & proprietà* (n. 3/14). Elisabetta Magini e Simone Zeraushek trattano del deposito cauzionale nel contratto di locazione.

a cura dell’UFFICIO STUDI della Confedilizia

Alberto  
Quadrio Curzio

Risorse da  
concentrare  
su industria  
e ricerca

È un programma  
largamente  
condivisibile per  
riportare la quota  
dell’industria sul Pil totale  
della Ue dall’attuale 15% al  
20% entro il 2020. Per gli

Articolo pubblicato il 25.3.14  
su 24Ore  
(quotidiano della Confindustria)

## CONDOMINIO IN PILLOLE

### Argomento bocciato e riproposto

L'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale deve fra l'altro contenere "specifiche indicazioni dell'ordine del giorno" (così l'art. 66 delle disposizioni di attuazione cod. civ., come sostituito dalla legge di riforma condominiale n. 220/12). È possibile inserirvi un argomento che sia già stato discusso in altra seduta assembleare? La possibilità si estende a un argomento sul quale l'assemblea si sia pronunciata negativamente? Non sussistendo alcun divieto di legge, la risposta dev'essere positiva a entrambi i quesiti.

## LOCAZIONI IN PILLOLE

### Tipi di contratto, non più contratti-tipo

Negli Accordi locali fra organizzazioni della proprietà e degli inquilini era originariamente previsto (art. 2 della legge n. 431/98) che si definissero "contratti-tipo" da usare nei contratti agevolati, di natura transitoria e per studenti universitari. La legge n. 2/02 (cosiddetta "legge Foti", dal deputato proponente) ha soppresso tale disposizione, disciplinando invece, con il nuovo art. 4-bis della legge n. 431/98, l'approvazione di "tipi di contratto", assegnata alla "convenzione nazionale" fra organizzazioni di proprietari e inquilini. È venuta quindi meno la possibilità che sussistano tipologie contrattuali diverse secondo i Comuni, posto che esistono oggi soltanto "tipi di contratto" unici nazionalmente.

## LA RIFORMA HA VALORIZZATO LE POSSIBILITÀ DEI CONDÒMINI DI ESSERE INFORMATI SULLA GESTIONE CONTABILE DEL CONDOMINIO

La legge di riforma del condominio ha espressamente previsto la possibilità, da parte dei condòmini, di prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in possesso dell'amministratore di condominio, e ciò in ogni tempo, e di estrarne copia. La stessa legge ha inoltre imposto, recependo prassi e giurisprudenza consolidata, l'apertura di un conto corrente condominiale.

Questa valorizzazione delle possibilità dei condòmini di essere informati sulla gestione contabile del condominio è sottolineata dalla Confedilizia, la quale evidenzia come siano diverse le disposizioni contenute nell'attuale normativa sul condominio che hanno l'evidente scopo di rendere il più possibile trasparente l'amministrazione dei beni comuni. In questo senso – ha osservato in un comunicato la Confedilizia – va anche, infatti, la previsione in base alla quale ciascun condòmino ha, per il tramite dell'amministratore, la possibilità di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica del conto corrente bancario, nonché la norma che impone a chi amministra di fornire al condòmino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso.

Sempre improntata alla trasparenza – sottolinea l'Organizzazione storica dei proprietari di casa – è pure la disposizione che individua compiutamente il contenuto del rendiconto condominiale. Così come vanno nella medesima direzione le norme che si occupano di disciplinare la possibile nomina di un revisore che verifichi la contabilità del condominio.

Grazie a tutte queste previsioni, fra le quali non va comunque dimenticata anche quella che tratta della eventuale nomina di un consiglio di condominio con funzioni consultive e di controllo, i condòmini – conclude la Confedilizia – hanno, allo stato, tutti i mezzi necessari per avere un quadro chiaro e preciso della situazione contabile del proprio condominio. Il che non può che rappresentare un vantaggio anche per gli amministratori che svolgendo la loro attività in tutta trasparenza non potranno che consolidare il rapporto di fiducia con i proprietari delle unità immobiliari site negli edifici che amministrano.

## La giurassica legge sulla locazione non abitativa, dopo 36 anni non va rottamata?

Correva l'anno 1978 quando venne approvata la legge che, ancora oggi disciplina le locazioni ad uso diverso dall'abitativo (27 luglio 1978, n. 392).

Il Presidente della Repubblica era Sandro Pertini e in quell'anno si sono susseguiti il III ed il IV Governo Andreotti. Nel '78 si avvicendarono, sul soglio di Pietro, tre diversi Pontefici (Paolo VI, Giovanni Paolo I e Giovanni Paolo II), mentre arcivescovo di Monaco di Baviera era il cardinale Ratzinger.

Anatolj Karpov era il campione sovietico e mondiale di scacchi, disciplina che all'epoca otteneva spazio nelle cronache giornalistiche.

A Teheran c'era, ancora per poco, lo Scià e negli Stati Uniti d'America, il Presidente Carter si apprestava, tra l'altro, ad avviare i negoziati tra Israele ed Egitto che portarono alla firma degli accordi di Camp David.

In 36 anni sono molte le cose che sono cambiate, che si sono evolute, che hanno subito modifiche più o meno significative per adeguarsi alle nuove esigenze. Anche il commercio ha subito notevoli cambiamenti. Sono arrivate le catene dei negozi in franchising, le multinazionali del cibo, *i temporary store* e molto altro.

Ma la normativa sulle locazioni diverse dall'abitativo, no, sta lì immobile, giurassica, spesso inadeguata alle diverse esigenze sopravvenute. E, per parlare con parole care all'attuale Presidente del Consiglio, che all'epoca del varo della legge 392 aveva 3 anni, è arrivato il momento di rottamare questa legge, riformarla per venire incontro alle nuove esigenze sia dei commercianti conduttori, sia dei proprietari.

## Soldi mal spesi?

Se si vanno a vedere i contributi europei distribuiti a pioggia fra le varie iniziative culturali, si scopre che dentro c'è un po' di tutto, dai 200.000 euro al Festival del Vento, per "dare all'organo un ruolo naturale nella vita culturale", ai quasi 2 milioni (1,8 per l'esattezza) per finanziare undici film (undici!) in 3D per il museo di Baleia, in un anfratto semiconosciuto dell'arcipelago di Madeira. Circa 200.000 euro (198.500) sono andati invece allo State Puppet Theatre di Tallinn per "favorire il dialogo con gli altri Paesi baltici sul tema delle marionette".

Mario Giordano

## Tracciabilità canoni, nota del Ministero

Il Ministero dell'economia e delle finanze-Dipartimento del tesoro ha confermato – con propria nota – la tesi della Confedilizia (cfr. Cn febb. 2014) secondo la quale, in seguito alla introduzione, a decorrere dall'1.1.2014, della norma sulla tracciabilità dei canoni di locazione di qualunque importo, sono soggetti a sanzione esclusivamente i pagamenti in contanti superiori a 999,99 euro. Ciò, in applicazione delle disposizioni generali sulla tracciabilità dei pagamenti, posto che la norma sui canoni di locazione non reca una sanzione propria.

Nella medesima nota, il Ministero precisa che "la finalità di conservare traccia delle transazioni in contante, eventualmente intercorse tra locatore e conduttore, può ritenersi soddisfatta fornendo una prova documentale, comunque formata, purché chiara, inequivoca e idonea ad attestare la devoluzione di una determinata somma di denaro contante al pagamento del canone di locazione, anche ai fini della asseverazione dei patti contrattuali, necessari all'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali previste dalla legge a vantaggio delle parti contraenti".

CINGUETTIO [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

inserimenti h. 16,30

Valore immobili dell'Agenzia delle entrate? Alle aste giudiziarie si realizza un prezzo ben inferiore. Vedere dati Confedilizia sul sito federale

## CONTROLLATE IN CHE PROVINCIA SIETE

### CORBEILLE

#### Abbandono della casa familiare legittimo se la moglie non fa sesso

Se tra marito e moglie non ci sono più rapporti sessuali da anni, non "costituisce violazione di un obbligo matrimoniale e, conseguentemente, causa di addebito della separazione", l'abbandono della casa familiare da parte di uno dei due coniugi.

Questo il principio espresso nell'ordinanza n. 2539 del 5.2.'14, con cui la Cassazione ha respinto il ricorso di una donna che chiedeva l'addebito del divorzio all'ex marito (con il quale, negli ultimi nove anni di matrimonio, aveva smesso di avere rapporti sessuali) colpevole, a suo dire, di essere andato via di casa per vivere con un'altra donna.

#### Il nudo che deprezza

Negli Stati Uniti gli agenti immobiliari consigliano a chi vuol vendere la propria casa di ritirare i quadri che mostrano nudità. Lo scrive *Milano Finanza* dell'1.3.'14 spiegando anche il motivo: vedendoli, gli acquirenti potrebbero non sentirsi a proprio agio e quindi essere meno interessati all'immobile.

#### Frode in rete

"È appena sbarcata in Italia un'organizzazione di truffatori. Creano siti finti con falsi agenti e si fanno dare caparre per immobili inventati". E' quanto segnala *l'Unità* in un articolo del 5.3.'14.

#### Gioventù bevuta

"Mezzo milione di adolescenti è a rischio alcolismo. Un fenomeno che sfugge a genitori e istituzioni. E che sta bruciando una generazione".

Così *la Repubblica* del 3.3.'14.

#### Il senso del capitalismo

"L'incredibile storia di una molecola salva fegato creata a Perugia, finanziata a Milano, quotata a New York e capace in 48 ore di capitalizzare 8 miliardi al Nasdaq. Morale: la corsa al profitto dell'1 per cento della popolazione fa bene anche al restante 99".

Così *IL*, il mensile allegato al *Sole 24Ore* del 21.3.'14.



LA STAMPA (6.4.'14) su dati Agenzia delle entrate

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

16 Maggio 2014 – Venerdì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di aprile 2014, nonché dei premi Inail relativi al saldo 2013 e all'anticipo 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 aprile 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 aprile 2014; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle

competenze di aprile 2014, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Maggio 2014 – Sabato

### Irpef - Presentazione Modello 730 al Caf

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2014 (redditi 2013) al Caf (Centro di assistenza fiscale) o a un professionista abilitato.

### TASI, TARI, IMPOSTA DI REGISTRO

In relazione alla Tasi, alla Tari e alla registrazione dei contratti di locazione nonché all'effettuazione dei relativi versamenti, si veda *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](http://www.confedilizia.it)*

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI

Rivolgersi alla Confedilizia

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

Maggio

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



## BELLITALIA

### “Pagato per lavorare un minuto a settimana”

Veterinario siciliano “vit-tima della follia burocratica”: il contratto che lo lega all’Azienda sanitaria provinciale di Trapani prevede un minuto di lavoro a settimana, per una busta paga di “1 euro e 80 centesimi”.

(la Repubblica del 2.5.14)

### “Schiaffo alla spending review”

“Mentre terremotati e alluvionati attendono ancora aiuti, la Regione Emilia regala superbonus a 184 funzionari. E spende un milione in missioni”.

(Libero dell’1.5.14)

### La gestione degli immobili del Comune di Roma

Il paradosso dell’amministrazione capitolina: costretto a prendere in affitto immobili da privati “mentre concede case e negozi a prezzi stracciati”.

(Corriere della Sera 4.6.15)

### Le aspirazioni dei nostri figli

“Tra i giovani in cima ai desideri c’è indossare il cappello del cuoco”.

(il Giornale 31.7.15)

### Vitalizio post mortem

“Vitalizio di guerra 71 anni dopo. E il reduce è morto”.

(il Giornale 31.7.15)

### Potenza di wikipedia: quando il vocabolario è un optional

“Nei giorni scorsi, parlando delle conseguenze della legge Severino su candidati regionali e comunali, diversi giornali hanno testualmente scritto di «decadimento di 37 consiglieri, di cui 17 regionali e 20 provinciali e comunali». Ovviamente non di «decadimento» si tratta (la parola si riferisce a un decadere fisico o morale), bensì di «decadenza», termine proprio del linguaggio giuridico, perfettamente attinente agli effetti della legge Severino. Ebbene, andando a scorrere la voce «Legge Severino» su Wikipedia si notano queste precise parole: «Ha portato al decadimento di 37 consiglieri, di cui 17 regionali e 20 provinciali e comunali». Ecco dove è sorta l’impropria, per non dire erronea e anche ridicola, voce di «decadimento» in luogo della corretta «decadenza»”.

Questo il contenuto di una lettera inviata da un lettore a ItaliaOggi e pubblicata dallo stesso giornale il 7.11.15.

## Approvato il Piano Casa, cedolare al 10% per i contratti agevolati

Il decreto-legge 28.5.14, n. 47, contiene misure di varia natura, fra le quali quelle che sono state rese note con la definizione di Piano Casa. Fra di esse, quella di maggiore interesse è la riduzione dal 15% al 10% – per il quadriennio 2014-2017 – dell’aliquota della cedolare per i contratti di locazione agevolati stipulati nei Comuni ad alta tensione abitativa (elenco sul sito Internet confederale).

Sempre a proposito di cedolare, si prevede che l’opzione per il regime fiscale sostitutivo possa essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative locate nei confronti di cooperative o enti senza scopo di lucro purché sublocate a studenti universitari con rinuncia all’aggiornamento del canone di locazione o assegnazione.

Il decreto-legge approvato dal Governo prevede inoltre maggiori finanziamenti per il fondo per il sostegno alle abitazioni in locazione di cui alla legge n. 431/98 e per il fondo destinato agli inquilini “morosi incolpevoli”. Altre misure concernono il recupero di immobili di edilizia residenziale pubblica e gli “alloggi sociali”, definizione sulla quale lo stesso decreto alimenta una notevole confusione e non consente di comprendere i contorni esatti della fattispecie. Fra tali misure, anche una procedura di “riscatto a termine” in favore degli inquilini degli alloggi in parola relativamente ai contratti stipulati successivamente alla data di entrata in vigore del decreto-legge.

Una norma del decreto – rubricata “Lotta all’occupazione abusiva di immobili” – dispone poi, recependo una proposta della Confedilizia, che “chiunque occupa abusivamente un immobile senza titolo non può chiedere la residenza né l’allacciamento a pubblici servizi in relazione all’immobile medesimo e gli atti emessi in violazione di tale divieto sono nulli a tutti gli effetti di legge”.

Dei contenuti definitivi del decreto-legge sarà dato conto su Confedilizia notizie non appena lo stesso sarà stato convertito in legge dal Parlamento.

## ATTENZIONE

### Novità in tema di incentivi per acquisto mobili

Torniamo a parlare degli incentivi fiscali per gli interventi di ristrutturazione edilizia, in specie dell’acquisto di mobili e elettrodomestici (cfr, da ultimo, Cn mar. 14). Il cosiddetto “bonus mobili” – introdotto dal d.l. n. 63/15 – inizialmente poteva essere usufruito da coloro che effettuavano lavori di ristrutturazione nell’alloggio con un limite di spesa pari a 10.000 euro, indipendentemente dall’importo speso per i lavori di ristrutturazione anzidetti.

Successivamente, la legge di stabilità, nel prorogare anche tale incentivo per tutto il 2014, vi aveva introdotto l’ulteriore condizione che l’importo della spesa da portare in detrazione per l’acquisto di mobili (o elettrodomestici) non poteva comunque superare l’importo dei lavori, fermo il tetto massimo dei 10.000 euro. Quasi contestualmente alla legge di stabilità, era intervenuto il d.l. n. 151/15 che aveva eliminato tale limite. Senonché il d.l. anzidetto non è stato convertito in legge e quindi, alla data del 28.2.14, è decaduto e con esso la norma che aveva riportato il “bonus mobili” nella sua forma originaria. Il Governo Renzi, con il Ministro Lupi, ha cercato di reintrodurre la norma in questione nel d.l. noto come Piano Casa, ma tale disposizione non è stata inserita nella versione del decreto pubblicata in Gazzetta. Con la conseguenza che la limitazione prevista dalla legge di stabilità resta vigente.

## Impianti di climatizzazione invernale ed estiva, pubblicati in Gazzetta i nuovi modelli

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 7.5.14 il decreto 10.2.14 del Ministero dello sviluppo economico con il quale sono stati approvati i nuovi “modelli di libretto di impianto per la climatizzazione e per il rapporto di efficienza energetica di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 74/2013”. In virtù di tale decreto, a partire dal prossimo 1.6.14, tutti gli impianti termici (anche quelli già esistenti), devono essere muniti del nuovo libretto e le risultanze dei controlli di efficienza energetica, previsti dal d.p.r. n. 74/13 sugli impianti termici di climatizzazione invernale di potenza termica utile nominale maggiore di 10 kW e sugli impianti di climatizzazione estiva di potenza termica utile nominale maggiore di 12 kW, devono essere riportate sugli anzidetti modelli.

Si evidenzia che dall’1.6.14, anche l’impianto di climatizzazione estiva deve essere dotato del libretto in questione. Infatti, si definisce impianto termico ogni impianto tecnologico destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolarizzazione e controllo. Sono compresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento. Non sono considerati impianti termici apparecchi quali: stufe, caminetti, apparecchi di riscaldamento localizzato ad energia radiante; tali apparecchi, se fissi, sono tuttavia assimilati agli impianti termici quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 5 kW. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate.

CINGUETTIO [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

inserimenti h. 16,30

In 25 anni, sussidi alle imprese per 40 miliardi all’anno: mille miliardi, la metà del debito pubblico. Senza questi soldi, il nostro debito sarebbe minore di quello della Germania (ItaliaOggi, 5.3.14)

## IN G.U.

## Depositi di gas

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 15.3.'14, n. 62, il decreto 4.5.'14 del Ministero dell'interno contenente modifiche ed integrazioni all'allegato al decreto 14.5.'04, recante approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per l'installazione e l'esercizio dei depositi di gas di petrolio liquefatto con capacità complessiva non superiore a 13 m<sup>3</sup>.

## Diritto d'autore

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'11.3.'14, n. 58, il d.lgs. 21.2.'14, n. 22, di attuazione della direttiva 2011/77/UE che modifica la direttiva 2006/116/CE concernente la durata di protezione del diritto d'autore e di alcuni diritti connessi.

## Catasto nazionale, campi elettrici

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'11.3.'14, n. 58, il decreto 13.2.'14 del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare che istituisce il Catasto nazionale delle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici e delle zone territoriali interessate al fine di rilevare i livelli di campo presenti nell'ambiente.

## Attività di profilazione

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale dell'11.3.'14, n. 58, la delibera 6.2.'14 del Garante per la protezione dei dati personali di aggiornamento delle prescrizioni dirette ai fornitori di servizi di comunicazione elettronica accessibili al pubblico che svolgono attività di profilazione.

## Mancata conversione in legge

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'1.5.'14, n. 50, il comunicato del Ministero della giustizia con il quale si annuncia la mancata conversione in legge del d.l. 30.12.'13, n. 151 recante "Disposizioni di carattere finanziario indifferibili finalizzate a garantire la funzionalità di enti locali, la realizzazione di misure in tema di infrastrutture, trasporti ed opere pubbliche nonché a consentire interventi in favore di popolazioni colpite da calamità naturali".

## DAL PARLAMENTO

## Proposte e interrogazioni di nostro interesse

Il divieto di regolarizzazione catastale degli immobili realizzati in difformità dalla normativa urbanistica ed edilizia o in aree soggette a rischio sismico o idrogeologico è contenuto in una proposta di legge del deputato Nistri (Fratelli d'Italia).

Il deputato Paglia (Sel) promuove, con una proposta di legge, l'istituzione di un Fondo per le politiche abitative.

L'istituzione del fondo comunale per l'edilizia residenziale pubblica, mediante accantonamento dei depositi cauzionali versati per la locazione di unità immobiliari private a destinazione residenziale o ad usi diversi è il tema di una proposta di legge del deputato Di Stefano (Pd).

Con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'economia i deputati Sottanelli e Monchiero (Scelta civica per l'Italia) chiedono all'Esecutivo se non ritenga opportuno emanare una circolare, al fine di agevolare gli enti locali nel contabilizzare correttamente l'Imu di competenza ai fini del bilancio di previsione 2014, in particolare per quanto riguarda la quota spettante allo Stato con riferimento agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D.

In materia di toponomastica stradale e di intitolazione di monumenti, il deputato D'Ottavio (Pd), ha depositato una proposta di legge.

Il Ministro dello Sviluppo economico viene sollecitato, con un'interrogazione a firma dei deputati Vallascas e Crippa (M5S), a fornire delucidazioni in merito alle iniziative che il Governo intende adottare per dare attuazione alla direttiva sull'efficienza energetica n. 27/'12.

Con due distinti atti di sindacato ispettivo - il primo del deputato Zan (Sel), rivolto al Ministro dell'economia, al Ministro dello sviluppo economico ed al Ministro dell'ambiente ed il secondo, a prima firma Rizzetto (M5S), rivolto al Ministro dello sviluppo economico - si chiede di sapere quali provvedimenti intenda intraprendere il Governo per eliminare la penalizzazione che grava sul settore del fotovoltaico e penalizza, con una maggiore imposizione, coloro che hanno provveduto ad installare impianti di potenza superiore ai 3kWp, in quanto l'Agenzia delle entrate, con circolare n. 36/E del 19.12.'13, equipara detti impianti all'ampliamento di edificio, innalzando di conseguenza la rendita catastale dell'immobile nel quale si è provveduto all'installazione predetta.

Il senatore Centinaio (Lega Nord e Autonomie) è il primo firmatario di un disegno di legge che reca interventi per l'ammodernamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio delle strutture turistico-ricettive nonché norme per favorire i soggiorni in strutture localizzate nel territorio italiano

Il senatore Puglia (Movimento 5 stelle) ed altri hanno presentato un'interrogazione Ministro dell'ambiente per sapere, in particolare, quali siano "i costi-benefici che l'attività dei Consorzi di bonifica ha prodotto sino ad oggi"; "quanto gravino sulle amministrazioni gli interventi di emergenza, legati agli eventi meteorologici, e a quanto ammontino i risarcimenti ai cittadini che aprono contenziosi per la mancata manutenzione del territorio"; "se ritenga ancora utile la presenza di più enti sullo stesso territorio regionale, a cui vengono affidate le medesime competenze relative alla salvaguardia del territorio" (es. autorità di bacino, genio civile, province, consorzi, comunità montane, parchi, ecc) e, in caso contrario, "quali iniziative intenda assumere al fine di superare la descritta anomalia". Disposizioni in materia di incentivi all'utilizzo del verde pensile sono contenute in un disegno di legge d'iniziativa del senatore Alicata (Forza Italia).

## SEGNALAZIONI

Paolo Deotto, Luciano Garibaldi, *La vera storia dell'Uomo Qualunque*, Solfanelli ed., pp. 120

La breve ma intensa vicenda del giornale, prima, del movimento politico, poi, fondati da Guglielmo Giannini: un seguito di lettori (oltre mezzo milione di copie vendute) e di elettori (più del 5% nel 1946) presto dissoltosi.

Mario Ciaccia, Felice Serino, *Dannata burocrazia!*, Aracne ed., pp. 114

Un vasto progetto di riforma burocratica centrale e periferica, dovuto a due autori di solida competenza specifica per essere stati ai vertici della magistratura contabile.

Giuseppe De Lucia Lumeno, *Per una breve storia della sussidiarietà*, pref. di Rinus Van Schendelen, Edicred ed., pp. 108

I rapporti fra Stato e individuo, col ruolo dei corpi sociali, dall'antica Grecia al tomismo, da Hegel a Tocqueville, dal socialismo al cattolicesimo sociale.

Giuseppe Guarino, *Cittadini europei e crisi dell'euro*, Editoriale Scientifica, pp. 186

L'insigne maestro del diritto stronca il regolamento europeo che ha rafforzato i vincoli di bilancio, ritenendolo imposto in maniera surrettizia e palesemente illegittima, oltre che causa di pesanti e deteriori conseguenze economiche.

Claudio Balzaretto, *La cioccolata cattolica*, Edizioni Dehoniane Bologna, pp. 96

Una curiosa e per tanti versi affascinante sintesi di una disputa durata secoli, fra teologia e medicina, sulla possibilità che sorbire una cioccolata violasse il digiuno cattolico.

Amadeo Bordiga, *Mai la merce sfamerà l'uomo*, a cura di Rita Camarri, Ocradek ed., pp. LVIII + 288

Con una corposa introduzione sono raccolti alcuni saggi del primo segretario del Partito comunista d'Italia, apparsi fra il 1953 e il '54, dedicati alla questione agraria e alla teoria della rendita fondiaria secondo Marx.

George Bernard Shaw, *Manuale del rivoluzionario*, Piano B ed., pp. 120

Caustiche e satiriche pagine di critica sociale e politica, costituite da prefazioni alle opere teatrali dell'Autore e dall'appendice a *Uomo e Superuomo*, sempre di Shaw, con scintillanti aforismi.

Marta Morazzoni, *Il fuoco di Jeanne*, Guanda ed., pp. 186

Attraverso la Francia, evitando tentazioni di costruire una biografia epica o agiografica, l'Autrice scava nella vita e nella leggenda di Giovanna d'Arco, cercando di coglierne aspetti personali e intimi.



Uno su cinque veniva da noi, dei turisti internazionali, nel 1950: adesso uno su ventitre. È cambiato il pianeta, d'accordo, ma una frana così non l'ha subita nessuno.

## TUTTO CONDOMINIO

» di Corrado Sforza Fogliani\*

### La lente sulla casa

## È obbligatoria l'assicurazione condominiale?

**È** obbligatoria, da parte del condominio, la stipula di una polizza assicurativa che copra dal rischio di eventuali danni che le parti comuni potrebbero cagionare agli stessi condòmini o a terzi?

Ove il regolamento condominiale nulla disponga in proposito, la risposta al quesito non può che essere negativa: non esiste, infatti, nel nostro ordinamento una norma che preveda un obbligo del genere.

La decisione, quindi, è rimessa alla volontà dei condòmini, i quali saranno chiamati a deliberare sul punto - come chiarito dalla Cassazione (cfr. sent. n. 15.872 del 6 luglio 2010) - con un numero di voti che rappresenti, sia in prima sia in seconda convocazione, la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio (fermo il quorum costitutivo formato da tanti condòmini che rappresentino: in prima convocazione, la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio; in seconda convocazione, un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio).

Per completezza, c'è poi da sottolineare, in argomento, che l'amministratore non ha alcun potere di stipulare un contratto di assicurazione senza l'autorizzazione dell'organo assembleare.

È una precisazione (da ritenersi ancora valida dopo la riforma dato che nulla è stato innovato con riguardo alla particolare questione che ci occupa) espressa anch'essa dai Supremi giudici, i quali hanno ritenuto non rientrare tra le attribuzioni di chi amministra un fabbricato la conclusione di un contratto del genere (cfr. sent. n. 8.233 del 3 aprile 2007).

\*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 8.5.14



## PRESENTATO A ROMA IL RENDICONTO TIPO PER GLI AMMINISTRATORI CONDOMINIALI DOPO LA RIFORMA

Arriva il "Rendiconto tipo per gli amministratori condominiali dopo la riforma", strumento che ha lo scopo di aiutare gli amministratori nella redazione del rendiconto di condominio sulla base dei nuovi criteri di legge. Lo hanno presentato a Roma, nel corso di una conferenza stampa, il Presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani, il Presidente del Centro studi Coram (Coordinamento registri amministratori Confedilizia) Vincenzo Nasini, il Presidente di Gesticond (Libera associazione nazionale di amministratori immobiliari, aderente Confedilizia) Diego Russello, il Presidente dell'Agiai (Associazione geometri italiani amministratori immobiliari, convenzionata Confedilizia) Tommaso Mongiovi.

Il "Rendiconto tipo" - che va adattato, naturalmente, alle esigenze e alla concreta fattispecie del condominio per il quale viene utilizzato - è coerente con tutte le novità introdotte, in materia di rendicontazione, dalla legge di riforma del condominio (l. n. 220 del 2012). Ogni amministratore che si atterra ad esso potrà essere certo, così, di aver corrisposto a quanto la normativa oggi vigente richiede.

Nelle pagine del Rendiconto sono, infatti, riportati: il modello di consuntivo della gestione ordinaria e del relativo riparto, con evidenziate le voci di entrata e di uscita; il modello di registro di contabilità, per l'annotamento in ordine cronologico, dei singoli movimenti in entrata e in uscita; il modello di riepilogo finanziario, con la situazione patrimoniale del condominio, i fondi disponibili e le eventuali riserve; il modello di nota sintetica esplicativa della gestione recante anche i rapporti in corso e le questioni pendenti; il modello di preventivo della gestione ordinaria e del relativo riparto.

Per completezza, è stato previsto poi, nelle pagine iniziali del "Rendiconto tipo", un prospetto che riporta le informazioni relative all'amministratore, alla portineria, ai dati catastali relativi ai beni comuni, alle polizze assicurative, al certificato prevenzione incendi, alle attrezzature in dotazione al condominio: si tratta di un elemento utile e certamente suscettibile di positiva valutazione da parte dei condòmini. Di seguito al prospetto in questione - nell'ottica di rendere di immediata comprensione l'andamento tendenziale delle spese sostenute nei diversi esercizi contabili - sono stati inseriti, infine, una tabella che ha lo scopo di evidenziare, anche in forma percentuale, l'entità delle spese sostenute nell'esercizio contabile che viene sottoposto all'approvazione dell'assemblea nonché un grafico che consente una valutazione comparativa tra il preventivo e il consuntivo.

Il Rendiconto tipo è stato stampato in migliaia di copie, che verranno messe a disposizione degli amministratori di Agiai, Coram e Gesticond; sarà anche disponibile presso le Associazioni territoriali della Confedilizia presenti in ogni capoluogo di provincia e nei maggiori centri (per i recapiti, consultare il sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

### DA RICORDARE

#### In caso di vendita di un'unità immobiliare va trasmessa copia dell'atto all'amministratore di condominio

*Per la locazione basta comunicare il nome dell'inquilino*

È importante che chi vende un immobile sito in un edificio condominiale si ricordi di inviare all'amministratore copia autentica del titolo con cui si trasferisce il diritto di proprietà. Questo perché l'art. 63 disp. att. c.c., così come riscritto dalla legge di riforma, prevede, all'ultimo comma, che "chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto". L'invio in questione pertanto - oltre a consentire l'aggiornamento del registro di anagrafe condominiale di cui all'art. 1130, n. 6 c.c. (cfr., da ultimo, *Cn mar.14*) - evita al venditore di essere chiamato a rispondere di eventuali inadempimenti dell'acquirente nella corresponsione delle spese condominiali.

Chi dà in locazione (o in comodato) il proprio immobile deve limitarsi, invece, a comunicare all'amministratore i dati del conduttore (o comodatario). Si tratta comunque di un adempimento da non sottovalutare. Ove non si provveda alla comunicazione in questione (né entro 60 giorni dall'intervenuta variazione dei dati né entro i successivi 30 giorni dalla specifica richiesta dell'amministratore), il predetto art. 1130, n. 6 c.c. dispone, infatti, che "le informazioni necessarie" siano acquisite dall'amministratore con addebito del "costo ai responsabili".

#### Locazione e compenso dell'amministratore condominiale

Non è assolutamente vero, come qualcuno ha scritto, che, in caso di locazione di un immobile sito in un edificio condominiale, le spese relative al compenso dell'amministratore siano - in difetto di specifica pattuizione - di spettanza del locatore. Nessuna norma contenuta nella l. n. 431/98 o nella l. n. 392/78 (leggi che disciplinano, rispettivamente, le locazioni abitative e non abitative) prevede espressamente, infatti, a carico di chi concede in locazione un immobile un obbligo del genere.

La materia non è trattata neanche nella tabella oneri accessori allegata al d.m. 30.12.02 (che si applica - com'è noto - ai contratti regolamentati: agevolati, transitori e per studenti universitari), o in quella, di pari oggetto, concordata tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Sunia. Nel decreto ministeriale del 2012, all'art. 4, viene precisato però - in linea, del resto, con quanto previsto nella predetta tabella concordata tra la Confedilizia e le organizzazioni dell'inquilinato - che per le voci (di oneri accessori) non considerate in tabella occorre far riferimento, oltretutto alle leggi vigenti, agli "usi locali". E' questa, quindi, l'unica, ancorché non esplicita, indicazione normativa (che riferisce, come detto, ai contratti regolamentati) che si ha con riguardo alla ripartizione, tra locatore e conduttore, del compenso dell'amministratore. Altre non ve ne sono.

## TUTTO CONDOMINIO

## Riforma normativa condominiale e supercondominio

Quando più fabbricati hanno delle parti in comune come, ad esempio, il viale di accesso o l'impianto di riscaldamento, quale disciplina si applica a tali beni?

Prima dell'entrata in vigore della legge di riforma sul condominio (l. n. 220/12), per rispondere al quesito, in assenza di una norma specifica in punto, occorre necessariamente far riferimento a quanto, in proposito, osservato da giudici ed interpreti

In particolare, secondo l'orientamento nettamente maggioritario della giurisprudenza, nel caso di una pluralità di edifici legati tra loro dalla esistenza di taluni beni, impianti o servizi comuni, posti in rapporto di accessoria con i fabbricati, si applicavano a detti beni, impianti e servizi "le norme sul condominio negli edifici" (cfr. *ex multis*, Cass. sent. n. 9096 del 7.7.00). Secondo un indirizzo minoritario, quelle sulla comunione in generale (Cass. sent. n. 15557 del 22.7.05).

Allo stato, invece, la materia è regolata dall'art. 1117-bis c.c., a mente del quale le disposizioni sul condominio "si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117" c.c. (il quale - in ambito condominiale - tratta appunto delle parti comuni dell'edificio). Si tratta di una disposizione che dando veste giuridica alla fattispecie del supercondominio (prima della riforma - come abbiamo visto - elaborata solo grazie ad uno sforzo interpretativo di giudici e commentatori) dissipa, all'evidenza, ogni dubbio sulla disciplina applicabile al caso che ci occupa.

A questo punto, però, va anche sottolineato come il legislatore della riforma, oltre ad introdurre il predetto art. 1117-bis c.c., si sia occupato della questione di interesse anche allorché è intervenuto sull'art. 67 disp. att. c.c., riscrivendolo. Infatti, tale disposizione prevede, ora, che nei casi di cui al più volte citato art. 1117-bis c.c., quando i partecipanti siano complessivamente più di sessanta, ciascun condominio debba designare, con la maggioranza di cui all'art. 1136, quinto comma, c.c. "il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore". La norma poi prosegue regolando anche il modo in cui si debba procedere in caso di eventuale mancata de-

signazione del rappresentante.

Precisato che il richiamo al quinto comma dell'art. 1136 c.c. va letto nel senso che la decisione di interesse deve essere assunta con un *quorum* deliberativo, in prima e seconda convocazione, costituito da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio (fermo il *quorum* costitutivo formato da tanti condomini che rappresentino: in prima convocazione, la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio; in seconda convocazione, un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio), e che i rappresentati di cui trattasi possono essere individuati anche fra estranei ai singoli condomini, ove non vietato da eventuali regolamentazioni pattizie in punto (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice del nuovo condominio dopo la riforma*, ed.: La Tribuna, 227,

2013) - la conclusione non può che essere, quindi, che, ove le parti comuni di cui al quesito siano ricomprese in un supercondominio composto da più di sessanta partecipanti, la gestione ordinaria di dette parti e la nomina di chi sarà chiamato ad amministrarle dovrà necessariamente avvenire applicando il disposto dell'art. 67 disp. att. c.c..

In argomento va peraltro evidenziato come, fra i commentatori, si segnali l'opportunità che le regole contenute nel citato art. 67 vengano seguite - per interna pattuizione - anche nei supercondomini con meno sessanta partecipanti (cfr., ancora, C. Sforza Fogliani, in *op. cit.*, 227). In difetto, infatti, dovrebbero essere i singoli condomini del supercondominio a partecipare all'assemblea dello stesso, con tutte le immaginabili difficoltà che ciò comporterebbe per la regolare costituzione della riunione.

## Ancora sul fondo opere straordinarie

Del fondo speciale per le opere straordinarie e le innovazioni di cui all'art. 1135, primo comma, 4), c.c., abbiamo trattato più volte su queste colonne, da ultimo su *Confedilizia notizie* di febbraio '14, in cui davamo conto delle novità, in punto, recate dal d.l. n. 145/13, così come convertito in legge.

Tale fondo, com'è noto, deve essere obbligatoriamente costituito (per intero o per gradi) solo nel caso in cui esista un condominio. Ove così non sia, è ovvio che il disposto del predetto art. 1135 c.c. non trovi applicazione.

AMMINISTRATORE  
PREPARATO  
CONDOMINO  
ALLEATO

## Condominio e delibera per i lavori necessari al passaggio dei cavi in fibra ottica

Nei condomini non risulta che vi sia particolare interesse a deliberare lavori per consentire il passaggio di cavi in fibra ottica (allo scopo, ad esempio, di installare una rete Internet condominiale da utilizzarsi nelle proprietà esclusive, così come nelle parti comuni). Ove comunque l'assemblea sia chiamata a pronunciarsi sulla realizzazione di tali lavori, occorre aver presente che la materia è regolata espressamente dall'art. 1, comma 7, l. n. 69 del 18.6.'09, il quale stabilisce che gli interventi "di ammodernamento necessari al passaggio dei cavi in fibra ottica" debbano essere approvati con la stessa maggioranza prevista dall'art. 2-bis, comma 13, d.l. 5 del 25.1.'01 (come convertito in legge) per l'installazione delle antenne centralizzate satellitari. Una norma, quest'ultima, che - dopo le modifiche recate dalla legge di riforma (l. n. 220/12) - prevede, ora, che la decisione per l'installazione di tali antenne vada assunta sulla base del disposto dell'art. 1120, secondo comma c.c., il quale, alla lett. c), tratta appunto dell'installazione degli impianti centralizzati tanto "per la ricezione radiotelevisiva" quanto "per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo", disponendo che le relative delibere debbano essere assunte ai sensi dell'art. 1136, secondo comma, c.c.

Discende da tutto quanto precede allora, con riguardo alla questione di interesse, che in ambito condominiale, per approvare i lavori relativi al passaggio di cavi in fibra ottica, occorre un *quorum* deliberativo, in prima e seconda convocazione, costituito da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Ciò, fermo restando, naturalmente, il *quorum* costitutivo, che - a mente dell'art. 1136, primo e terzo comma, c.c. - deve essere formato da tanti condomini che rappresentino: in prima convocazione, la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio; in seconda convocazione, un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

## Inammissibile la questione di legittimità costituzionale delle comunicazioni delle delibere assembleari condominiali

La Corte costituzionale - con ordinanza n. 52, depositata il 21.3.'14 - ha dichiarato la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale sollevata dal Tribunale di Catania, in riferimento all'art. 24 Cost., degli artt. 1137, 1334 e 1335 del codice civile, "nella parte in cui non prevedono che la comunicazione della delibera assembleare che, nei confronti dei condomini che non abbiano preso parte alla relativa seduta, determina il decorso iniziale del termine di trenta giorni di cui al detto art. 1137 sia presidiata dalle medesime garanzie di conoscibilità dell'atto previste per la notificazione degli atti giudiziari" (cfr. *Cn lug.* '13). La Corte ha dichiarato la questione inammissibile in quanto l'ordinanza di rimessione presenta numerose e gravi lacune in ordine alla descrizione della fattispecie sottoposta al suo esame. In particolare, non viene specificato dopo quanti giorni la raccomandata sia stata restituita al mittente, quando la parte interessata abbia tentato di ritirare la raccomandata e dopo quanto tempo il giudizio sia stato effettivamente introdotto. L'ordinanza, inoltre, non chiarisce di quale tipo di delibera si tratti e quale vizio la parte ricorrente abbia fatto valere, il che è tanto più importante alla luce della giurisprudenza secondo cui l'art. 1137 cod. civ. si applica solo alle delibere annullabili e non a quelle nulle.

## TUTTO CONDOMINIO

### COSA CAMBIA NEL CONDOMINIO CON LA RIFORMA DELLA RIFORMA

di Corrado Sforza Fogliani

La legge di riforma del condominio (in vigore dal 18 giugno scorso) è stata a sua volta riformata con un decreto legge (già in vigore) che su di essa interviene in diversi, anche importanti, aspetti.

**OPERE RISPARMIO ENERGETICO.** Possono ora essere decise solo con la procedura della legge n. 10/91: gli interventi devono essere individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato; le delibere devono essere approvate – sia in prima che in seconda convocazione – dalla maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresentino un terzo del valore dell'edificio; quorum costituitivi dell'assemblea: maggioranza dei condòmini che rappresentino 667 millesimi in prima convocazione, e un terzo dei condòmini che rappresentino 534 millesimi in seconda convocazione.

La nuova normativa ha abrogato la possibilità – già prevista dall'art. 1120, secondo comma, n. 2 – di eseguire le opere in questione senza alcuna documentazione, ma con la (più alta) maggioranza assembleare che rappresenti la metà del valore (fermi i quorum costituitivi già citati).

**DATI SICUREZZA.** La nuova legge ha specificato che i dati relativi alla sicurezza (o – meglio – all'insicurezza, secondo una corrente interpretativa che si divide) che devono essere contenuti nel Registro di anagrafe condominiale, eretto e tenuto aggiornato dall'amministratore, sono solo quelli relativi alle proprietà comuni. Cade quindi l'interpretazione (mai stata facile, a proposito di un articolo non particolarmente ordinato nelle sue previsioni) che i condòmini debbano comunicare i dati relativi alla (in)sicurezza della propria unità immobiliare. Al proposito, è comunque da sottolinearsi che lo stato di sicurezza o meno 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 normativa, 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 di questi ultimi ai locali di proprietà individuale).

**FONDO OPERE MANUTENZIONE STRAORDINARIA E INNOVAZIONI.** La nuova normativa (in punto vivamente attesa) – recependo un orientamento già da molti condomini praticato siccome pienamente compatibile anche con la precedente lettera della legge ed il suo scopo, e tale da evitare il blocco dei lavori – stabilisce che il Fondo speciale da costituirsi obbligatoriamente, a garanzia del soggetto esecutore dei lavori, per le opere di manutenzione straordinaria e le innovazioni, può essere costituito in base ai singoli pagamenti dovuti se i lavori devono essere eseguiti in relazione a un contratto che ne preveda il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di pagamento. La previsione di cui alla nuova normativa è stabilita sulla base della condizione contrattuale precisata e, comunque, in alternativa alla costituzione di un Fondo di importo pari ai lavori (com'era obbligatoriamente, prima della nuova normativa, per ogni caso).

**SANZIONI.** Le sanzioni per le infrazioni al regolamento condominiale e di cui all'art. 70 Disp. attuaz. possono essere irrogate (obbligatoriamente dall'amministratore, deve ritenersi) 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 (quorum costituitivi già citati). La previsione dell'intervento dell'assem-

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

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

Per completezza, è da dirsi che la nuova normativa prevede anche che con Regolamento del Ministro della giustizia siano determinati i requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori di condominio nonché i criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi della formazione iniziale e periodica dei precitati amministratori. L'emanazione del Regolamento in questione – che dovrà essere preceduta da una comunicazione al Presidente del Consiglio – è prevista per la prima metà di marzo dell'anno prossimo, salvo che la conversione in legge del decreto sia particolarmente accelerata.

### Fonoregistrazione delle assemblee

Com'è noto, il condominio è un luogo di stretta convivenza. In un contesto siffatto riveste, pertanto, particolare importanza bilanciare la trasparenza della gestione della cosa comune con il diritto alla riservatezza di ciascun condòmino. Non a caso il Garante della privacy è intervenuto più volte sull'argomento. Da ultimo predisponendo – come segnalato su *Confedilizia notizie* di gennaio e febbraio 2014 – un'apposita guida per il corretto uso dei dati personali in ambito condominiale. Proprio con l'aiuto di questa guida – che tiene conto anche delle novità recate dalle leggi di riforma del condominio (l. n. 220/12) – è possibile dare risposta ad alcuni degli interrogativi più frequenti che riguardano il rapporto tra privacy e condominio, e cioè: l'amministratore può utilizzare i numeri di telefono o gli indirizzi di posta elettronica dei condòmini? Possono partecipare all'assemblea soggetti estranei al condominio? E' possibile videoregistrare una riunione assembleare? Quali dati può conoscere il singolo condòmino? Possono essere divulgate, a terzi estranei al condominio, informazioni circa la morosità? E infine: quali regole occorre seguire per installare un impianto di videosorveglianza?

Iniziamo dal primo quesito. A parere del Garante i numeri di telefono e l'indirizzo di posta elettronica dei condòmini possono essere utilizzati dall'amministratore solo "se sono già indicati in elenchi pubblici (come le pagine bianche o le pagine gialle), oppure se l'interessato abbia fornito il proprio consenso". In ogni caso, bisogna sempre tenere presente il principio di proporzionalità circa l'uso di tali recapiti, con particolare riferimento a frequenze e ad orari: il loro utilizzo può essere opportuno in casi di necessità ed urgenza (soprattutto per evitare situazioni di pericolo o danni incombenti), "mentre occorre massimo discernimento per le attività ordinarie".

Veniamo, quindi, al secondo e al terzo quesito. In proposito l'orientamento del Garante è il seguente: i soggetti estranei al condominio, come tecnici o consulenti chiamati a relazionare su specifici lavori da svolgere, possono partecipare alle assemblee "solo per il tempo necessario a trattare lo specifico punto all'ordine del giorno per il quale è richiesta la consulenza"; con riferimento, invece, alla diversa questione della videoregistrazione dell'assemblea condominiale, ciò è possibile solo "con il consenso

**LA RIFORMA VALORIZZA GLI AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO**



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

Informati presso l'Associazione della tua provincia  
 Elenco Associazioni territoriali: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)



CONTINUA DA PAGINA 21

## Fonoregistrazione delle assemblee

informato di tutti i partecipanti”.

Nulla il Garante osserva, peraltro, con riguardo al problema, affine, della fonoregistrazione. Tuttavia segnaliamo che sull'ammissibilità, anche senza il consenso degli altri partecipanti all'assemblea, di quest'ultima forma di registrazione, data la sua minore invasività rispetto a quella video, si è espressa la dottrina (cfr. G. Di Rago, *La fono-audio-video registrazione dell'assemblea condominiale*, in *Arch. loc. e cond.*, 5, 2014).

Passiamo, ora, al quarto e al quinto quesito. Al riguardo da parte del Garante si precisa, da un lato, che ciascun partecipante al condominio “può conoscere le spese e gli inadempimenti degli altri condòmini, sia al momento del rendiconto annuale, sia facendone richiesta all'amministratore”. Dall'altro lato, che è “assolutamente vietato esporre avvisi di mora o sollecitazioni di pagamento in spazi condominiali accessibili a terzi (ad esempio all'ingresso del palazzo)”, mentre è senz'altro lecito – anche alla luce delle novità recate dalla l. 220/12 alla disciplina condominiale – comunicare, da parte dell'amministratore, “ai creditori non ancora soddisfatti, che ne facciano richiesta, i dati dei condòmini morosi”.

Per quanto attiene, infine, alla questione dell'impianto di videosorveglianza, le istruzioni del Garante sono le seguenti.

Nel caso in cui l'impianto in questione – in esecuzione di una delibera assembleare assunta con le maggioranze di cui all'art. 1122-ter c.c. (cfr. *Cn sett.* '13) – sia installato dal condominio per controllare le aree comuni, occorre

segnalare le telecamere con appositi cartelli. Le registrazioni, poi, devono essere conservate per un periodo limitato “tendenzialmente non superiore alle 24-48 ore, anche in relazione a specifiche esigenze come alla chiusura di esercizi e uffici che hanno sede nel condominio o a periodi di festività”. Le telecamere, inoltre, devono riprendere solo le aree comuni da controllare (accessi, garage ecc.), possibilmente evitando la ripresa di luoghi circostanti e di particolari che non risultino rilevanti (strade, edifici, esercizi commerciali ecc.). I dati raccolti (riprese, immagini) devono, infine, essere protetti “con idonee e preventive misure di sicurezza che ne consentano l'accesso alle sole persone autorizzate (titolare, responsabile o incaricato del trattamento)”.

Diversamente, quando l'installazione dell'impianto in argomento venga effettuata da singoli condòmini – in applicazione dell'art. 1102 c.c. (cfr. *Cn giu.* '10) – per fini esclusivamente personali (e “le immagini non siano né comunicate sistematicamente a terzi, né diffuse”) non si applicano le norme previste dal Codice della privacy. Con la conseguenza che non occorre segnalare l'eventuale presenza del sistema di videosorveglianza con un apposito cartello. È comunque necessario – anche per non rischiare di incorrere nel reato di interferenze illecite nella vita privata – che il sistema in parola “sia installato in maniera tale che l'obiettivo della telecamera posta di fronte alla porta di casa riprenda esclusivamente lo spazio privato e non tutto il pianerottolo o la strada, ovvero il proprio posto auto e non tutto il garage”.

## Privacy ed estratto conto condominiale, il parere dell'Abi

La legge di riforma dell'istituto condominiale ha riscritto il contenuto dell'art. 1129 c.c., il quale ora, al settimo comma, recita così: “L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condòmini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condòmino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica”.

La norma ha l'evidente scopo di permettere ai condòmini di controllare l'attività dell'amministratore; scopo che viene perseguito consentendo agli stessi di prendere visione e di avere copia, tramite lo stesso amministratore, della “rendicontazione periodica”. Per tale dovendosi necessariamente intendere gli estratti conto bancari o postali inerenti il condominio.

Senonché, dagli estratti conto in questione, i singoli condòmini possono avere contezza di pagamenti eseguiti con ritardi, anche minimi, da altri condòmini. Il che porta a domandarsi se ciò possa in qualche modo ledere il diritto alla riservatezza degli interessati.

Della questione si è occupata l'Abi, l'Associazione delle banche italiane, la quale – con parere del 16.11.'13 (“Riforma del condominio e normativa sul trattamento dei dati personali”) – si è pronunciata sulla possibilità che una banca possa incorrere in responsabilità – sotto il profilo della violazione della privacy – rilasciando ai condòmini, per il tramite dell'amministratore, estratti conto nella loro versione integrale. Ciò, in considerazione, appunto, del fatto che da tale documentazione potrebbero risultare anche morosità pregresse o comunque ritardi nei pagamenti da parte degli altri condòmini.

L'Associazione bancaria, nel suo parere, evidenzia, anzitutto, quanto osservato dall'Abf, l'Arbitro bancario finanziario, in una decisione precedente l'entrata in vigore della riforma del condominio in merito alla possibilità per un condòmino di chiedere copia dell'estratto conto condominiale. Per tale organo è “indubbio” che la banca sia “tenuta a non rilevare a terzi estranei le notizie riservate inerenti ai rapporti con la clientela”; è altrettanto vero, però, che “quando la legittimazione del

terzo appare certa” la banca non può non dare l'informazione richiesta pretendendo che il terzo si rivolga al giudice o alla stessa Abf “perché la svincoli dal «segreto bancario»”. La conclusione a cui giunge l'Arbitro finanziario è, pertanto, che “il condòmino che si sia legittimato come tale”, ha tutto il diritto di “richiedere le informazioni inerenti al conto corrente bancario del condòmino” (dec. n. 1282 del 6.3.'13).

A supporto della suddetta conclusione, l'Abi richiama anche una pronuncia del Tribunale di Salerno – sempre precedente l'entrata in vigore della legge di riforma del condominio – secondo cui ogni condòmino, in quanto “cliente”, ha “il diritto di ottenere direttamente dall'istituto bancario la consegna di copia degli estratti conto” (sent. 30.7.'07).

Con riguardo al quadro normativo venutosi a creare dopo la riforma e, più in particolare, al disposto del predetto art. 1129 c.c., l'Associazione bancaria pone l'accento, invece, su quanto osservato dal Garante della privacy nella sua recente guida per il corretto uso dei dati personali in ambito condominiale (cfr. *Cn gen. e feb.* '14), dove è scritto che il singolo condòmino, oltre alle informazioni che lo riguardano, “può conoscere le spese e gli inadempimenti degli altri condòmini, sia al momento del rendiconto annuale, sia facendone richiesta all'amministratore”. Per il Garante, infatti, in questo caso a prevalere “è il principio della trasparenza della gestione condominiale”, sicché “l'eventuale richiamo alla privacy per impedire la conoscenza di queste informazioni è fuori luogo”.

Partendo da questa considerazione, l'Abi evidenzia, allora, come il Garante non abbia posto limiti all'accesso da parte del condòmino alle informazioni inerenti il conto corrente condominiale. E ciò, “diversamente da quanto fatto in altri casi, nei quali ha previsto espressamente l'oscuramento di alcuni dati”.

Pertanto, la conclusione a cui giunge l'Associazione bancaria è che non è ravvisabile alcuna responsabilità, sotto il profilo della violazione della privacy, in capo ad un istituto di credito che – in applicazione del più volte citato art. 1129 c.c. – fornisca copia integrale dell'estratto conto condominiale.

Si segnala che il parere dell'Abi è scaricabile dal sito confederale ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

Lettere  
L'impegno dei privati  
per salvaguardare  
il patrimonio culturale  
Tra i fattori di sviluppo messi a  
fuoco dal presidente del  
Consiglio la cultura ha avuto  
giustamente un posto di primo piano.  
Ma non solo come elemento

da 24Ore, 11.5.'14

D'accordo. Ma sa, l'autore, che i proprietari di beni storico artistici da loro restaurati attendono i contributi di legge (max il 50% della spesa, per un totale di 96 milioni di euro) da almeno 5-6 anni?

## TUTTO CONDOMINIO

### Amministratore, quanto dura la sua carica?

■ L'amministratore di condominio deve essere nominato, tanto in prima che in seconda convocazione, con un numero di voti tale da rappresentare la maggioranza (di teste) degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (500 millesimi), ai sensi dell'art. 1136 comma 2 del cod. civ. Anche dopo l'entrata in vigore della riforma del condominio, dal 18 giugno prossimo, questa sarà la maggioranza sempre richiesta. Con la riforma ci saranno invece cambiamenti sulla durata dell'incarico: non più un anno (dalla nomina) e, alla scadenza, possibilità di essere confermato nell'incarico con un'espressa deliberazione dell'assemblea, da adottarsi sempre con la maggioranza richiesta per la nomina iniziale; l'incarico di amministratore conferito dal 18 giugno avrà invece durata di un anno e si in-

tenderà rinnovato per eguale durata. Terminato il primo anno (e chiusa la sua gestione) è quindi probabile che l'amministratore (se interessato a rimanere) non inserisca neppure come argomento all'ordine del giorno la solita voce «nomina amministratore e suo compenso», dando per scontato il rinnovo (tacito) del suo incarico. Solo se richiesto da almeno due condòmini (che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio, ai sensi dell'art. 66, disp. att. cod. civ.) dovrà inserire all'ordine del giorno la voce «diniego di rinnovazione incarico all'amministratore» e l'assemblea potrà esprimersi sul punto. Potrà sempre inserirlo, di sua iniziativa, nella convocazione, pur se non richiesto, come volontario segnale di estrema correttezza e trasparenza verso l'assemblea. Il diniego di rinnova-

zione, in mancanza di previsione normativa, dovrà essere deliberato con la stessa maggioranza richiesta per la nomina. Se non gli verrà negato il rinnovo, inizierà il mandato per il secondo anno; finito il secondo anno, occorrerà una nuova nomina, con le maggioranze richieste per la nomina iniziale, con argomento da porre necessariamente all'ordine del giorno. Se non si raggiungerà la maggioranza di legge per la nuova nomina, e in mancanza di avvenuta revoca espressa (deliberabile in ogni momento, anche in corso di gestione) è da ritenere che operi la proroga, non più di legge ma di fatto (prorogatio imperii) per un altro anno, sino a quando non verrà nominato un successore dall'assemblea.

**PIER PAOLO BOSSO**  
CONFEDILIZIA

da LA STAMPA, 20.5.'13



### La delibera del condominio si può impugnare se arreca dei danni

Come previsto dall'art. 1137 del cod. civ., le delibere dell'assemblea di condominio sono obbligatorie per tutti i condòmini ma sono impugnabili se contrarie alla legge o al regolamento di condominio; ogni singolo condòmino assente, dissenziente o astenuto può rivolgersi all'autorità giudiziaria per chiederne l'annullamento - nel termine tassativo di trenta giorni -, che decorrono dalla data della delibera (per chi era presente ma dissenziente o astenuto) e dalla data di comunicazione della delibera per chi

era assente.

L'impugnativa non neutralizza e non sospende l'esecuzione della delibera impugnata, salvo che la sospensione sia richiesta da chi impugna ed ordinata dall'autorità giudiziaria; diversamente la delibera cesserà i suoi effetti solo con la sentenza che definisce il giudizio. Rientrando la materia condominiale nelle materie oggetto di mediazione "obbligatoria", occorre prima presentare domanda di mediazione, a pena di inammissibilità dell'impugnativa, presso un organismo

di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato. Per il condominio, interverrà al procedimento l'amministratore, previa adozione di una delibera che lo autorizzi a partecipare (con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio).

L'eventuale proposta di mediazione che dovesse emergere dovrà poi essere approvata dall'assemblea (con la stessa maggioranza). Se la mediazione fallisce, nel senso che non

porta ad una conciliazione, si proseguirà l'impugnativa in sede giudiziaria (i termini rimangono sospesi durante la mediazione).

Nei casi più gravi, la delibera può venir dichiarata radicalmente nulla (ed è impugnabile anche oltre i 30 giorni citati), su iniziativa di chiunque dimostri di averne interesse, compreso il condòmino che abbia votato a favore (Cassazione, sent. 12930 del 24.7.2012). La Cassazione ha ribadito che occorre comunque interesse ad impugnare, nel senso che la delibera dev'essere idonea a mutare la posizione dei condòmini nei confronti del condominio e ad arrecare un eventuale pregiudizio (Ordinanza 10.5.2013, n. 11214).

**PIER PAOLO BOSSO**  
CONFEDILIZIA

da LA STAMPA, 10.5.'14

### È stato «disciplinato» il supercondominio

■ L'art. 1117 bis del cod. civ. (introdotto dalla riforma del condominio) disciplina il «supercondominio», pur senza nominarlo espressamente. Sono molti, sia in località di villeggiatura che in città, i complessi di più unità immobiliari o di più edifici, ovvero anche di più condomini di unità immobiliari o di edifici, anche relativamente autonomi per la struttura materiale che però - di fatto o per titolo giuridico - sono riuniti in un condominio più ampio, avendo in comune viali di ingresso, aree verdi, piscine ed impianti sportivi, impianti di riscaldamento, parcheggi, portierato ed alloggio del portiere, ecc. Per le decisioni sulle parti comuni e sulla sua nomina, l'amministratore del supercondominio (anche e spesso diverso dagli amministratori dei singoli condomini che ne fanno parte) ha sem-

pre dovuto convocare tutti i singoli proprietari di alloggi (con grande difficoltà pratica) e ripartire direttamente la spesa a carico di ognuno, essendo nulle le clausole dei regolamenti (anche contrattuali) del supercondominio che prevedessero un'assemblea composta solo dagli amministratori dei singoli condomini, o da delegati a partecipare in rappresentanza di ciascun condominio (Cassazione, sent. 6.12.'01, n. 15476). In pratica, ogni proprietario di alloggio ha due tabelle: una per ripartire le spese all'interno del suo edificio ed una per quelle dell'intero complesso (di cui il suo edificio fa parte) e, conseguentemente, ha diritto di partecipare a due assemblee condominiali: quelle del singolo edificio e quelle del complesso. Nell'intento di semplificare le gestione ed evitare convoca-

zioni di centinaia di condòmini (con assemblee ingovernabili) la riforma dispone che, ma solo quando i partecipanti siano complessivamente più di sessanta (tra tutti gli edifici) e solo per la gestione ordinaria delle parti comuni e per la nomina dell'amministratore, ogni edificio-condominio debba designare (con la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi dei millesimi di proprietà) il proprio rappresentante all'assemblea. In mancanza scattano meccanismi di nomina da parte del Giudice. Vi sarà quindi una (ristretta) assemblea di rappresentanti anziché di condòmini. Anche dopo il 18 giugno (decorrenza nuova norma) rimarranno comunque aperti molti problemi giuridici del supercondominio.

**PIER PAOLO BOSSO**  
CONFEDILIZIA

da LA STAMPA, 29.4.'13

SEGNALAZIONI

*Gaetano Mosca e il Corriere della Sera 1897-1925*, a cura di Alberto Martinelli, Fondazione Corriere della Sera ed., pp. LVIII + 794

Raccolta completa di tutti gli articoli scritti dal grande politologo per il quotidiano milanese, su molteplici temi di carattere politico, storico, parlamentare, giuridico e sociale.

*Atlante geopolitico del Mediterraneo 2014*, a cura di Francesco Anghelone e Andrea Ungari, data-news ed., pp. 384

Dal Marocco alla Turchia, le vicende degli Stati mediterranei negli ultimi tempi, con schede storiche e analisi particolari, arricchite da specifici studi su luoghi di gravi crisi (Mali, Sudan).

*Regesto dei documenti di Giulia Farnese*, a cura di Danilo Romei e Patrizia Rosini, Lulu ed., pp. 414

Accurato lavoro di trascrizione dei documenti concernenti Giulia Farnese, sorella di Alessandro Farnese (poi papa Paolo III) e amante di Rodrigo Borgia (papa Alessandro VI).

John W. Malley, *Trento*, Vita e Pensiero ed., pp. 276

Sintesi esplicativa dei tormentati lavori del Concilio di Trento (1645-1565), letto con occhi a volta a volta del teologo e dello storico e analizzato altresì nei riflessi politici e mondani.

Claudio Calia, *Piccolo atlante storico geografico dei centri sociali italiani*, BeccoGiallo ed., pp. 160

Con abbondanza di fumetti, l'autore individua con palese simpatia i centri sociali attivi nella Penisola, di solito operanti in immobili occupati, e stende cenni sulla loro storia, intervistandone alcuni rappresentanti.

Michele Garini, *Galateo per i preti e le loro comunità*, Messaggero ed., pp. 184

Un curioso testo con consigli e suggerimenti per lo stile di vita del sacerdote nella parrocchia, ricco di spunti sui reali rapporti fra prete e fedeli sovente espressi con garbata ironia.

Franco Bevilacqua, *I tetti di Roma raccontano*, arte'm ed., pp. 192 con ill. a c.

La Capitale vista dall'alto dei tetti, con decine di disegni brillantemente colorati, che rappresentano scorci, campanili, vie, cupole, cortili, chiese, case private, edifici pubblici, dall'antichità a recenti costruzioni.

Giuseppe Brienza, Roberto Cavallo, Omar Ebrahime, *Mandela, l'apartheid e il nuovo Sudafrica*, pref. di Rino Cammilleri, D'Ettoris ed., pp. 138

Diversamente dalle apologie apparse un po' ovunque quando morì il politico sudafricano, questo volume politicamente scorretto scava nella biografia di Mandela per scoprirne errori, limiti, ombre.

IL PUNTO SU ...

Uso del bene comune e innovazioni

Un tema assai delicato in materia condominiale è quello dei rapporti tra la norma che disciplina le innovazioni (l'art. 1120 c.c.: articolo che peraltro è stato modificato in larga misura dalla riforma della disciplina del condominio introdotta dalla legge n. 220 del 2012) e l'art. 1102 c.c. in tema di uso dei beni comuni da parte dei singoli partecipanti.

In argomento recentemente la Cassazione, con la sentenza n. 54 del 5.1.14, ha affermato che le innovazioni di cui all'art. 1120 c.c. non corrispondono alle modificazioni del bene comune cui si riferisce l'art. 1102 c.c.: le prime infatti sono costituite da opere di trasformazione, che incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà del condomino in ordine alla migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa, facoltà che incontrano solo i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c.

Sempre con riguardo a questo tema la Cassazione, con la sentenza n. 25872 del 21.12.10, aveva affermato (affrontando peraltro l'argomento sotto un profilo diverso) che "la norma di cui all'art. 1120 c.c., nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condòmini con determinate maggioranze, tende a disciplinare l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti condòmini".

Ove però "non debba procedersi a tale ripartizione per essere stata la spesa relativa alle innovazioni di cui si tratta assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione - aveva aggiunto la Corte - la norma generale di cui all'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, ed in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condòmini di farne uguale uso secondo il loro diritto, e pertanto può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune".

Paolo Scalettaris

Dall'euro al neuro

Bruxelles è diventata, nel corso degli anni, un concentrato di nefandezze e assurdità, il simbolo dell'inefficienza e delle richieste folli, della lontananza dai cittadini e delle leggi da manicomio. Dall'euro alla neuro, il passo è stato breve.

Mario Giordano

Costo della vita - Indici nazionali

(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione settembre	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 %
Variazione febbraio	2013 - febbraio	2014	0,5 % 0,375 %

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.

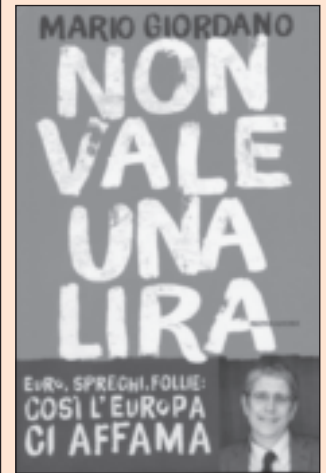
**AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qui pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali**

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	
Variazione settembre	2012 - settembre	2013
Variazione ottobre	2012 - ottobre	2013
Variazione novembre	2012 - novembre	2013
Variazione dicembre	2012 - dicembre	2013
Variazione gennaio	2013 - gennaio	2014
Variazione febbraio	2013 - febbraio	2014

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

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *Non vale una lira - Euro, sprechi, folle: così l'Europa ci affama* di Mario Giordano, edito da Mondadori.



Passa questo notiziario ad un amico

iscrivi un tuo amico alla Confedilizia

L'UNIONE FA LA FORZA



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

Anno 24 Numero 4

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 Publitop - Piacenza

Stampa TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa l'8 aprile 2014

Il numero di marzo 2014 è stato postalizzato il 17.3.2014