



www.confedilizia.it  
www.confedilizia.eu

## All'interno

- EDITORIALE. Tassare la reale capacità contributiva (pag. 2)
- Morosità incolpevole (2)
- CORSI AMMINISTRATORI LA CONFEDILIZIA È PRONTA (3)
- Coordinamenti provinciali Catasto in 106 province (3)
- CONVEGNO LEGALI A SETTEMBRE (3)
- NUOVA SEDE CONFEDERALE a Palazzo Bernini (9)
- Necessari controlli per gli Enti locali (9)
- Sul Catasto il Governo non vuole confronti? (10)
- Deiezioni liquide cani, bottiglietta in aiuto (10)
- COMMISSIONE FINANZE, IL PRESIDENTE È CON NOI (11)
- Proroga ABI, Confedilizia firma (12)
- NASCE IL NUOVO CATASTO (pagg. 12-13)
- Tasi, proroghe e modifiche (14)
- Libretto casa, legge da cancellare (18)

## TUTTOCONDominio

Amministratori, obblighi di formazione - Basta una sola "grave irregolarità" per la revoca - Condizionatore in condominio - Piscine condominiali, regole da rispettare - Ascensore o montacarichi? - Trasparenza conto corrente condominiale (pagg. 20-23)

## Arrivederci a settembre

Nel mese di agosto, *Confedilizia notizie* - come al solito - non uscirà. Arrivederci, dunque, a settembre. E buone vacanze a tutti (a tutti quelli che le faranno, naturalmente...).

PER UN FISCO CIVILE E DA RISPETTARE  
(E FAR RISPETTARE)

## IL FISCO ONESTO

“Pensate che la Germania ha abolito, con il Governo rosso/verde, addirittura la tassazione sui patrimoni. Perché hanno detto: quei pochi miliardi che alla fine riusciamo a trovare con la tassazione di una patrimoniale, li spendiamo per i controlli e in più impediamo in realtà l'arrivo di capitalisti che portano soldi. A questo punto aboliamola. Che non è un'idea della destra tedesca, ma della sinistra. Ed è un'idea sana. In Germania non ci pensa più nessuno a reintrodurre una patrimoniale, anche se è in Italia un argomento molto usato dai propagandisti della giusta tassazione”.

Udo Gumpel, giornalista Ntv (televisione tedesca)  
*Omnibus*, La 7, 22 giugno 2014

## EDITORIALE

## Tassare la reale capacità contributiva

Il tema è uno, e uno solo: che le tasse devono colpire la reale capacità contributiva anche secondo il precetto costituzionale. Soprattutto se il Fisco vuole essere rispettato e vuole essere un Fisco civile.

A cominciare da settembre – al Convegno di Piacenza – cominceremo una campagna serrata su questo punto. Basta colpire i risparmiatori dell'edilizia tassando rendite catastali (aumentate del 5% da Prodi, e a livelli smodati da Monti) che “fabbricano” artificialmente un reddito che non c'è, per colpirlo. Basta tassare anche immobili collabenti, comunque inagibili o che non si riesce ad affittare (per una crisi che i politici riescono solo ad aggravare), basta con i macroeconomisti e le loro strambe teorie, al di fuori della realtà. Basta, basta, basta quello e basta questo. La crisi si risolve ricreando la fiducia. E la fiducia diffusa (diffusa, cioè, quanto è diffusa la proprietà delle case) ritornerà quando ritornerà la convenienza nell'investimento immobiliare, perchè l'affitto della proprietà diffusa tornerà a rendere qualcosa.

Finché si continua a parlare per slogan desueti, acriticamente accettati, la ripresa non arriverà mai. Se la coperta è corta, è perfettamente inutile cercare di tirarsela addosso per intero più di quanto già ciò non avvenga. Chi continua a dire che la ricchezza immobiliare è statica, ignora che – come tutti gli studiosi di economia sanno – vi è una ricchezza immobiliare ferma ed un'altra dinamica. Soprattutto, è inutile continuare a voler dare addosso ad una ricchezza che non c'è più, addirittura sostenendo che il costo degli immobili è elevato quando ogni passante in strada sa che i prezzi sono crollati e che si è distrutto ogni risparmio. La spesa per i consumi – lo sa ogni semplice massaia – diminuisce per l'emergenza sociale in atto, non certo perché sia immobilizzata, quand'anche ci fosse. La redistribuzione del carico tributario deve esserci, certo. Ma non sulla base del ritornello lavoro ed imprese, ma sulla base dei reali redditi, come si fa nei Paesi civili qual è la Germania, ove ogni forma di tassazione patrimoniale è stata cancellata (vedere prima pagina) anche se i mandarini di Stato e di organismi vari, più o meno parassitari, continuano a fare il tifo per essa per mettersi al riparo loro e le loro megaretribuzioni.

Quanto poi all'Unione europea (l'Europa non di Degasperi, Adenauer, Schuman e Sforza ma solo dei burocrati e dei finanzieri d'assalto) lasciamola perdere, sulla scia del voto euroscettico che ha caratterizzato le ultime elezioni europee.

La richiesta dell'Unione europea di aumentare la tassazione su beni immobili e ambiente è roba da burocrati europei fuori dal mondo, è indotta da studiosi di macroeconomia totalmente distanti – come s'è detto – dalla realtà. Se poi vogliono distruggere del tutto l'immobiliare, ci mandino addirittura le ruspe. Solo loro non hanno ancora capito che discriminare da impresa a impresa non serve, se non ad aumentare l'impoverimento. A parte gli equivoci fra il testo inglese e il testo italiano (che non risultano in tutti i casi coincidenti), ci pare che, quanto all'immobiliare, la richiesta di aggiornare il Catasto sia già del tutto soddisfatta. È comunque sintomatico che i burocrati europei abbiano diffuso queste loro perniciose idee – che hanno già ridotto l'immobiliare e l'ambiente, in Italia, al punto in cui sono – ad elezioni avvenute, all'evidente scopo di evitare che l'euroscetticismo si manifestasse in forme ancora più pesanti.

E quanto al Catasto, guardiamo anzitutto a fare le cose per bene. Il Catasto è, da secoli, uno strumento di garanzia dei contribuenti e abbiamo valutato con estremo favore il fatto che lo schema di decreto legislativo in materia di Commissioni censuarie locali e centrale approvato dal Consiglio dei ministri affidi importanti funzioni ai Presidenti di Tribunale e ai Prefetti, che sono entrambi di per sé istituti di garanzia, che godono nel Paese di ampia fiducia. Il provvedimento approvato, in altre parti e in specie in quelle relative alla rappresentanza, non rispetta però la legge delega, né nella lettera né, e tantomeno, nello spirito. Siamo comunque certi che le Commissioni parlamentari di Senato e Camera richiederanno al Governo di apportare le dovute modifiche alle parti che sono a rischio di incostituzionalità. Dal provvedimento emerge poi evidente un chiaro tentativo di limitazione dell'intervento delle Commissioni censuarie nella definizione del nuovo Catasto, che il Parlamento ha invece profilato come costruito in contraddittorio fra le parti. Anche a questo proposito, come per altri punti, occorre superare ogni condizionamento della burocrazia centrale e ritornare allo spirito originario. Se lo schema di decreto fosse stato sottoposto a pubblica consultazione, come è ormai d'uso in molte amministrazioni e come si era chiesto, prima che fosse portato in Consiglio dei ministri, si sarebbe accelerato l'iter di una riforma attesa dal Paese, che si aspetta che l'attuale Catasto venga adeguato ai valori e ai redditi che caratterizzano un tempo di crisi del settore immobiliare che non conosce precedenti nella storia dello Stato unitario.

c.s.f.

## PROPRIETARI

andate in Associazione  
e controllate  
valore e affitto  
dei Vostri immobili  
secondo  
l'Agencia entrate

LALENTE  
DI INGRANDIMENTO

## Nitore

“Nitore” (dal latino *nitor* “splendore”), significa, letteralmente, “lucentezza”, “nitidezza”. Usato in senso figurativo il termine indica “chiarezza”, “eleganza”: il nitore dello stile, dell'espressione. Usato anche a significare l'accuratezza di un testo.

## Acribia

“Acribia” (dal greco *akrībeia*: “precisione”) indica un'accurata e scrupolosa osservanza delle regole metodiche proprie di uno studio o di una ricerca.

Ridimensionare  
le uscite

Senza la volontà di ridimensionare le uscite, nel nostro futuro ci possono essere solo tasse crescenti.

Carlo Lottieri,  
il *Giornale* 26.6.'14

MOROSITÀ  
INCOLPEVOLE

Al momento di andare in macchina, il decreto ministeriale sulla morosità incolpevole – pur conosciuto nei suoi contenuti – non è ancora stato emanato. Entrerà in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione sulla Gazzetta ufficiale come da comunicazione tempestivamente inviata, insieme ad altre informazioni, alle Confedilizie locali (che già dispongono, così, di ogni notizia utile).

Non appena sarà possibile forniremo altre spiegazioni ed illustrazioni alle Associazioni territoriali aderenti. Altrettanto, sul numero di *Cn* di settembre.

Orlandi direttore  
Agenzia entrate

Rossella Orlandi è il nuovo Direttore dell'Agencia delle entrate.

Alleva nominato  
presidente Istat

Giorgio Alleva è il nuovo presidente dell'Istat, l'Istituto nazionale di statistica.

Maggioni eletto  
alla Federabitazione

Alessandro Maggioni è stato eletto presidente di Federabitazione-Confcooperative.

A tutti, il Presidente federale ha personalmente espresso i propri rallegramenti ed ogni augurio.

Incasso 24 mld  
perdita 1900 mld

Ho preparato una memoria per la Confedilizia in cui dimostro che, per incassare 24 miliardi di euro nell'edilizia, praticamente lo Stato ha inflitto una perdita sul patrimonio nell'ordine dei 1.200/1.900 miliardi.

Paolo Savona  
Radio 24, 6.6.'14



In un articolo dal titolo “Tasi, quanto ci costi”, *L'Espresso* del 3 luglio 2014 ipotizza, citando una stima dell'associazione Agefis, un gettito Imu-Tasi 2014 pari a 26 miliardi di euro.

I dati sono in linea con quelli che la Confedilizia diffonde da mesi e mesi, che ipotizzano che il gettito dei due tributi locali potrà variare nel 2014 – a seconda delle scelte che i Comuni faranno sulle aliquote (le più basse o le più alte) – fra un minimo di 24,8 miliardi di euro a un massimo di 28 miliardi.

IL BUON GIORNO  
SI VEDE DAL MATTONE

## Il fallimento dei macroeconomisti

### Misure e crescita

## SULLA CASA RENZI RISCHIA DI SBAGLIARE (COME MONTI)

di ANGELO PANEBIANCO

**P**erseverare è diabolico. Sulla Tasi il governo Renzi rischia di fare lo stesso errore commesso dal governo Monti ai tempi dell'Imu. Rischia di provocare effetti depressivi, di compromettere la ripresa della domanda interna dei consumi. Rischia cioè di controbilanciare, annullandoli, i potenziali benefici attesi dagli ottanta euro in più nelle buste paga dei meno abbienti.

È un eccezionale articolo di Angelo Panebianco (*Corsera*, 1.6.'14). Il prestigioso editorialista spiega che il risultato dell'introduzione dell'Imu, per come fu introdotta, "fu disastroso", così proseguendo: "Anziché uno stimolo a una domanda interna in caduta a causa della crisi economica, dal governo arrivò un contributo alla sua ulteriore contrazione. Macroeconomisti di fama, di indiscutibile valore scientifico, si rivelarono, sulla questione Imu, inadatti a governare. Abituati a maneggiare macro grandezze economiche e a calcolare flussi, furono incapaci di mettersi nei panni dei consumatori".

C'è un solo modo - scrive ancora Panebianco - per fugare l'incertezza e impedire che essa si traduca in nuova frenata dei consumi: occorre un immediato decreto del governo che faccia chiarezza stabilendo che in nessun caso la Tasi potrà essere superiore a una certa percentuale, esattamente definita, del valore dell'Imu 2012. In questo modo, gli italiani avranno la certezza che la Tasi, come era stato promesso, sarà nettamente inferiore all'Imu e, soprattutto, ne potranno calcolare immediatamente l'entità. Si eviteranno così le conseguenze negative che si ebbero all'epoca del governo Monti. Oltre a tutto, sarebbe una bella novità, un inizio coi fiocchi, se il governo Renzi decidesse di trattare i contribuenti con un minimo di rispetto.

## La Confedilizia è pronta con Corsi amministratori in regola con la legge

### AMMINISTRATORI E ASPIRANTI AMMINISTRATORI

pensate a frequentare

corsi seri e sicuri

**UN FUTURO GARANTITO**

**I FREQUENTATORI DEI CORSI CONFEDILIZIA**

**HANNO A DISPOSIZIONE**

**L'UNICO TESTO IN CIRCOLAZIONE**

**APPOSITAMENTE PREDISPOSTO**

**SECONDO LE PRESCRIZIONI MINISTERIALI**

Informazioni ed iscrizioni presso tutte le Confedilizie locali e telefonando all'apposito numero verde (in corso di attivazione)

Elenchi e recapiti delle Associazioni territoriali su

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

## 24° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

Piacenza, 20 settembre 2014

La contabilità condominiale e la revisione del rendiconto condominiale

Le locazioni transitorie con particolare riguardo all'uso non abitativo

*Informazioni presso tutte le Associazioni territoriali*

### CATASTO

## COORDINAMENTI PROVINCIALI INTERASSOCIATIVI CATASTO IN COSTITUZIONE NELLE 106 PROVINCE ITALIANE

Si è riunito a Roma, nella sede della Confedilizia, il Coordinamento nazionale interassociativo Catasto.

Il Coordinamento ha preso atto con favore del fatto che il primo decreto legislativo in applicazione della legge delega sul Catasto è pronto, tant'è che è già stato portato all'esame - nel corso di una riunione svoltasi in Senato - del Comitato informale bicamerale per l'attuazione della delega fiscale. Il Coordinamento nazionale interassociativo Catasto (composto dalle organizzazioni Abi, Ance, Ania, Casartigiani, Cia, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confartigianato, Confcommercio-Fimaa, Confedilizia, Confesercenti, Confindustria, Consiglio nazionale del Notariato e Fiaip) ha espresso l'auspicio che la normativa delegata sulla rappresentanza del mondo immobiliare nelle Commissioni censuarie provinciali e centrale, prevista dalla delega, sia coerente, nella proporzione dei componenti e nelle previsioni di diretta designazione da parte delle associazioni interessate, con la lettera e con lo spirito della delega.

Il Coordinamento ha poi esaminato dettagliatamente lo stato di costituzione dei Coordinamenti provinciali interassociativi per i quali è stato designato un Coordinatore - sempre appartenente ad una delle organizzazioni partecipanti - per ciascuna delle 106 province nelle quali il Coordinamento sarà costituito.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Russello confermato Presidente

Si sono riuniti a Roma i delegati della Gesticond in occasione del Congresso generale annuale. I lavori sono stati aperti dalla relazione del Presidente Diego Russello, che ha illustrato l'attività svolta dall'organizzazione a supporto degli amministratori professionisti, i nuovi servizi messi a loro disposizione ed i progetti per il futuro. L'assemblea, dopo aver approvato il bilancio consuntivo e quello preventivo, ha confermato Russello alla presidenza dell'associazione. Massimo Bargiacchi è stato eletto Vicepresidente vicario, mentre Antonio Bevilacqua, Tiziano Danieli, Alessandro Nozzi e Gabriella Miceli sono stati eletti Vice-presidenti. Giovanni Sanò, infine, è stato nominato Segretario generale.

Al termine dell'assemblea si è tenuta una riunione del Centro studi e formazione dell'Associazione, guidato dall'avv. Vincenzo Nisini, nel corso della quale sono state diramate le linee guida per l'offerta formativa da proporre a coloro che intendono avvicinarsi alla professione di amministratore e, soprattutto, per la formazione periodica rivolta a tutti gli iscritti.

### Vicenza, convegno sulla legge n. 220/'12

A Vicenza, la delegazione provinciale Gesticond, unitamente all'Associazione territoriale della Confedilizia, ha organizzato un convegno dal titolo "Riforma del condominio un anno dopo, riflessioni, luci, ombre e criticità".

## FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO

ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA

### Audizione alla Commissione Lavoro del Senato

Maggiore attenzione al lavoro domestico, sia per le dimensioni del fenomeno, sia per la particolare condizione ambientale di esecuzione del lavoro, sia, infine, per il particolare *status* e del lavoratore domestico e della famiglia datrice di lavoro. È quanto ha chiesto la Fidaldo nel corso dell'audizione davanti alla Commissione Lavoro del Senato sul disegno di legge contenente "Delega al Governo in materia di riforma degli ammortizzatori sociali, dei servizi per il lavoro e delle politiche attive, nonché in materia di riordino dei rapporti di lavoro e di sostegno alla maternità e alla conciliazione dei tempi di vita e lavoro".

Pur considerando la riforma nel suo complesso interessante, Fidaldo ha comunque espresso le proprie perplessità in merito alla applicabilità *in toto* della disciplina alla fattispecie del rapporto di lavoro domestico.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Ancora sulla tassa sui telefonini

Le Sezioni Unite della Cassazione, con sentenza n. 9560 del 2.5.'14, hanno affermato la debenza, per le utenze telefoniche cellulari in abbonamento, della tassa di concessione governativa. Nella stessa sentenza, poi, la Suprema Corte ha affermato che la tassa in questione è dovuta anche dai Comuni.

Tale orientamento è esattamente opposto a quello affermato in una specifica ordinanza di rimessione della questione alle Sezioni Unite. La vicenda comunque non è ancora definita in quanto - Comuni a parte - si aspetta adesso il verdetto della Corte di giustizia europea (l'apposito giudizio è stato promosso dalla Commissione tributaria regionale dell'Umbria, con sentenza n. 34/1/13, depositata il 4.6.'13 - cfr. *Cn sett.* '13).

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Al via l'Operazione Silenti da parte dell'INPS

È nuovamente partita l'Operazione Silenti, ossia l'invio da parte dell'Inps di avvisi bonari ai datori di lavoro domestico definiti "silenti" per posizioni di lavoro registrate nella banca dati, per le quali non risultano versati in maniera corretta i contributi per l'anno 2010.

L'Inps richiede che si provveda a giustificare il motivo della totale o parziale assenza dei contributi, compilando il modulo allegato alla richiesta pervenuta ed inviandolo via fax, al numero verde 800.805.164.

Se invece gli importi richiesti non sono stati effettivamente versati, il datore di lavoro può scegliere di versare l'importo con un versamento unico, mediante modello F24, entro 50 giorni dal ricevimento dell'avviso, oppure chiedere la rateazione del debito.

### Contratto di lavoro a tempo determinato senza causale

La l. n. 78/'14 di conversione in legge del d.l. 54/'14 (c.d. job acts) ha introdotto la possibilità di stipulare contratti a tempo determinato fino a 36 mesi senza indicare la causale (ad esempio per esigenze di carattere tecnico o organizzativo o produttivo).

In caso di instaurazione di un contratto a tempo determinato, la l. n. 92/'12 ha previsto per tali rapporti un'apposita tabella contributiva, con valori più elevati, rispetto a quelli previsti per i rapporti a tempo indeterminato. I suddetti valori non si applicano però nel caso in cui l'assunzione a tempo determinato sia avvenuta per sostituire un lavoratore assente (ad esempio per malattia, ferie, maternità); pertanto, per procedere all'elaborazione del Mav con valori contributivi non maggiorati - nel caso si dovesse ricorrere all'assunzione di un lavoratore a tempo determinato per la sostituzione di altro lavoratore assente - è opportuno inserire la causale sostitutiva nel contratto di lavoro tra le parti ed indicare nella denuncia Inps il codice rapporto di lavoro del contratto che si sostituisce.

ENTE BILATERALE PER I DIPENDENTI DA PROPRIETARI DI FABBRICATI  
COSTITUITO DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

### Punto informativo a Torino

L'Ebinprof svolge da sempre, tra le altre cose, una preziosa attività di assistenza nella formazione dei dipendenti della proprietà edilizia (quali, per esempio, portieri, addetti alle pulizie, giardinieri, assistenti condominiali).

Quest'anno, nei giorni dal 15 al 18 ottobre 2014, chi vuole conoscere più da vicino scopi e attività dell'Ente potrà recarsi presso l'apposito stand allestito a Torino, presso il Teatro Alfieri, in occasione del X Congresso Nazionale della Uiltucs (uno dei soci fondatori di Ebinprof, assieme a Confedilizia).



Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Base imponibile Tasi ridotta alla metà

Il comma 675 dell'art. 1 della legge di stabilità 2014 prevede che la base imponibile della Tasi sia quella stabilita per l'applicazione dell'Imu. Pertanto, "si ritiene che si debbano applicare tutte le disposizioni concernenti la determinazione della base imponibile Imu, comprese quelle attinenti agli immobili di interesse storico artistico e ai fabbricati inagibili o inabitabili", che prevedono la riduzione del 50% della base imponibile per tale imposta.

Così, il Dipartimento delle finanze in una delle risposte a domande frequenti contenute nel documento intitolato "Faq Imu/Tasi", pubblicato sul sito del Dipartimento medesimo ([www.finanze.it](http://www.finanze.it)).

## SISTEMA CONFEDILIZIA



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Coperture assicurative per gli associati

Il Fimpe fornisce agli associati varie coperture assicurative (cfr. Cn giu. '04). In questo numero, tratteggiamo brevemente quella chiamata FIMPE PROTEZIONE CASA & FAMIGLIA. Tale formula è dedicata a tutti coloro che vogliono evitare imprevisti indesiderati, in casa e fuori casa. E quindi avere un aiuto in occasione di un cortocircuito, un furto, la rottura di un tubo dell'acqua che causa un danno ad altre persone, ma anche quando un familiare (un figlio, per esempio) danneggia un terzo. Con tale copertura assicurativa, infatti, si può costruire la protezione più adatta alle proprie esigenze, potendosi scegliere (o combinare fra loro) i 7 diversi moduli di seguito illustrati.

1) **Incendio**: protegge l'abitazione ed il relativo contenuto dall'incendio ed anche da altri eventi quali, ad esempio, un'esplosione, uno sbalzo nella tensione della corrente elettrica, la rottura di un tubo dell'acqua o una grandinata improvvisa; 2) **Furto**: tutela dai danni avvenuti nei locali dell'abitazione a seguito di un furto (vi è la possibilità di assicurare quadri, tappeti, raccolte o collezioni di valore); 3) **Rischi esterni** (incendio, furto e responsabilità civile): garantisce il contenuto dell'abitazione da incendio e furto, anche quando il rischio viene portato in un'altra abitazione dove ci si trovi temporaneamente a soggiornare; garantisce rispetto alle conseguenze negative di scippi e rapine al di fuori dell'abitazione; protegge per la responsabilità civile per i danni cagionati ad abitazioni prese in affitto per villeggiatura; 4) **Responsabilità civile**: protegge dalle conseguenze economiche derivanti da danni cagionati a terzi nell'ambito della vita privata dai componenti del nucleo familiare (R.C. famiglia) o in relazione alla proprietà dell'abitazione (R.C. del fabbricato); 5) **Protezione legale**: permette di ottenere il rimborso delle spese sostenute per gli onorari di un avvocato e di altre spese conseguenti a controversie attinenti alla vita privata extraprofessionale. 6) **Infortuni**: consente di affrontare le conseguenze economiche derivanti da infortuni occorsi ai componenti del nucleo familiare nell'ambito di attività extraprofessionali svolte tra le mura domestiche e durante la circolazione mentre si è alla guida di autoveicoli attraverso la corresponsione di un capitale in caso di invalidità permanente o morte. 7) **Garanzia assistenza**: in caso di emergenza e di necessità, è possibile accedere ad un'ampia gamma di servizi di assistenza (si può ottenere - tramite una semplice telefonata ad un numero verde - l'assistenza, per esempio, di un idraulico, un elettricista, una ditta che effettua traslochi, un sorvegliante, un medico o un'ambulanza).

Ulteriori informazioni in merito si possono leggere sul sito del Fimpe ([www.fimpe.it](http://www.fimpe.it)).



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Fare squadra per superare la crisi e far crescere una nuova Federazione

“Se l'intenzione era quella di superare l'Imu e riordinare la tassazione immobiliare, il Governo Renzi, così come i precedenti Governi, non ha scelto la strada giusta”. A sottolinearlo è stato il Presidente della Fiaip Paolo Righi che, aprendo a Roma i lavori del Consiglio nazionale della Federazione, ha parlato, oltre che della necessità di una riforma fiscale impellente per il settore immobiliare, di nuove prospettive per gli agenti immobiliari e i consulenti del credito e ha lanciato nuove proposte per far fronte alla crisi del comparto immobiliare.

“Oggi l'agente immobiliare può evolversi con il supporto di nuove tecnologie ampliando la gamma dei servizi offerti alla clientela, facendo leva sullo sviluppo e il rafforzamento delle proprie competenze. Per questo è sempre più importante - ha sottolineato Righi - ampliare allo stesso tempo la parte consulenziale della propria professione, utilizzando le nuove tecnologie e ipotizzando anche l'introduzione nella legislazione professionale dell'obbligatorietà dell'incarico in esclusiva per gli agenti immobiliari”.

### Servizi immobiliari evoluti: nuovo percorso formativo

Fiaip e AbiFormazione (la corporate school dell'Associazione bancaria italiana) hanno progettato un nuovo corso rivolto agli agenti Immobiliari, denominato “Percorso formativo - Servizi immobiliari evoluti”.

Il fine del corso è quello di trasferire le conoscenze e le competenze utili per operare nel mercato delle valutazioni immobiliari e delle aste immobiliari, compresa la gestione degli immobili derivanti da crediti “non performing”.

Fiaip vuole in questo modo dare ai propri associati la possibilità di fornire un'assistenza precisa e puntuale al sempre maggior numero di clienti che intendono acquistare un immobile all'asta, oltre che i mezzi utili a definire il giusto valore degli immobili.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Previdenza complementare, serve maggiore informazione

“Lo sviluppo della previdenza complementare rimane un obiettivo prioritario per l'interesse generale del Paese. Eppure, non solo i tassi di adesione sono ancora bassi, ma è in crescita il numero di coloro che, pur avendo aderito, sospendono il pagamento dei contributi, mentre restano ancora escluse le fasce di lavoratori più giovani”. Così Luigi Di Falco, responsabile del servizio vita e welfare dell'Ania, in un'intervista a *Insurance Magazine*.

“L'industria assicurativa e le reti distributive - ha aggiunto Di Falco - hanno fatto innegabili passi avanti nel migliorare l'offerta previdenziale, ma possono ancora fare molto. Se è vero che i bisogni previdenziali sono generalizzati, per molti la consapevolezza passa attraverso un'analisi personalizzata della propria situazione, resa possibile solo grazie a mezzi e assistenza forniti da esperti di fiducia”.



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

### Nuovo servizio per i soci: il Tuo depliant direttamente a casa tua

Dalla fine del mese di maggio è attivo, per gli associati Anbba, un nuovo servizio che consiste nella possibilità di ordinare direttamente sul sito dell'Associazione ([www.anbba.it](http://www.anbba.it)) un depliant per la propria struttura.

Il grafico dell'Anbba preparerà per gli interessati il bozzetto per un pieghevole di 4 facciate (formato 10,5 x 14,5 cm) e poi - dopo l'approvazione dello stesso - il depliant (nel numero dei pezzi desiderati) verrà consegnato direttamente a casa del richiedente.

Tutte le informazioni e le modalità per accedere al servizio si trovano nell'Area Soci del sito anzidetto.

**La CONFEDILIZIA**  
è forte di oltre 200 sedi territoriali  
Per informazioni su indirizzi  
e sedi tf. 06.679.54.89 (r.a.)



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Nuovi obblighi di comunicazione fiscale: trust e quadro RW

L'art. 9 della legge n. 97/13 ha introdotto importanti modifiche alla disciplina del quadro RW della dichiarazione dei redditi. Sono stati di fatto estesi gli obblighi di comunicazione esistenti (in base ai quali i contribuenti italiani devono comunicare eventuali assets non italiani che possiedono, che producano o meno un reddito) ai beneficiari dei trust.

Le nuove regole si applicano ai "beneficiari effettivi" di strutture fiscalmente non residenti in Italia. Tuttavia, il termine viene definito con riferimento alle norme antiriciclaggio, che contengono una definizione ampia di "titolare effettivo", molto più ampia rispetto al suo omologo in diritto tributario, a causa del diverso obiettivo delle norme.

Le nuove disposizioni in tema di monitoraggio fiscale si applicano ai seguenti scenari: 1) se sono già stati determinati i futuri beneficiari, ai destinatari del 25% o più delle attività; 2) se non sono ancora stati determinati i beneficiari, alla categoria di persone nel cui interesse principale il trust è stato istituito/ageisce; 3) alla persona che esercita il controllo per il 25% o più dei beni in trust. I trustee non residenti ed i beneficiari residenti in Italia dovranno, di volta in volta, considerare le condizioni dei loro trust e valutare attentamente se rientrino nella definizione di cui sopra. In caso positivo, il trustee e/o i beneficiari dovranno indicare nel quadro RW della dichiarazione dei redditi la loro posizione di trustee ovvero di beneficiari. L'omessa dichiarazione comporta l'applicazione di sanzioni che variano dal 5% al 15% degli importi non dichiarati per il caso di detenzione di capitali in Paesi ricompresi nella white list e dal 6% al 30% degli importi non dichiarati per la detenzione di capitali in Paesi c.d. black list. Una analisi approfondita di ogni caso specifico è, dunque, vivamente raccomandata.

## Il trust non ostacola il sequestro finalizzato alla confisca

Con la sentenza n. 21621/14 della Sesta Sezione penale del 27.5.'14, la Cassazione restringe il trust entro strettissimi confini considerandolo lecito solo nel caso in cui persegue fini socialmente utili. È infatti legittima la confisca delle partecipazioni azionarie trasferite nel fondo quando sussiste una connessione con l'attività illecita. Sono assoggettabili al sequestro preventivo finalizzato alla confisca di cui all'art. 416-bis, c.p., partecipazioni a società trasferite in un trust, quando sussistono elementi indiziari sintomatici di una correlazione tra l'oggetto di tale atto di destinazione e l'ipotizzata attività illecita, che consentono di ritenere fittizia l'operazione negoziale in ragione della persistente disponibilità dei beni in capo ai precedenti amministratori della società. Il principio risponde a quello più generale per cui ai fini del sequestro preventivo funzionale alla confisca per equivalente ben possono rilevare tutte quelle situazioni, giuridiche o di fatto, nelle quali i beni stessi ricadano nella sfera degli interessi economici del reo, ancorché il potere di dispositivo su di essi venga esercitato per il tramite di terzi.

In sostanza, la sentenza constata "la permanente disponibilità dei beni in capo al disponente" e stabilisce che il fondo in trust, rappresentato dalle quote societarie, appartiene al disponente e non al trustee e pertanto può essere oggetto - quando sussistono elementi indiziari sintomatici - di sequestro penale preventivo. Dunque, non esiste trust se il disponente intende utilizzare lo strumento per far apparentemente ricorso allo stesso, ma in effetti mantiene il controllo attraverso un trustee snaturato dai suoi poteri. Perciò se non vi è il trust non si sono possono produrre i suoi effetti, primo fra i quali il risultato segregativo del fondo in trust.

Per ulteriori approfondimenti si suggerisce la consultazione del sito [www.assotrusters.it](http://www.assotrusters.it)

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



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Suggerimenti per un'occasione di guadagno in più

In questo periodo di crisi, un piccolo aiuto economico alla famiglia è sempre ben visto.

Per questo, si suggerisce alle casalinghe e ai casalinghi, se possiedono tutti i requisiti necessari (essere elettore nel Comune e aver assolto gli obblighi scolastici), di iscriversi all'Albo delle persone idonee a ricoprire l'ufficio di scrutatore di seggio elettorale. E cioè l'albo dal quale, in caso di votazioni elettorali, l'apposita Commissione elettorale comunale sceglie, sulla base della procedura prevista dalla legge n. 95/89, gli scrutatori per ogni sezione elettorale del Comune. In occasione dello svolgimento di tale servizio, gli scrutatori percepiscono appositi compensi, variabili di volta in volta a seconda delle specifiche elezioni previste. Gli interessati, sempre che ne abbiano i requisiti (la legge n. 53/90 prevede che possano essere eletti, oltre a determinate categorie professionali quali magistrati, avvocati e procuratori dell'Avvocatura dello Stato, anche quei cittadini che, a giudizio del presidente della Corte di appello, che provvede alla nomina, siano idonei all'ufficio), possono presentare apposita domanda per essere inseriti nell'Albo delle persone idonee a ricoprire l'ufficio di presidente di seggio elettorale. Anche a colui che è chiamato a volgere il ruolo di presidente spettano appositi compensi.

Tutte le informazioni in merito alle due diverse domande possono essere attinte presso l'Ufficio del Servizio elettorale del proprio Comune.



ASSOCIAZIONE NAZIONALE SOCIETÀ IMMOBILIARI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Eccessivi i costi del prodotto "appartamento"

"I costi di produzione (oneri comunali, energetici e ambientali, tasse di acquisto dell'immobile di provenienza ecc.) negli ultimi sei anni sono esplosi, proprio mentre la crisi affossava le risorse degli acquirenti. Senza un deciso intervento su questi fattori di costo della trasformazione, il margine per gli operatori è totalmente azzerato e gli alloggi non si fanno più". Così Santo Crea, Presidente di Aspesi Torino, in occasione del convegno nazionale sulla normativa urbanistica e la riqualificazione urbana organizzato dall'Associazione a Torino. Crea ha individuato come obiettivo essenziale per la ripresa la necessità di raggiungere una diminuzione dei costi del prodotto "appartamento" (nuovo o ristrutturato) per gli acquirenti "medi" (impiegati, operai, giovani coppie, studenti) che costituiscono il vero mercato.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Controversie in materia di alloggi di edilizia economica e popolare, riparto di giurisdizione

Per le controversie in materia di alloggi di edilizia economica e popolare il riparto della giurisdizione "è regolato dal consueto criterio della posizione soggettiva riconoscibile in capo al privato, dovendosi attribuirlo al giudice amministrativo allorché tale posizione è di interesse legittimo, perché attinente alla fase del procedimento amministrativo strumentale all'assegnazione, caratterizzato da poteri pubblicistici, e al giudice ordinario allorché è di diritto soggettivo perfetto, in quanto attinente, ad esempio, al rapporto locativo costituitosi in seguito a detta assegnazione".

Così il Tar del Lazio (Roma, Sez. III quater) con pronuncia n. 2265 del 26.2.'14.

## SISTEMA CONFEDILIZIA



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

### Rivalutazione terreni

Il decreto-legge 24.6.'14, n. 91 ("Disposizioni urgenti per il settore agricolo, la tutela ambientale e l'efficientamento energetico dell'edilizia scolastica e universitaria, il rilancio e lo sviluppo delle imprese, il contenimento dei costi gravanti sulle tariffe elettriche, nonché per la definizione immediata di adempimenti derivanti dalla normativa europea") prevede, all'art. 7, comma 4, che, per i periodi d'imposta 2013, 2014 e 2015 nonché a decorrere dal periodo di imposta 2016, i redditi dominicale e agrario siano rivalutati rispettivamente del 15% per i periodi di imposta 2013 e 2014 e del 30% per il periodo di imposta 2015 nonché del 7% a decorrere dal periodo di imposta 2016. Viene inoltre stabilito che, per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, la rivalutazione sia pari al 5% per i periodi di imposta 2013 e 2014 e al 10% per il periodo di imposta 2015.

### Coltivatori diretti e prelazione

Cass. sent. 7 marzo 2014 n. 5414 – Pres. Berruti

L'affittuario coltivatore diretto di un più ampio fondo può esercitare il diritto di prelazione (e il succedaneo diritto di riscatto) con riguardo esclusivamente alla parte del fondo da lui coltivata qualora l'intero predio sia diviso in più porzioni distinte e autonome, sia sotto il profilo giuridico – poiché concesse separatamente a coltivatori diversi in forza di contratti di affitto separati – sia sotto l'aspetto economico – in quanto indipendenti per caratteristiche ed esigenze volturnali e produttive – sempre che lo scorporo della porzione oggetto della prelazione (e del riscatto) non pregiudichi notevolmente la possibilità di coltivazione del fondo unitariamente considerato ovvero – per identità di ratio – non comporti l'imposizione, sulle restanti parti, di servitù e oneri reali, tali da comprometterne l'esclusività del godimento e menomarne il valore di scambio. (Nella specie il giudice a quo aveva affermato che il soggetto affittuario, a fronte di una ipotizzata vendita di un unitario fondo, condotto solo in parte in affitto non potesse mai esercitare il diritto di prelazione per questa sola parte e non già per l'intero. In applicazione del principio di cui sopra la Suprema corte ha cassato tale statuizione, stante l'ammissibilità, in astratto della prelazione parziale, purché, in concreto si verifichi la duplice condizione che la porzione di fondo coltivata dell'affittuario sia autonoma dal punto di vista strutturale, funzionale e produttivo e che lo scorporo della porzione oggetto di prelazione non pregiudichi notevolmente la possibilità di coltivazione del fondo unitariamente considerato ovvero non comporti l'imposizione, sulle restanti parti, di servitù e oneri reali, tali da comprometterne la esclusività del godimento e menomarne il valore di scambio).

## ASSOCIAZIONI

### Fondazione Ghirotti

La Fondazione nazionale Gigi Ghirotti, presieduta dal giornalista Bruno Vespa ed insignita di medaglia d'oro al merito della sanità pubblica dal Presidente della Repubblica, è intitolata alla memoria dello scrittore e giornalista, morto nel 1974 per un linfoma di Hodgkin, autore di articoli e inchieste televisive sul suo viaggio da inviato speciale nel "tunnel della malattia".

Anche quest'anno la Fondazione ha celebrato, insieme con il Ministero della salute, la "Giornata nazionale del sollievo". L'obiettivo della Giornata è di "promuovere e testimoniare, attraverso idonea informazione e tramite iniziative di sensibilizzazione e solidarietà, la cultura del sollievo dalla sofferenza fisica e morale in favore di tutti coloro che stanno ultimando il loro percorso vitale, non potendo giovare di cure destinate alla guarigione".

Nell'ambito di questa Giornata, la Fondazione Ghirotti ha istituito da tempo un concorso nazionale denominato "Un ospedale con più sollievo", destinato agli studenti delle scuole di ogni ordine e grado. Anche la Confedilizia ha dato, ripetutamente, il proprio sostegno al progetto.

VI SIETE RICORDATI? PER NON PENTIRSI, POI...

IN TUTTE  
LE CONFEDILIZIE LOCALI

## È IN CORSO

LA RACCOLTA  
DI ROGITI E CONTRATTI DI LOCAZIONE  
(dal 2011 in poi)  
PER UN'EQUA VALUTAZIONE  
DEGLI IMMOBILI  
NEL NUOVO CATASTO

## AFFRETTATI

*a consegnare la documentazione relativa*  
AI TUOI IMMOBILI  
ALLA TUA ASSOCIAZIONE

Per elenco sedi e recapiti delle Associazioni  
territoriali della Confedilizia

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

tf. 06/6793489 (r.a.)

### I MAXIECONOMISTI NON CAPISCONO...

Anche gli 80 euro, dunque, sono serviti a niente, per rilanciare i consumi.

I grandi maxieconomisti non capiscono che è una questione (anche; soprattutto, anzi) psicologica. Solo la diminuzione delle tasse sulla casa rilancerà i consumi.

## Dov'è finita la spending review?

Stefano Micossi

**A**vendo superato  
con straordinario  
successo il passag-  
gio elettorale, il  
premier Renzi può  
veramente realizzare la sua

da la Repubblica, 25.6.'14

## GIURISPRUDENZA CASA

**Furto in cortile condominiale**

Interessante sentenza della Cassazione, per la quale non risultano editti precedenti.

“Integra il reato di furto in abitazione – ha detto la Suprema Corte (sent. n. 4215/13, inedita) – la sottrazione illecita di beni mobili posti all’interno di aree condominiali, anche quando le stesse non siano nella disponibilità esclusiva dei singoli condòmini”. Nella fattispecie la Corte non ha ritenuto ostativa alla configurazione del reato di cui all’art. 624 bis cod. pen. la circostanza che sull’area condominiale destinata a parcheggio, all’interno della quale era stato consumato il furto, insistesse una servitù pubblica di passaggio pedonale.

**Restituzione cosa locata**

“In tema di locazione, allorché il conduttore abbia arrecato gravi danni all’immobile locato, o compiuto sullo stesso innovazioni non consentite, tali da rendere necessario per l’esecuzione delle opere di ripristino l’esborso di somme di notevole entità, in base all’economia del contratto e tenuto comunque conto delle condizioni delle parti, il locatore può legittimamente rifiutare di ricevere la restituzione del bene finché tali somme non siano state corrisposte dal conduttore, il quale, versando in mora, agli effetti dell’art. 1220 cod. civ., rimane tenuto altresì al pagamento del canone ex art. 1591 cod. civ., quand’anche abbia smesso di servirsi dell’immobile per l’uso convenuto”. Lo ha stabilito la Cassazione nella sentenza n. 12977/13, inedita.

**Mora del conduttore e inadempimento locatore**

La Cassazione ha ben precisato, in una sentenza (n. 15876/13, inedita) i reciproci obblighi di conduttore e locatore alla scadenza del contratto. “Il conduttore di un immobile adibito ad attività commerciale, alla scadenza del contratto – ha precisato la Suprema Corte – resta obbligato al pagamento dei canoni tutte le volte in cui permanga nella detenzione dell’immobile (quand’anche sia cessato l’esercizio dell’attività commerciale nell’immobile locato), a nulla rilevando che il locatore sia a sua volta inadempiente all’obbligo di pagamento dell’indennità per la perdita dell’avviamento. Per sollevarsi da tale obbligo, il conduttore ha l’onere di costituire in mora il locatore offrendo contestualmente, anche in modo informale, la restituzione dell’immobile”.

**Parti comuni, costituzione diritti reali**

“In tema di condominio negli edifici, ai sensi dell’art. 1108, terzo comma, cod. civ., applicabile al condominio in virtù dell’art. 1139 cod. civ., per la costituzione di diritti reali sulle parti comuni è necessario il consenso di tutti i condòmini, che non può essere sostituito da una deliberazione assembleare a maggioranza e dal decorso del tempo necessario a consolidarla”. È il principio stabilito dalla Cassazione con sentenza n. 15024/13, inedita.

a cura dell’UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## CONDOMINIO IN PILLOLE

**Sito Internet condominiale**

La recente riforma del condominio (legge n. 220/12) ha previsto anche la possibile adozione di un sito Internet condominiale, che ovviamente non era disciplinato dalle disposizioni in vigore dagli anni Trenta del secolo scorso. È stato introdotto l’art. 71-ter delle disposizioni di attuazione del cod. civ. che mette in capo all’amministratore l’obbligo di attivare, se c’è una delibera assembleare positiva (ma, ad oggi, non ne risultano), un sito Internet del condominio “che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia” dei documenti individuati dalla stessa delibera. Le spese per attivare e gestire il sito sono a carico dei condòmini tutti.

## LOCAZIONI IN PILLOLE

**Contratti transitori: quali esigenze**

I contratti di natura transitoria (legge 415/98, art. 5, c. 1) sono stipulabili per la durata da uno a diciotto mesi, al fine di soddisfare esigenze di proprietari o conduttori per fattispecie da individuarsi negli Accordi territoriali fra organizzazioni della proprietà e degli inquilini (dm 30.12.02, art. 2, c. 1). Indipendentemente da tale individuazione, i contratti possono essere stipulati per qualsiasi esigenza (del locatore o del conduttore o di un familiare dell’uno o dell’altro) “collegata a un evento certo a data prefissata” (dm 10.5.06, art. 1, c. 4).

## DALLE RIVISTE...

**Credito agrario e bonifica****La prelazione del confinante nella giurisprudenza****Manca abitabilità e preliminare di vendita****Determinazione della rendita nelle unità a destinazione speciale**

Antonio Patuelli tratta da par suo, su *Bancaria* n. 4/14, il problema della nascita e dello sviluppo (nonché delle prospettive) del credito agrario. In un passaggio del suo articolo/studio, il Presidente dell’ABI sottolinea come sia stato il ministro Baccarini – a suo tempo – a convincere il parlamento che “la bonifica delle paludi, necessaria a sconfiggere la malaria, dovesse essere opera di pubblico interesse” (venne dotata per questo di eccezionali poteri in ordine alla riscossione dei contributi, poi estesamente estesi ben al di là delle paludi...).

“La prelazione del confinante nell’interpretazione della giurisprudenza” è il titolo dello studio che un’illustre firma come quella di Luigi Garbagnati pubblica su *Diritto e giurisprudenza agraria alimentare e dell’ambiente* nn. 3-4/14.

Su *i Contratti* (n. 6/14), Andrena Putignano scrive in merito agli effetti della mancanza del certificato di abitabilità sul preliminare di compravendita immobiliare.

Del decreto legge n. 16/14 (su Iuc, Tari ed altro) si occupa, in relazione alla materia dei tributi locali, Giuseppe Debenedetto sulla rivista *Tributi locali e regionali* (n. 2/14).

Per finire la rassegna degli articoli/studi comparsi su riviste nella materia di interesse e che riteniamo utile segnalare, ecco il *Bollettino tributario* (n. 10/14). Dove compare uno studio di Iole Nicolai, Carlo

**Ai lettori**

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

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

Patrignani e Chiara Tomassetti sulla determinazione della rendita catastale delle unità “immobiliari” a destinazione speciale e particolare.

a cura dell’UFFICIO STUDI della Confedilizia

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILIARE  
Rivolgersi alla Confedilizia

**LALENTE SUL MERCATO IMMOBILIARE**

I VALORI  
LA CLASSE ENERGETICA  
IL CONSUMO DI SUOLO  
IL RAPPORTO PREZZO PAGATO - PREZZO RICHIESTO  
I PREZZI DELLE VENDITE GIUDIZIARIE  
LE SIMULAZIONI TASI



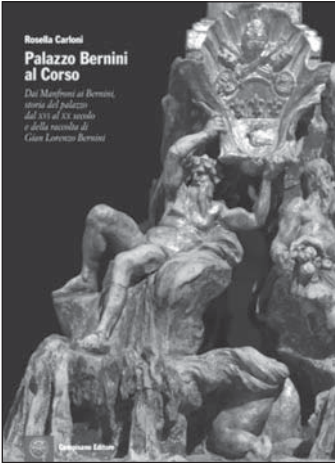
Pubblicazione della Confedilizia edizioni sul mercato immobiliare.

Consultabile dai soci presso le Associazioni territoriali



**CONFEDILIZIA  
NUOVA SEDE**

**Palazzo Bernini  
in Roma**



Sotto il titolo *Palazzo Bernini al Corso* esce un corposo volume, scritto con acribia e attenzione documentaria da Rosella Carloni, dedicato alle vicende artistiche e urbanistiche del palazzo in cui ha la propria sede centrale la Confedilizia (che ora si allargherà). Dal Cinque al Novecento si analizzano, con ricorso a un vasto numero di documenti d'archivio e con una ricchissima iconografia, i mutamenti apportati al palazzo, in origine appartenuto al casato Manfroni. Successivamente passò alla famiglia del grande Gian Lorenzo Bernini. Ne derivò il nome dell'immobile, non solo perché per secoli i discendenti del Bernini vi ebbero dimora, ma altresì perché esso ospitò una raccolta di opere berniniane, fra le quali *La verità scoperta dal tempo*. Altri studiosi attribuiscono la paternità del palazzo allo stesso Bernini. Il volume è pubblicato da Campisano ed. (pp. 348).

**OCCHIO  
AL NOSTRO  
PATRIMONIO  
STORICO**

**VILLA RAFFO (PA)**

Villa Raffo a Palermo. La settecentesca Villa è di proprietà della Regione. Da anni, è ridotta (P. Conti, *Corsera* 16.5.'14) a meta preferita delle incursioni di bande organizzate di ladri. Sono stati strappati persino gli impianti elettrici. Gli affreschi settecenteschi, devastati a colpi di punteruolo.

Villa Raffo – scrive sempre Conti – è “una delle tante residenze nobiliari abbandonate della città” come si può scoprire agevolmente su un visitatissimo sito (palermoindignata.wordpress.com).

**7**

Collaborano i lettori  
Segnalazioni alla redazione

**NECESSARI CONTROLLI  
PER GLI ENTI LOCALI**



Carlo Pronti ha dedicato una parte importante della sua vita (e della sua passione e cultura, non solo specialistica) ai controlli sugli enti locali. E ora, dopo più di vent'anni dalla conclusione di quella importante esperienza, ne ha racchiuso attività, insegnamenti e sentimenti in una compendiosa pubblicazione, nella quale sono citati o ricordati, molti piacentini che con lui si sono nell'ambito delle rispettive attività, incontrati (compreso chi scrive, ritratto da giovane con un altrettanto giovane Pronti in occasione di una trasmissione a Telelibertà, nell'ambito di una settimanale rubrica televisiva – “L'avvocato con voi” – solo da pochi volutamente dimenticata).

Nella conclusione del suo volume (*La Regione Emilia-Romagna ed i controlli sugli enti locali – La sezione piacentina del Comitato di controllo, ed. Parallelo 45*), Pronti traccia lucidamente – sia pure in modo comprensibilmente discreto – un bilancio (che, dal lettore, va in parte anche intuito), essenzialmente basato sul presente: caratterizzato da una complessità amministrativa inverosimile, da un'incessante alluvione normativa, da un serio scadimento della qualità degli atti (a cominciare dai testi legislativi). Il Nostro ricorda così che, aboliti i controlli esterni e sostituiti con quelli interni (ad opera, sostanzialmente, delle tre leggi Bassanini, come mediaticamente individuate), questi ultimi hanno dimostrato una “sostanziale inefficacia”, alla quale si è tentato di porre rimedio – da parte del legislatore nazionale – con la moltiplicazione degli adempimenti e con la proceduralizzazione della trasparenza, con costi, anche in termini di spesa effettiva ma anche di esecuzione, “sicuramente crescenti”. Anche le voci (specie dei Presidenti della corte dei conti) che si sono levate per invocare, neppure troppo velatamente, il ripristino di qualche forma di controllo esterno, sono rimaste inascoltate. Al proposito, Pronti saggiamente conclude invocando una responsabile riflessione collettiva. Quod est in votis, diciamo noi.

Nel volume – concludiamo – vengono riportati i nomi di tutti i Presidenti, di tutti i Componenti e Segretari della Sezione regionale controlli di Piacenza.

**CONFEDILIZIA OFFRE  
IL CARTONCINO DEL TEMPO**

Confedilizia offre il CARTONCINO DEL TEMPO ai titolari di strutture alberghiere, locazioni brevi, proprietari di casa che danno la propria abitazione in affitto per il periodo estivo, bed and breakfast, agriturismi, camere ammobiliate etc.

Informazioni al numero di telefono 06.679.34.89 (r.a.)

**ESTATE AL MARE**

**Animali in spiaggia,  
l'esclusione va motivata**

La scelta di vietare l'ingresso agli animali – e, conseguentemente, ai loro padroni o detentori – sulle spiagge destinate alla libera balneazione, risulta irragionevole ed illogica, oltre che irrazionale e sproporzionata: l'amministrazione avrebbe dovuto valutare se fosse stato possibile perseguire le finalità pubbliche del decoro, dell'igiene e della sicurezza mediante regole alternative al divieto assoluto di frequentazione delle spiagge, ad esempio valutando se limitare l'accesso in determinati orari, o individuare aree adibite anche all'accesso degli animali, con l'individuazione delle aree viceversa interdette al loro accesso.

TAR CALABRIA, 28.5.'14

**IL VIAGGIO  
DI PIOVENE (7)**

**Palermo**

Palermo è un serbatoio di fantasia. La nuova borghesia che sale non si cura di nobilitarsi col ripristinare palazzi, e preferisce investire i guadagni in edifici nuovi di speculazione. La Sicilia, come la Grecia, incatena chi vuole conservarla dal suo lato umano, e porta invece ad una grande leggerezza di spirito assoluta chi si accontenta di guardare la sua bellezza.

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

**Tasi e inquilini**

Si afferma che la Tasi sia un tributo finalizzato al finanziamento dei servizi locali indivisibili di cui usufruiscono tutti gli abitanti del comune; se è tale, non si comprende il motivo per cui la nuova imposta debba essere pagata quasi integralmente dai proprietari (già gravati di Imu). Il legislatore, forse, ignora che tanti locatori, sono piccoli proprietari di un immobile acquistato dopo anni di sacrifici e risparmi.

Dario Menna  
Napoli

## Sul Catasto il Governo non vuole confronti?

di  
Corrado Sforza Fogliani

Lo Schema di Decreto legislativo in materia di Commissioni censuarie approvato dal Consiglio dei ministri, desta molte perplessità e notevoli preoccupazioni. L'ispirazione fondamentale è, all'evidenza, differente da quella dei parlamentari di Senato e Camera che scrissero la legge delega in materia (non per niente, tenuti sino all'ultimo all'oscuro dell'esatto testo del provvedimento che sarebbe stato inviato a Palazzo Chigi).

Il tentativo di compressione dei compiti delle Commissioni provinciali censuarie (fatta eccezione per quanto espressamente prescrive la delega e cioè la validazione degli algoritmi, che supereranno il milione) è palese. Ma, al di là di questo (che si può riassumere nell'uso, da parte dello Schema, dell'espressione che le Commissioni "concorrono", solamente, alle operazioni estimali, lasciando quindi ad altri le decisioni), è l'impianto stesso previsto dalla delega per la composizione delle Commissioni in parola che viene stravolto, con conseguente certo rischio di incostituzionalità: come anche la Relazione accompagnatrice dello Schema appalesa, i soggetti chiamati a designare (al Presidente del Tribunale, che sceglierà) i componenti di questi organi saranno infatti tre (l'Agenzia delle entrate, l'Anci e il Prefetto della provincia interessata) mentre - a parte l'individuazione del Prefetto, concepito come organo di garanzia - la delega prevede, in particolare, l'indicazione diretta di componenti - ad esempio - da parte delle "associazioni di categoria del settore immobiliare" (e la "categoria" è evidentemente quella dei proprietari immobiliari) e stabilisce anzi che - ad evitare che, in mancanza, nelle Commissioni finiscano per certo solo i rappresentanti di chi deve tassare e fare cassa - la presenza dei contribuenti sia "assicurata", come quelle dell'Agenzia e dei Comuni (la delega prescrive la presenza necessaria di professionisti, tecnici ecc. "anche indicati dalle associazioni di categoria del settore immobiliare", con un "anche", dunque, che è particella aggiuntiva e non eventuale, sostituibile perciò con "pure", comunque, retto dal gerundio "assicurando").

Tutto, questo, senza dire che il testo del Governo cambia radicalmente quello della delega sostituendo la riportata espressione ("anche indicati dalle associazioni di categoria") con una del tutto diversa, e tale da mutare surrettiziamente la stessa categoria prescelta in sede par-

lamentare: lo Schema di decreto parla infatti di "associazioni di categoria operanti nel settore immobiliare", e - in ogni caso - non ne assicura assolutamente la presenza. Questo, ancora e per nuovamente sottolineare l'intento (di chi ha materialmente - e "accuratamente" - redatto il testo) contrario alla rappresentanza dei contribuenti, e senza dire che - avanti disposizioni della legge delega comuni per le Commissioni provinciali e centrale, quelle già riportate - lo Schema governativo, a proposito dei componenti la Commissione censuarie centrale, arriva al punto di prevedere che componenti di questa (e, anzi, della sola sezione - su tre - che avrà di fatto carattere transitorio) siano designati dal Ministero dell'Istruzione (sì, proprio così) "sentite", solamente, "anche le associazioni di categoria operanti nel settore immobiliare".

Uno stravolgimento come quello a più titoli indicato, desta davvero scorporamento. Non crediamo neppure, onestamente, che questo sia il vero orientamento del Governo (piuttosto che di una burocrazia accidiosa, accentratrice e gelosa dei propri poteri, alla faccia dei contribuenti). Non crediamo proprio che il Governo voglia, fino a questo punto, alcun confronto nelle Commissioni con i porta-

tori di interessi diffusi, com'era invece - chiaramente - lo spirito originario della riforma, quello disegnato dalla legge delega. E considerato che il decreto delle Commissioni censuarie - come quelle sulle semplificazioni - è il primo della riforma fiscale che viene presentato, non c'è proprio da rallegrarsi (e, anzi, c'è da temere che la volontà della burocrazia centrale sia quella di tenere la strada del non confronto - anziché quella, ad esempio, della pubblicazione in consultazione, come oramai fanno la gran parte delle Istituzioni - anche per tutti gli altri Decreti legislativi previsti, una ventina circa). Sarebbe un disastro colossale, che rivelerebbe un preciso disegno di costruire una riforma "contro" i contribuenti (non, "con" i contribuenti, come si è sempre affermato). La riforma intera nascerebbe in un pronunciato spirito di sfiducia, mentre proprio la fiducia dei contribuenti va invece conquistata perché cessino evasione ed elusioni. Per il Catasto, poi, verrebbe dribblato ogni obiettivo di una sua riconduzione - attraverso il necessario confronto delle parti - ad equità, anche in relazione ai valori ed ai redditi di un tempo di crisi del settore immobiliare che non conosce precedenti nella nostra storia unitaria.

### IN G.U.

#### Studi di settore

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 137 del 16.6.'14, il d.p.c.m. 13.6.'14 di proroga dei termini di effettuazione dei versamenti risultanti dalle dichiarazioni presentate dai soggetti che esercitano attività economiche per le quali sono elaborati gli studi di settore.

#### Fondo solidarietà comunale 2014

È stato pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 45 alla Gazzetta Ufficiale n. 138 del 17.6.'14 il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 12.6.'14 contenente "Importo da erogare, a titolo di tributo per i servizi indivisibili (Tasi), ai Comuni a valere sul Fondo di solidarietà comunale 2014, ai sensi del comma 688, dell'articolo 1, della legge 27 dicembre 2013, n. 147".

#### Decreto-legge P.A.

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 144 del 25.6.'14 il d.l. 14.6.'14, n. 90, contenente "Misure urgenti per la semplificazione e la trasparenza amministrativa e per l'efficienza degli uffici giudiziari".

### Deiezioni liquide e Sindaci d'Italia: la bottiglietta in aiuto della salubrità

Dopo il caso virtuoso del Comune di Caminata (che è stato più volte riportato su queste pagine; cfr., da ultimo, Cn giu.'14), è emerso che anche altri Sindaci hanno cominciato a capire l'importanza di affrontare concretamente il problema delle deiezioni liquide canine. Ed infatti a Brissogne (Aosta), in virtù di un'apposita ordinanza firmata dal Sindaco è obbligatorio che i conduttori di cani impediscano ai propri animali di sporcare il suolo pubblico e privato altrui "con deiezioni solide o liquide in particolare su fiori, fioriere, marciapiedi, muri, aree verdi, campi e prati" con il divieto di "portare a passeggio i cani, se gli accompagnatori non sono muniti di idonea attrezzatura per rimuovere eventuali deiezioni prodotte in qualsiasi luogo ciò avvenga".

Anche a Muggia (Trieste), per contrastare il fenomeno e per migliorare la salubrità e l'igiene dei luoghi pubblici, il Sindaco ha obbligato coloro che portano a passeggio i cani ad avere con sé una bottiglietta d'acqua per lavare immediatamente le deiezioni liquide.

A Molfetta (Bari) è stata approvata agli inizi di aprile un'ordinanza che vieta di "condurre i cani nelle aree attrezzate a gioco per i bambini, nelle aiuole ove è vietato il calpestio, negli spazi pubblici che, per caratteristiche del suolo o della pavimentazione, rendano difficile o impossibile l'eventuale raccolta di deiezioni solide o, per il loro particolare pregio, possano essere danneggiate da deiezioni solide e liquide". Il mancato rispetto delle disposizioni contenute nell'ordinanza fa scattare sanzioni amministrative da un minimo di 17 ad un massimo di 105 euro. L'obiettivo dichiarato del Comune è quello di "richiamare i cittadini tutti a comportamenti più consoni alla civile convivenza, al rispetto per gli spazi comuni e al corretto rapporto con gli animali da compagnia, di cui pure si riconosce l'importanza e dei quali si affermano i diritti".

Un'interrogazione per ottenere la "bottiglietta della salubrità" l'ha presentata al Sindaco di Piacenza l'on. Tommaso Foti, nella sua veste di Consigliere comunale di quel capoluogo.

## FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

Con un numero sempre maggiore di adesioni  
la Confedilizia può meglio tutelare il proprietario di casa

## I nostri delegati all'estero - SPAGNA: Juan Luis Ruiz Lobillo

Il delegato della Confedilizia per la Spagna, da oltre 12 anni, è Juan Luis Ruiz Lobillo, è nato nel 1971 ed è residente a Malaga.

Si è laureato in economia nell'Università di Malaga, dopo aver trascorso un anno in Francia, nell'Università di Lille, grazie al piano di scambio interculturale per studenti (cd. Erasmus) per migliorare la sua conoscenza nelle lingue, soprattutto quella francese e quella italiana.

Da 16 anni è impegnato professionalmente nel campo delle attività turistiche ricettive e attualmente è impiegato contabile nell'Hotel Melia La Quinta di Marbella.

Nel tempo libero, ama visitare gli angoli sperduti del mondo e approfondire così la sue conoscenze sugli usi e consuetudini locali.



## Attività istituzionali

Gli ultimi incontri del Presidente confederale con esponenti del mondo delle istituzioni si sono svolti con: il Ministro dell'interno Alfano; il Ministro per gli affari regionali e le autonomie Lanzetta; il Viceministro delle infrastrutture e dei trasporti Nencini; il Viceministro dell'economia e delle finanze Casero.

## ATTENZIONE

### Nuovi libretti impianti solo dal 15 ottobre

È stato rinviato al 15.10.'14 il termine a partire dal quale è necessario che tutti gli impianti termici e di climatizzazione siano dotati dei nuovi libretti previsti dal d.m. 10.2.'14 (cfr. *Cn apr. E magg. '14*). La precedente scadenza era fissata all'1.6.'14.

Nel comunicare la proroga, il Ministero dello sviluppo economico ha spiegato che il 15.10.'14 è la data a partire dalla quale si deve provvedere alla sostituzione o alla compilazione del nuovo libretto e che la predetta sostituzione "può avvenire in occasione e con la gradualità dei controlli periodici di efficienza energetica previsti dal d.p.r. 74/'15 o di interventi su chiamata per guasti o malfunzionamenti". Mentre fino al 15.10.'14, nelle operazioni di controllo o negli interventi sopra richiamati e nelle nuove installazioni, possono essere utilizzati sia i nuovi che i vecchi modelli di libretto.

## COMMISSIONE FINANZE, IL PRESIDENTE CAPEZZONE È CON NOI

### Ecco i suoi obiettivi sul catasto

"Una riforma del catasto finalmente dalla parte dei proprietari di immobili, basata sui principi di contraddittorio, partecipazione, pubblicità e tutela. Per garantire un adeguato contraddittorio, nelle Commissioni censuarie chiamate a validare le funzioni statistiche deve anche esservi la partecipazione di esperti indicati dalle associazioni di categoria del settore immobiliare; massima pubblicità e trasparenza delle funzioni statistiche; le funzioni statistiche devono fare riferimento alle più aggiornate metodologie statistiche utilizzate a livello scientifico internazionale; monitoraggio semestrale (con relazione del Governo al Parlamento) sugli effetti della revisione, articolati a livello comunale, al fine di verificare l'invarianza di gettito; apertura alle forme di tutela giurisdizionale (definite "necessarie"): ed è una conquista storica, perché il cittadino potrà avere nuovi strumenti per tutelarsi da eventuali valutazioni improprie compiute dal catasto sul suo immobile; valori e rendite non possono comunque andare al di sopra del valore di mercato (su tutta questa materia, grande merito va ai consigli e alla strenua azione liberale e pro-contribuenti di Confedilizia e del suo presidente Corrado Sforza Fogliani)" (da **Daniele Capezzone, Per la rivincita**, ed. Datamedia).

Anche il Presidente della Commissione Finanze del Senato, Marino - ha portato alle nostre istanze costante interesse. Nell'audizione sulle Commissioni Censuarie, il Presidente Marino ha dichiarato fondate le proposte correttive illustrate dal Presidente confederale.

## PARLA la Repubblica

### LA BESTIA AFFAMATA DELLE SPA LOCALI

"Giungla di clientele, sperperi e corruzione". Così Massimo Giannini su *la Repubblica* del 30.6.'14 definisce le società partecipate dagli enti locali. Riportando i dati forniti dal commissario per la spending review Carlo Cottarelli, il giornalista evidenzia, in particolare, come le società in questione siano almeno 10mila con perdite per 1,2 miliardi. Inoltre, come l'80 per cento di esse "non servono a produrre alcunché, ma solo ad occupare gente". Dopo aver criticato le circa 1.100 società partecipate che gestiscono i servizi pubblici di energia, gas, acqua e rifiuti ("poco efficienti e non redditizie"), Giannini conclude, quindi, il suo articolo sottolineando come, per uscire da una situazione siffatta, l'unica via non possa che essere quella di "affamare la bestia".

## Guerra e politica

La guerra, come diceva Clausewitz, è la continuazione della politica -, per meglio dire, dei rapporti politici - con altri mezzi.

*Kenneth Minogue*

## CONFEDILIZIA SULLA RELAZIONE DEL GOVERNATORE

All'uscita dall'assemblea della Banca d'Italia, il Presidente Confederale ha dichiarato:

"L'anno scorso, Confedilizia ha sostenuto con forza la tassa sui servizi decisa dal Governo Letta in agosto. Poi, però, il 15 ottobre questa tassa ha conservato i servizi solo nel nome e si è trasformata in una semplice nuova patrimoniale. Nella Relazione, divide questo giudizio sulla Tasi anche il Governatore, che indica esplicitamente nel principio del beneficio (ossia la fiscalità locale «in funzione della quantità e della qualità dei servizi erogati») la caratteristica fondamentale alla quale dovrebbe ispirarsi la finanza comunale immobiliare. Confidiamo che questa indicazione sia raccolta dal Governo Renzi".

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

## DEBITI FMI

## PROROGA ABI, CONFEDILIZIA COFIRMATARIA

Proroga al 31 dicembre 2014 per l'accordo di sospensione e allungamento dei debiti delle piccole e medie imprese. Lo ha reso noto l'Abi, secondo cui "le condizioni del nostro tessuto produttivo, per quanto in miglioramento rispetto al passato, richiedono di evitare discontinuità in questa delicata fase di avvio della ripresa, fissando la nuova scadenza a fine anno rispetto a quella prevista del 30 giugno scorso". Co-firmatarie dell'iniziativa, che punta a sostenere le pmi per promuovere la ripresa, sono Alleanza Cooperative Italiane (che riunisce Agci, Concooperative, Legacoop), Cia, Claii, Coldiretti, Confagricoltura, Confapi, Confedilizia, Confetra, Confindustria, Rete Imprese Italia (che riunisce Casartigiani, Cna, Confartigianato, Confindustria, Confesercenti).

I contenuti principali dell'accordo restano immutati: sospensione per 12 mesi della quota capitale delle rate dei mutui, allungamento della durata dei mutui per un massimo del 100% della durata residua del piano di ammortamento, allungamento fino a 270 giorni delle scadenze delle anticipazioni bancarie su crediti per i quali si siano registrati insoliti di pagamento, allungamento per un massimo di 120 giorni delle scadenze del credito agrario di conduzione. Dall'avvio dell'iniziativa ad ottobre 2013, fino al 31 maggio 2014, sono state accolte 25.539 domande per un controvalore complessivo di debito residuo pari a 9,6 miliardi di euro e una maggior liquidità a disposizione delle imprese di 1,1 miliardi.

La riforma porta, dichiaratamente, a una migliore equità fiscale. Sforza Fogliani: Confedilizia vigilerà perché questa riforma sia applicata correttamente. Sul sito dell'Agenzia delle entrate-OMI si può verificare il valore stimato e il reddito, pure stimato, degli immobili collocati nell'area in cui si abita.

Perequazione, rendita, valore, algoritmo, vani, invarianza... Stiamo parlando di Catasto e della sua riforma "epocale" introdotta dalla legge delega n. 23 dell'11 marzo 2014. Ma da qui alla reale partenza occorre un percorso di almeno 4-5 anni e diversi decreti legislativi, una ventina si pensa, per renderla effettiva. La riforma è nata, dichiaratamente, per ovviare a situazioni di sottostima o sovrastima delle attuali rendite catastali e giungere a una migliore equità fiscale nel settore impositivo immobiliare.

Ma nel concreto che cosa cambierà? L'avv. Corrado Sforza Fogliani, Cavaliere del Lavoro, presidente nazionale di Confedilizia e presidente d'onore della Banca di Piacenza, ci aiuta a capirlo. "Innanzitutto una delle prime, grandi novità del nuovo Catasto sarà che ad ogni immobile, oltre che una rendita - rappresentativa del reddito medio ordinario ritraibile dall'immobile - verrà attribuito anche un valore patrimoniale" spiega l'avv. Sforza Fogliani - e cioè il valore dell'immobile sul mercato". "Una seconda grande novità - continua - è che il Catasto non sarà più basato sui vani delle abitazioni, ma sui metri quadrati. I vani avevano una misura standard che variava da zona a zona, generalmente intorno ai 18 metri quadrati".

ANCHE I CONTRIBUENTI SARANNO RAPPRESENTATI. "Il primo decreto legislativo che sarà emanato è relativo al riordino delle Commissioni censuarie, che sono realtà amministrative che dovranno validare le funzioni statistiche, cioè gli algoritmi (più di un milione), sulla base dei quali si calcoleranno sia i valori che le rendite del nuovo Catasto", spiega il presidente di Confedilizia. Il ruolo di Confedilizia sarà di rappresentare i cittadini nelle Commissioni censuarie e di seguire tutto l'iter di attribuzione dei valori e delle rendite alle singole unità immobiliari. Le Commissioni censuarie erano finora formate da membri designati, oltre che dall'Agenzia delle entrate, solo dagli Enti locali, cioè dai soggetti impositori. La grossa novità, secondo Sforza Fogliani, è che le nuove Commissioni si apriranno anche ai rappresentanti-esperti nominati dal mondo immobiliare, Confedilizia in primis, cioè dai contribuenti.

## NASCE IL NUOVO C

IL LIMITE DEGLI ALGORITMI. Rendita e valore verranno attribuiti sulla base di algoritmi. Ogni algoritmo - una formula matematica nata nella Baghdad del '500 d.C. e che prende nome dallo studioso che l'inventò - sarà individuato, ed entrerà in vigore, quando saranno pronti gli atti legislativi relativi. Il territorio verrà diviso in ambiti territoriali, che richiederanno le suddivisioni attuali dell'OMI, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate. Per ogni ambito territoriale, verrà individuato un algoritmo-base che servirà a dare un valore ad ogni elemento caratteristico dell'unità immobiliare interessata (superficie, piano, affaccio, ecc.). Altrettanto per le rendite. Certi elementi potrebbero variare: se nel '59 particolare importanza aveva il centro storico, oggi potrebbero essere valorizzate maggiormente altre zone. Tutti questi elementi tipici verranno applicati alle unità immobiliari con una ponderazione prevista dall'algoritmo al fine di calcolare il valore e la rendita di ogni immobile. Gli edifici e i beni strumentali saranno sempre soggetti al sistema della stima diretta (con sopralluogo). Per gli immobili storici vincolati è previsto un particolare sistema di accertamento dei due indici indicati, che dovrà tener conto degli onerosi vincoli che la proprietà deve in questi casi sopportare.

Di fatto, verranno anzitutto accertati, in ogni ambito territoriale, il valore e la rendita di alcuni immobili rappresentativi della tipologia edilizia della zona interessata; poi, la media di questi due elementi verrà applicata alla consistenza e alle caratteristiche di ogni singola unità immobiliare, la superficie e altri elementi, con

di loro pregi e loro difetti. Un decreto legislativo apposito stabilirà quali saranno i pregi da prendere in considerazione e quali siano i parametri corrispondenti. Analogamente - accertandone i redditi, in pratica i canoni di locazione - si agirà per stabilire la rendita di ogni unità immobiliare, detraendone peraltro le spese e gli incerti (un 30%).

"Il problema è che gli algoritmi sono formule matematiche e quindi non possono fare quello che facevano i funzionari del Catasto. Sarà un lavoro molto più generale e generico di quello previsto nel 1959, l'uso degli algoritmi è una grossa incognita", afferma Sforza Fogliani. "Sul sito delle Agenzie delle entrate è già possibile vedere come l'OMI stimi i valori e le rendite degli immobili dei vari ambiti territoriali. Chiunque può controllarli, per gli immobili di cui conosce prezzo e valore, e vedrà magari che sono piuttosto alti rispetto alla realtà di oggi. Ecco perché Confedilizia ha costituito, insieme alle altre maggiori organizzazioni di categoria (Abi, Confindustria, Confindustria, Concooperative, Confartigianato, Fiaip ecc.) un coordinamento interassociativo in sede nazionale e uno ne verrà costituito in tutte le province per avere a disposizione e poter studiare, assemblee o disgiuntamente, i dati dei valori e dei redditi, sulla base dei rogiti e dei contratti di locazione, degli anni 2011-2013, che costituiranno la base del nuovo Catasto". Ogni proprietario è invitato a prendere contatto con la Confedilizia (presente almeno in ogni capoluogo di provincia - elenco sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) per fornire rogiti e contratti locativi e cioè dati obiettivi per far fissare equamente gli indici degli immobili. Altre novità della riforma

Immobili. Monitoraggio di Confedilizia che attacca anche il primo tro

## Imu e Tasi, il conto è a qua

Massimo Frontera  
ROMA

Confedilizia mette sempre più a fuoco il conto della Tasi che gli italiani pagheranno quest'anno. E punta il dito sui valori Omi-Agenzia delle Entrate, che sono la base ufficiale dell'imposizione fiscale sugli immobili. «I valori di mercato si stanno riducendo fino a un quinto delle stime Omi», denuncia il presidente di Confedilizia Corrado Sforza Fogliani, che ieri ha presentato un monitoraggio a campione in varie città italiane analizzando 2.500 acquisti

di immobili presso le aste giudiziarie. Ancora, Confedilizia, audita ieri in Senato boccia il primo "pezzo" della riforma sul catasto, sulla composizione delle commissioni censuarie.

Le proiezioni di Confedilizia fanno capire che il conto Tasi

## I CALCOLI

Secondo l'associazione le stime Omi-Agenzia delle Entrate non rispecchiano i valori del mercato

sarà salato. A B... un'abitazione p... (classe A/2, ci... trebbe costare 7... rare i 2.700 euro... tazione in affit... Imu e Tasi). A C... a 701 euro (prin... euro (affitto). A... sono, rispettiva... 1.954 euro. Altri... no (565 e 1.954... (701 e 2.423); Ro... a Firenze (401... (551 e 1.904); F... 1.162); Bari (523... stime, dice Cor...

## ESPROPRI

“ Ai maturandi geometri è stato assegnato, come seconda prova, il compito di calcolare in merito al valore degli espropri. Niente di più facile! E' sufficiente che scrivano: Tasi, Imu, Tarsi. Tutti promossi a pieni voti col plauso di Monti, Letta e Renzi. Al plauso si assoceranno tanti voraci Sindaci. ”

Franco Raballo

Ha ragione! Veri e propri espropri!

C.

# CATASTO

sono l'aver introdotto un contraddittorio fra parte pubblica e privata finora inesistente, e l'aver previsto la pubblicazione degli algoritmi. Questo significa - chiarisce Sforza Fogliani - che una volta pubblicato, l'algoritmo sarà impugnabile ove non fosse idoneo a rappresentare la realtà.

“Gli studi di settore, che stabiliscono quanto deve guadagnare ad esempio un'azienda o un professionista, sono fatti in base ad algoritmi. Finora - precisa Sforza Fogliani - gli algoritmi non erano mai stati pubblicati. Ora, siamo riusciti, per il Catasto, a ottenere la pubblicazione della funzione statistica in questione, pubblicazione che ne renderà possibile il controllo. È una conquista rivoluzionaria”. Si potranno poi impugnare - aggiunge il Presidente di Confedilizia - le rendite e i valori nella loro congruità, mentre ora le rendite si potevano impugnare solo per ragioni di legittimità. Questi due indici - rendite e valori - regoleranno rispettivamente le imposte dirette e le imposte sui trasferimenti (compravendite e cessioni). A meno che qualcuno, naturalmente, non pensi ancora ad introdurre patrimoniali...

La riforma - spiega Sforza Fogliani - sarà a “invarianza” del carico fiscale: la delega impone infatti di non inasprire, col nuovo Catasto, la pressione fiscale complessiva rispetto alla situazione attuale. Certo, i Comuni potranno da parte loro modificare le aliquote, ma questa è un'altra questione. L’“invarianza fiscale” sarà misurata non a livello nazionale (com'era finora), ma, grazie a Confedilizia, sul piano comunale (quindi, con possibilità di effettivo controllo).

Sforza Fogliani ricorda che le “rendite stabilite nel vecchio Ca-

tasto venivano dallo Stato periodicamente aggiornate (e così sarà anche il nuovo): sono poi state aumentate del 5% - tutte, indiscriminatamente - dal Governo Prodi, e infine - dando luogo ad una smodata tassazione - dal Governo Monti, e questo con moltiplicatori totalmente arbitrari, specie per gli immobili abitativi”. La riforma del Catasto nasce, invece, oggi per favorire una maggiore equità sia nei confronti dello Stato sia nell'ambito della proprietà immobiliare, tra edificio ed edificio. Confedilizia vigilerà perché l'obiettivo di partenza sia rispettato, e rendite e valori siano quelli reali, corrispondenti e praticati in un tempo di crisi senza precedenti com'è quello che oggi attraversiamo.

“Questo Catasto - sottolinea ancora Sforza Fogliani - arriva per il mercato della casa nel momento peggiore: oggi, non si vende e non si compra, se non nella aste giudiziarie, dopo 7-8 incanti. Si è costruito troppo, sprecando tanto territorio. Occorreva da parte dei Comuni una politica non «di cassa», ma che favorisse, ad esempio con oneri di urbanizzazione minori, le ristrutturazioni nei centri storici rispetto alle nuove costruzioni. Se gli oneri sono uguali per ristrutturazioni e edifici nuovi, un costruttore preferisce infatti, naturalmente, costruire ex novo perché costa meno”.

“Chi vivrà vedrà”, conclude l'avv. Sforza Fogliani. “Il Catasto deve tornare ad essere un “Catasto di garanzia” come volle da noi lo Stato liberale, all'indomani dell'Unità. Se Governo e Parlamento rispetteranno, e faranno rispettare, lettera e spirito della delega, lo sarà”.

(a cura dell'Ufficio stampa della Confedilizia)

## STATO ASSENTE, CI SI DIFENDE DA SOLI

**DON'T TAKE AN  
ILLEGAL TAXI  
TAKE A WHITE  
REGULAR TAXI**

In Via Due Macelli, a Roma, è comparso questo cartello. Dice: “NON PRENDERE (o NON PRENDETE) UN TAXI ILLEGALE PRENDI (o PRENDETE) UN TAXI BIANCO REGOLARE”

### ATTENZIONE

#### Truffe nel Veneto in danno di locatori ed inquilini

Importante segnalazione della Confedilizia di Rovigo circa il verificarsi di ripetute truffe in danno di diversi locatori e conduttori, avvenute nelle province di Pordenone, Trieste, Venezia e Vicenza e, da ultimo, proprio nel territorio rovigino.

Il *modus operandi* risulta essere sempre lo stesso: il truffatore prende in locazione un immobile, dopodiché spacciandosi per il proprietario, pubblica un annuncio su Internet nel quale offre in locazione lo stesso immobile. Una volta trovato il potenziale inquilino si fa dare una caparra e sparisce nel nulla.

La Confedilizia di Rovigo ha invitato tutti i proprietari in cerca di un conduttore per il proprio immobile a prestare, quindi, la massima attenzione, onde evitare spiacevoli sorprese.

concione della riforma del Catasto: «Non c'è contraddittorio»

## quattro cifre

ologna la Tasi di principale tipo (per vani) poche euro, e superiore nel caso di abito (sommando Genova si arriva a casa) e 2.423 Milano i valori mente, di 487 e casi citati: Torino (euro); Genova (701 e 2.423); e 1.385); Napoli Palermo (336 e 1.805 euro). Le Confedilizia, sono

fatte applicando alla Tasi la maggiorazione dello 0,8 per mille oltre il limite massimo dell'aliquote base. E riguardano la maggioranza dei Comuni (specie grandi città) che non hanno ancora deciso le aliquote.

Un altro fronte della fiscalità immobiliare è quello dei valori Omi dell'osservatorio delle Entrate, riferimento sia per le compravendite, sia per l'imposizione fiscale. Per dimostrare che i valori Omi sono oggi sopravvalutati, Confedilizia ha raccolto i prezzi di 2.500 case italiane acquistate alle aste giudiziarie.

Un micro-insieme rispetto alle compravendite residenziali (403 mila, nel 2013), ma che individua un trend: «Il prezzo reale pagato può essere fino a cinque volte inferiore ai valori Omi», afferma Sforza Fogliani.

Dura presa di posizione anche sulla riforma del catasto: «Sul dlgs sulle commissioni censuarie esprimiamo pieno disappunto», attacca Sforza Fogliani, perché, spiega: «Escludono ogni possibilità di contraddittorio. Se si continua così con gli altri decreti attuativi, ho forti dubbi che si possa costruire un catasto realmente rappresentativo dei valori e dei redditi correnti, come è invece nello spirito della legge delega».

*Se hai bisogno di un lavoro sollecito e ben fatto,*

*dallo a chi ne ha già tanto.*

*Chi è abituato a lavorare*

*trova tempo per tutto,*

*ma lo sfaticato non sa neppure*

*dove cominciare*

*Pio XI*

## Tasi, proroghe e modifiche

La legge di conversione (n. 89/14) del decreto-legge n. 66/14 (contenente, in particolare, la misura cosiddetta degli 80 euro) ha introdotto alcune disposizioni in materia di Tasi.

### Scadenze

Per i Comuni che hanno già assunto la deliberazione Tasi entro il 23.5.'14, è stato confermato l'obbligo di pagamento della prima rata entro il 16.6.'14 sulla base delle aliquote e delle detrazioni approvate dai Comuni stessi.

Per i Comuni che non hanno assunto deliberazioni Tasi entro il 23.5.'14, il versamento della prima rata Tasi è stato posticipato al 16.10.'14. A tal fine, i Comuni devono deliberare entro il 10.9.'14 le aliquote e le detrazioni.

Nel caso in cui il Comune non assumesse delibere Tasi entro il 10.9.'14, l'imposta sarà dovuta applicando l'aliquota di base pari all'1 per mille e dovrà essere versata in un'unica soluzione entro il 16.12.'14.

Al riguardo – ha precisato il Dipartimento delle finanze con la risoluzione n. 1/DF del 23.6.'14 – la situazione di incertezza normativa che ha caratterizzato il meccanismo del versamento della prima rata della Tasi, “soprattutto in ragione delle novità normative intervenute a stretto ridosso della scadenza del 16 giugno”, consente di ritenere applicabile l'art. 10 dello Statuto dei diritti del contribuente, in forza del quale “le sanzioni non sono comunque irrogate quando la violazione dipende da obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione della norma tributaria”. Considerazione che il Dipartimento estende anche all'obbligo relativo all'acconto Imu, atteso che “le criticità che hanno caratterizzato l'istituzione della Tasi con riferimento specifico alle modalità per l'esatto adempimento dell'imposta e la tempistica del versamento della stessa, hanno finito per avere riflessi anche sulla debenza e sul meccanismo applicativo dell'Imu soprattutto in ragione della stretta interdipendenza esistente fra i due tributi e dei molteplici punti di contatto, quali ad esempio l'identità di base imponibile, rinvenibili nelle citate imposte”.

Tuttavia, l'intervento delle Finanze tranquillizza solo parzialmente i contribuenti interessati posto che – come noto – saranno i singoli Comuni, quali enti impositori e destinatari dei tributi in parola, a dover singolarmente assumere la decisione di dare o meno applicazione alla disposizione dello Statuto, evitando così di gravare di ulteriori oneri gli incolpevoli cittadini.

### Bollettini precompilati

È stato anzitutto stabilito che, a decorrere dall'anno 2015, i Comuni

“assicurano la massima semplificazione degli adempimenti dei contribuenti rendendo disponibili i modelli di pagamento preventivamente compilati su loro richiesta, ovvero procedendo autonomamente all'invio degli stessi modelli”.

Si tratta di una norma che – nell'intento di attenuare la portata di una previsione introdotta con la legge di stabilità – ha quale effetto immediato quello di generare ulteriore confusione e incertezza in una disciplina già ampiamente travagliata. Essa si aggiunge, infatti, alla disposizione di cui al comma 689 dell'art. 1 della legge n. 147/13, che – nell'ambito della disciplina della luc e quindi, deve ritenersi, con riferimento a tutte e tre le componenti della stessa, Imu, Tasi e Tari – demanda a uno o più decreti del Direttore generale del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con il Direttore dell'Agenzia delle entrate e sentita l'Anci, il compito di stabilire le modalità di versamento, assicurando in ogni caso la massima semplificazione degli adempimenti da parte dei soggetti interessati, e “prevedendo, in particolare, l'invio di modelli di pagamento preventivamente compilati da parte degli enti impositori”. Per quanto riguarda i versamenti tramite gli uffici postali, lo strumento è contenuto nel decreto Finanze-Entrate del 23.5.'14.

### Quota a carico degli occupanti

La legge istitutiva della Tasi stabilisce che, qualora l'unità immobiliare sia occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sulla stessa, quest'ultimo e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria e “l'occupante versa la Tasi nella misura, stabilita dal comune nel regolamento, compresa fra il 10 e il 30% dell'ammontare complessivo della Tasi”.

La scelta del legislatore era stata, dunque, quella di prevedere che all'occupante fosse attribuito dal 10 al 30% del carico del tributo e di lasciare ai singoli Comuni la fissazione della percentuale in questione. Disposizione che aveva determinato sin da subito un problema applicativo di grande rilievo: come deve essere ripartita la Tasi

fra titolare del diritto reale e occupante nel caso in cui il Comune non disponga nulla al proposito?

Al quesito – riferito, nel caso specifico, al rapporto fra proprietario e inquilino – ha risposto il Dipartimento delle finanze nel documento intitolato “Faq Imu/Tasi”, contenente le risposte a domande frequenti, con una asserzione a dir poco apodittica: “L'occupante – si legge nel documento – deve versare il tributo nella misura minima del 10%, in quanto si ritiene che una diversa percentuale di imposizione a carico del detentore debba essere espressamente deliberata dal comune stesso”. Affermazione curiosa, nel momento in cui – in presenza, non già di una percentuale di base elevabile a discrezione del Comune, bensì di una fascia di oscillazione (10-30%) all'interno della quale effettuare la scelta – la misura minima di tale fascia viene, non si comprende per quale ragione, fatta assurgere a percentuale standard, di automatica applicazione in caso di inerzia dell'Amministrazione locale.

Come già altre volte accaduto, lo stravolgimento di una disposizione di legge ad opera dell'Amministrazione finanziaria è stato immediatamente “legificato”, in questo caso attraverso la trasposizione dell'interpretazione ministeriale in sede di conversione del d.l. n. 66/14. Nella disposizione inserita in quest'ultimo, si legge infatti quanto segue: “Nel caso di mancato invio della delibera entro il predetto termine del 10 settembre 2014 ovvero di mancata determinazione della percentuale di cui al comma 681, la Tasi è dovuta dall'occupante, nella misura del 10 per cento dell'ammontare complessivo del tributo, determinato con riferimento alle condizioni del titolare del diritto reale”.

Si tratta di una norma con la quale il Governo fornisce involontariamente un'indicazione sbagliata ai Comuni, soprattutto considerato che, su più di 2.000 Comuni che hanno deliberato per la Tasi entro la fine di maggio, quasi il 40% ha fissato la percentuale dell'imposta a carico dell'inquilino nella misura del 30%.

## SEGNALAZIONI

*Locali storici d'Italia. 2014*, Associazione Locali Storici d'Italia ed., pp. 300

La guida raggiunge la 38ª edizione, presentando 240 fra alberghi, ristoranti, trattorie, e poi pasticcerie, confetterie, negozi e caffè letterari, con schede in italiano e in inglese.

Sante Babolin, *L'esorcismo*, Messaggero di Sant'Antonio ed., pp. 236

L'autore, già professore universitario di filosofia, espone i frutti dell'esperienza diretta di esorcista svolta nella diocesi di Padova, alternando riflessioni sociologiche a citazioni bibliche, note psichiatriche e raffronti storici.

Roberto Raja, *La Grande Guerra Giorno per Giorno*, pref. di Guido Ceronetti, Clichy ed., pp. 354

Cronologia del primo conflitto mondiale, dilatata anche nel 1919 e oltre, con esposizione dei fatti occorsi, con alcuni cenni alle premesse della guerra e brevi ritratti di sovrani, politici e soldati.

Philippe Jullian, *Oscar Wilde*, Castelvecchi ed., pp. 354

Nuova edizione di una fortunata biografia del grande scrittore, per il quale arte e vita costituirono un indissolubile binomio: viene ritratto l'ingegno acuto e brillante, con le pose da dandy e l'aura di scandalo che ne accompagnò l'esistenza.

Aldo A. Mola, *I "Patti di Saretto" (30-31 maggio 1944)*, Centro Europeo Giovanni Giolitti ed., pp. VI + 26

Puntuale ricostruzione dell'accordo politico e militare raggiunto fra esponenti della Resistenza francese e italiana, nella frazione di Saretto (Cuneo).

Lanfranco Palazzolo, *Il Parlamento inutile. Stupidario parlamentare*, i libri del Borghese ed., pp. 232

Una divertente rassegna di insulti e papere, topiche e furberie, con svariati episodi di ordinaria vita parlamentare nella XVI legislatura: uno sciocchezzaio ben documentato.

## Interessi nazionali

Gli interessi nazionali sono in qualche misura negoziabili; i diritti, in linea di principio, non lo sono.

Kenneth Minogue

## UN LIBRO DI FERRI

### Tutto per la mediazione e conciliazione

Il sostantivo “manuale” potrebbe far pensare a un testo di ridotte dimensioni: invece il *Manuale della nuova mediazione e conciliazione giudiziale obbligatoria e facoltativa* è un volume ampio, eccezionale molto accurato nell'esame delle leggi, oltremodo pratico e concreto quanto a casi specifici, consigli, suggerimenti. Il formulario è ricco di documenti che vengono incontro alle più svariate esigenze. Curatore del libro, edito da Wolters Kluwer-Cedam, è il sottosegretario alla Giustizia Cosimo Maria Ferri (pp. XXX + 726).

## BELLITALIA

### Roma allagata

“Tre milioni”. Tanto ha speso – “inutilmente” – il Comune di Roma per evitare lo straripamento delle fogne in caso di piogge. E’ stato, però, sufficiente un acquazzone, a metà giugno, per allagare completamente la città.

(*Il Tempo* 17.6.’14)

### Sprechi pubblici

“La Provincia di Reggio Emilia, defunta, stanZIA 15 milioni per una mostra di uccelli”.

(*ItaliaOggi* 17.6.’14)

### Bonus di fine carriera

Il comandante in seconda della Guardia di finanza, indagato dalla procura per presunte verifiche fiscali pilotate, quando andrà in congedo potrà godere della Sip: una speciale indennità di pensione quantificabile in “circa 5-6 mila euro netti in più al mese”.

(*Il Sole 24Ore* 12.6.’14)

### Acireale, l’esercito dei candidati

Ad Acireale, centro alle porte di Catania con 45mila elettori, alle scorse elezioni comunali sono state presentate ben 20 liste con 600 nomi in lizza: quasi duecento in più rispetto alle amministrative precedenti. In pratica “un candidato ogni 74 votanti”. Molti, peraltro, spinti solo dal “miraggio di uno stipendio”.

(*la Repubblica* 25.5.’14)

### Roma svende i monumenti

Il Comune di Roma per l’affitto del Circo Massimo – dove il gruppo musicale dei Rolling Stones a fine giugno si è esibito in un concerto – ha chiesto “8mila euro”. Lo riporta *il Giornale* del 22.6.’14, definendo tale cifra “un’inezia” alla luce del fatto che l’evento ha fruttato agli organizzatori ben “7 milioni” di euro. Il tutto senza considerare che il Comune di Roma – come dichiarato dallo stesso sindaco capitolino (*la Repubblica* 26.6.’14) – ha “un debito storico di 22 miliardi” di euro.

### L’Hotel della disperazione

Il FerrHotel, un fabbricato che per anni ha ospitato i ferrovieri in sosta a Piacenza, versa ora in stato di totale abbandono, tanto da essere utilizzato come dormitorio, non si sa da quanti individui.

(*Libertà* 16.6.’14)

### “La beffa dello Stato che affitta a se stesso”

Ogni anno, il ministero dei Beni culturali spende “21 milioni di euro per contratti di locazione con società controllate da altri dicasteri”.

(*la Repubblica* 29.4.’14)

### “L’ordinanza-provocazione”

In risposta alle accuse, lanciate da una trasmissione televisiva, di pesanti infiltrazioni della ‘ndrangheta nella città di Verona, il sindaco scaligero ha emesso un’“ordinanza-provocazione” con cui si vieta ai cittadini veronesi di “frequentare i calabresi”.

(*Libero* 4.5.’14)

### “Il Tar riabilita il poliziotto in gonna”

Un agente di polizia di Venezia, aduso a girare nel tempo libero per la città con vestiti da donna e per questo licenziato dalla Polizia di Stato, potrebbe ora tornare in servizio grazie ad una sentenza del Tar: il provvedimento di licenziamento risulterebbe, infatti, viziato da “eccesso di potere”, “illogicità della motivazione”, “travisamento” ed “erronea valutazione dei fatti”.

(*Libero* 4.5.’14)

### “1,4 milioni per 5 auto blu”

1,4 milioni di euro. Tanto ha stanziato la Sicilia per il noleggio, quadriennale, di “cinque auto blindate superaccessoriate” da mettere a disposizione del presidente della Regione.

(*Corriere della Sera* 5.5.’14)

## COORDINAMENTO INTERASSOCIATIVO CATASTO



Il tavolo della presidenza e una parte dei Coordinatori provinciali dei Coordinamenti interassociativi catasto in via di costituzione in 106 province, a coprire l’Italia intera. Si lavora alacremente ovunque a raccogliere dati per la creazione di un giusto catasto.

## SAN FELICE SUL PANARO



Nella foto sopra, la chiesa di S. Felice sul Panaro (Modena), costruita ex novo dalle Banche popolari a sostituire quella distrutta dal terremoto. La Confedilizia ha fornito l’intero arredo.

Nella foto sotto, l’avv. Francesco Bruini – presidente della nostra Associazione territoriale di Modena e che ha tenuto tutti i collegamenti dovuti per l’erogazione del contributo Confedilizia – mentre ritira, nella chiesa, una targa di riconoscenza.

## Convegno a Genova



Riuscito Convegno a Genova, a proposito di vari aspetti della nuova normativa condominiale. Nella foto, l’avv. Vincenzo Nasini – Presidente della Confedilizia di Genova e Responsabile nazionale del Coordinamento condominiale – apre, alla presenza del Presidente confederale (che ha poi svolto una relazione), i lavori del Convegno. Al tavolo, anche il Presidente AGIAI Mongiovi, il Presidente Gesticond Russello e il Segretario Gesticond Bargiacchi.

## UE: CONFEDILIZIA "SE VUOLE DISTRUGGERE L'IMMOBILIARE, MANDI LE RUSPE"

ROMA (ITALPRESS) - "Ieri, l'Ue ha raccomandato di aumentare la tassazione sugli immobili e sull'ambiente. Se poi vogliono distruggere del tutto l'immobiliare, ci mandino addirittura le ruspe". Questo il testo del Cinguettio preannunciato dalla Confedilizia e che verterà sul sito dell'organizzazione.

## Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio – AGOSTO E SETTEMBRE 2014

18 Agosto 2014 – Lunedì

**Imposte e contributi**

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di luglio 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 luglio 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 luglio 2014; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di luglio 2014, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

16 Settembre 2014 – Martedì

**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 agosto 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 agosto 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 agosto 2014; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di agosto 2014, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Settembre 2014 – Martedì

**Irpef - Trasmissione telematica Modello Unico**

Ultimo giorno per la trasmissione telematica – da parte delle persone fisiche e delle società di persone – della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2014 (redditi 2013).

**Presentazione Quadro AC**

Ultimo giorno per la trasmissione telematica – da parte degli amministratori di condominio – del Quadro AC, relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2013 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

**TARI**

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

**IMPOSTA DI REGISTRO****Regime Irpef**

I nuovi contratti di locazione di immobili devono essere registrati entro 30 giorni dalla stipula, presentando all'ufficio delle entrate, oltre all'atto, l'attestato di versamento dell'imposta, ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, il versamento deve essere effettuato entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, presentando entro i 20 giorni successivi l'attestato di versamento nonché, per i contratti registrati precedentemente il 1° luglio 2010, il modello Rli. Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, deve essere versata l'imposta entro 30 giorni dall'inizio della nuova annualità, salvo che non si sia optato per il versamento unico per l'intera durata del contratto. Anche per il versamento può essere utilizzato il metodo telematico.

**Regime cedolare secca**

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

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

*Lo scadenziario annuale del proprietario di casa e del condominio è presente – continuamente aggiornato – sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)*

**Pagamenti Pos, precisazioni Ministero**

Il Sottosegretario al Ministero dell'economia e delle finanze Zanetti, rispondendo ad un'interrogazione del deputato Causi (Pd), con la quale si chiedeva di chiarire gli effetti dell'applicazione della norma recante l'obbligo per gli esercenti attività di impresa e per i professionisti di accettare – in relazione alla vendita di prodotti e alla prestazione di servizi – anche i pagamenti effettuati attraverso carte di debito, ha ribadito la necessità di promuovere la diffusione e l'uso dei pagamenti con le predette carte su vasta scala nonché l'obbligo, in capo agli esercenti ed ai professionisti, d'accettazione dei pagamenti mediante tali carte di debito per tutti i pagamenti superiori ai trenta euro.

Circa il presunto obbligo per i professionisti di dotarsi di Pos (point of sale), il Ministero – ha riferito il sottosegretario Zanetti – aderisce all'interpretazione data dal Consiglio Nazionale Forense (circolare n.10-C-2014, del 20 maggio u.s.), con la quale si sottolinea che la norma introduce un onere, piuttosto che un obbligo giuridico, in capo ai professionisti ed il cui campo di applicazione è necessariamente limitato ai casi nei quali sarebbero i clienti a richiedere al professionista di potersi liberare dall'obbligazione pecuniaria a proprio carico effettuando il pagamento tramite carta di debito, atteso che nessuna sanzione è posta a carico dei professionisti che non dovessero disporre della necessaria strumentazione a garanzia dei pagamenti effettuabili con moneta elettronica.

**Vizi umani e politica**

Le principali inadempienze dei politici derivano dai grandi vizi umani: la mancanza di coraggio nel contestare l'opinione dominante anche se la si ritiene sbagliata, la paura di apparire sciocchi, il desiderio di assumere una posizione apparentemente virtuosa, una preferenza per l'opzione più conveniente i cui effetti negativi si manifesteranno solo a grande distanza di tempo, e così via.

**Pecore travestite**

Winston Churchill viene ricordato sia per i discorsi in cui invocava "il ruggito del leone" durante la Seconda guerra mondiale, sia per tutta una serie di battute, alcune delle quali particolarmente velenose, come la sua definizione di Clement Attlee – "una pecora travestita da pecora".

*Kenneth Minogue*

## Lo scadenziario del datore di lavoro domestico – AGOSTO E SETTEMBRE 2014

**Ferie**

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie nei mesi estivi: sulla base del Contratto nazionale di lavoro domestico, il lavoratore ha diritto alla fruizione di 26 giorni lavorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi all'anno, purché concordati fra le parti.

**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 scadenziario annuale del datore di lavoro domestico è presente – continuamente aggiornato – sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)*



Siamo d'accordo, ministro... ma da dove cominciare?

# Padoan: abbassare le tasse

da LA STAMPA, 22.6.'14

## Padoan: è ora di abbassare le tasse

«Si deve tener conto delle esigenze dei contribuenti onesti in difficoltà»

da LIBERTÀ, 22.6.'14

Col "grido di dolore" (del ministro delle Finanze e - più che altro - dei contribuenti) siamo ovviamente d'accordo. Ma da dove cominciare?

Dai "contribuenti onesti", dice Padoan. Ci va bene, ci mancherebbe. Ma chi sono? I dipendenti, si dirà. Ed è vero, per una parte di loro: ma solo per quelli che non hanno un secondo lavoro, che non lavorano in nero (come, magari, quelli che dovrebbero controllarli e che, naturalmente, non lo faranno mai...) E allora? Allora, "onesti" sono anche (per forza, o per convincimento) i proprietari di casa, i singoli proprietari di casa. Quelli non sfuggono, la voracità del Fisco erariale e - soprattutto - comunale, li colpisce inesorabilmente. La loro ricchezza - si fa per dire - si vede, addirittura. Per questo, anzi, sono - in Italia - colpiti più degli altri da un Fisco incapace di cogliere la ricchezza dove essa effettivamente si trova.

Il ministro ha anche aggiunto che l'onere del prelievo "deve essere distribuito in modo più equo" (24 ore 22.6.'14). E, ancora, una volta, siamo d'accordo, pienamente. I proprietari di casa - con i moltiplicatori Monti, tuttora vigenti - sono certo la categoria più tartassata, nel nostro Paese. Su questo, non ci piove. Si cominci da loro, dunque. Ma si dovrebbe cominciare dai proprietari di casa anche per un'altra, concorrente e pur separatamente valida ragione. Che è questa: che la tassazione della casa (e totalmente, per quella comunale) è essenzialmente patrimoniale, cioè indipendente dal reddito che la proprietà ne ricava. E allora? Equità, non è anche questo? Non è colpire i beni per quanto essi rendono? Nei Paesi civili, s'intende questo. E così - in particolare - s'intende in Germania, che ha questo principio addirittura nella Costituzione, e che ha comunque abolito ogni patrimoniale (Gumpel Ntv, Omnibus/La 7 22.6.'14). Da noi, invece, si colpiscono i proprietari di casa anche per quello che non hanno (il reddito), e si colpiscono addirittura anche gli immobili collabenti (che per definizione non producono alcun reddito). Come - ignobilmente - si colpiscono anche le case sfitte, e sfitte perché non si riesce ad affittarle (molte volte, a causa dei politici comunali - cioè di chi, paradossalmente, incassa) e delle loro politiche urbanistiche e viabilistiche; comunque, a causa dei politici di ogni genere che vogliono mantenere la tassazione Monti per ragioni solo ideologiche, per un'espropriazione surrettizia della proprietà).

Forza Padoan, dunque. Ma che le tasse le abbassi con "equità", appunto. Guardando ai redditi (anche dei mandarini di Stato), e non ai mattoni (che, oggi, sono solo indice di ansie, altro che di ricchezza!).

c.s.f.

## Convegno a Cortina sulla casa fra redditività e fisco

Sabato 2 agosto, a Cortina d'Ampezzo, Convegno organizzato dalla Confedilizia e dall'Associazione proprietà edilizia di Belluno con il patrocinio del Comune sul tema "La casa fra redditività e fisco". Si svolgerà alla Sala Cultura del Palazzo delle Poste. Il programma prevede relazioni del Segretario generale della Confedilizia (Quanto pesa oggi la fiscalità complessiva sulla casa in Italia), del Presidente confederale (La riforma del Catasto: novità e i punti fermi della Confedilizia) nonché del Segretario della Confedilizia Veneto rag. Luca Segalin (Nuove regole sulle spese condominiali) e del Presidente dell'Ape di Gorizia avv. Carlo del Torre (Come affrontare l'organizzazione del patrimonio immobiliare familiare in tempi di incertezza economica e finanziaria).

Al termine, interventi e quesiti dei partecipanti. I lavori saranno coordinati da Michele Vigne, Presidente Confedilizia Veneto.

## Sapere politico

Il sapere politico tende sostanzialmente a generalizzare l'esperienza. Il politico non può certo fare a meno di imparare moltissimo dal passato, soprattutto dagli eroi positivi e negativi.

Kenneth Minogue

## Amianto: i pericoli non sono sempre uguali

È erroneo considerare la pericolosità dell'amianto sempre uniforme o sempre egualmente elevata (cfr. Cn magg. '95, dic '09 e sett. '11). Bisogna distinguere fra amianto compatto e amianto friabile. Un manufatto in amianto compatto o cemento amianto è costituito prevalentemente di cemento e solo in parte di amianto: una semplice pressione manuale non può facilmente danneggiare o deteriorare il manufatto. Danneggiamenti provocati con utensili possono invece causare la liberazione delle polveri: occorre quindi evitare scavi nel materiale che possono liberare fibre di amianto. Manufatti compatti sono camini, serbatoi, tubazioni, lastre di coperture. I pericoli peggiori sono determinati da danneggiamenti su manufatti friabili.

## Lo sfogo di una proprietaria

"Il punto di vista è quasi sempre quello dello sfrattato. Ma chi tutela me che sono una lavoratrice part-time, ho tre figli e un compagno che lavora come dipendente pure lui? Al momento ho seimila euro di credito, e non conto le spese legali. E poi ci si chiede perché i piccoli proprietari preferiscono non affittare". Questo lo sfogo di una locatrice, proprietaria di un alloggio occupato da un inquilino moroso, la quale invoca - dalle pagine de *la Repubblica* (16.5.'14) - l'istituzione di "un registro dei morosi", non per schedare, "ma per dare uno strumento di conoscenza a chi decide di affittare".

## UN'INIZIATIVA UTILE, DA REPLICARE

### Protocollo per la sicurezza a Piacenza

È stato sottoscritto a Piacenza, alla presenza del Prefetto Anna Palombi, un Protocollo di intesa fra - da un lato - la Prefettura, la Questura, il Comune, il Comando provinciale dei Carabinieri, il Comando della Polizia municipale e - dall'altro - la Confedilizia di Piacenza e le locali rappresentanze di Gesticond, Registro amministratori, Assocasaltinghe e Domusconsumatori.

Con il protocollo, le parti private si impegnano a segnalare alle parti pubbliche fatti generanti allarme sociale che si verifichino in ambito condominiale o residenziale privato o situazioni che possano avere riflessi sulla sicurezza urbana. Si impegnano inoltre a favorire l'informazione di condòmini e proprietari di casa sui loro diritti e doveri in merito alla sicurezza pubblica e privata nonché in ambito urbanistico, ambientale ed energetico. Le parti private si impegnano altresì a favorire la pacifica convivenza fra condòmini di diverse nazionalità o etnie o religioni e di permetterne l'interazione sociale e culturale. In caso di necessità, favoriscono l'intervento delle Forze dell'ordine, per situazioni di criticità in ambito condominiale e residenziale privato.

Il Protocollo prevede inoltre la costituzione di un Gruppo di lavoro permanente per favorire la soluzione dei problemi concreti che saranno di volta in volta segnalati.

**DA CANCELLARE**

**Legge Regione Puglia n. 27 del 20 Maggio 2014**

Disposizioni urgenti in materia di prevenzione del rischio e sicurezza delle costruzioni. Istituzione del Fascicolo del Fabbricato.

**OSSERVAZIONI**

• Una legge *populista, illegittima e inutile* • *Dannosa* • Un'ulteriore *tassa sulla casa* • *Ulteriore ostacolo alla ripresa del settore delle costruzioni* • *Questa legge sarà mai applicata ed attuata?*

**Populista.** Pensata all'indomani di un evento luttuoso che ha colpito la città di Barletta (crollo di Via Roma, causato solo da imperizia e non da fatti strutturali!), non apporta alcuna novità dal punto di vista della sicurezza strutturale, in quanto non incide (né potrebbe farlo poiché ciò non compete alle Regioni!) sulle procedure e sui protocolli già prescritti dalle Norme Tecniche sulle Costruzioni (D.M. 14/01/2008), norma vigente che assicura adeguate tutele per la pubblica e privata incolumità.

**Illegittima.** La sentenza del Tar Lazio n. 12520 del 15 novembre 2006, confermata dal Consiglio di Stato con l'Ordinanza n. 1580 del 27 marzo 2007, dichiarò illegittimo il fascicolo del fabbricato della Regione Lazio e del Comune di Roma e l'idea del fascicolo del fabbricato fu definitivamente abbandonata. Questa legge della Regione Puglia è sostanzialmente identica a quella della Regione Lazio e, come quella, è a rischio di illegittimità.

**Inutile.** In quanto essa richiede una vana duplicazione di adempimenti in capo ai proprietari che sono costretti a fornire alla P.A. atti e notizie sui propri edifici, di per sé già acquisiti o facilmente conoscibili da parte della stessa P.A.

**Dannosa.** In quanto questa duplicazione di adempimenti prevede un ulteriore esborso di denaro da parte del proprietario, a favore di tecnici specialisti a cui dovrà affidare il compito della redazione del "fascicolo del fabbricato" e/o della relativa "scheda informativa", corrispondendo loro un adeguato compenso.

**Nuova tassa sulla proprietà edilizia.** Tutte le unità immobiliari di proprietà privata saranno soggette al pagamento di una somma extra per ottenere il fascicolo del loro fabbricato e/o la scheda informativa.

**Ulteriore ostacolo alla ripresa del settore delle costruzioni.** Il mercato immobiliare viene penalizzato da ulteriori oneri economici e burocratici. Questo scoraggia ancor più le compravendite, specialmente delle costruzioni esistenti e ridimensiona ulteriormente il valore degli immobili.

(Ing. Francesco Carpagnano, Consigliere Ordine Ingegneri provincia Barletta-Andria-Trani)

**IL PUNTO SU ...**

**Indennità di avviamento e contatti con il pubblico degli utenti e consumatori**

Come è noto, l'art. 34 della l. n. 392 del 27.7.'78 attribuisce al conduttore dell'immobile destinato ad uso diverso dall'abitazione il diritto a percepire l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale nel caso di cessazione del rapporto di locazione che non derivi da iniziativa o da inadempimento del conduttore stesso.

Tale diritto, però, è riconosciuto solo nel caso in cui l'attività che il conduttore svolge nell'immobile preveda il contatto con il pubblico degli utenti e consumatori all'interno dell'immobile (art. 35 della stessa legge).

Vi è ampia discussione circa la precisa definizione di tale requisito: in particolare ci si chiede se il pubblico degli utenti e dei consumatori debba ritenersi limitato ai soli consumatori finali o se possano rientrare nella previsione anche i cosiddetti fruitori professionali.

In argomento la Cassazione si è espressa recentemente con una importante sentenza (la n. 4445 del 25.2.'14) con la quale ha affermato che il requisito dei contatti diretti col pubblico di consumatori ed utenti previsto dall'art. 34, l. n. 392/78 "è soddisfatto anche quando nell'immobile locato si svolge una attività rivolta ai c.d. fruitori professionali, cioè ad altri imprenditori che acquistano il bene o il servizio per destinarlo all'esercizio della propria impresa mentre restano esclusi dall'ambito di applicazione della norma sopra ricordata solo i conduttori che offrano in vendita beni a coloro che li acquistano al solo fine di rivenderli come tali".

Alla luce di quanto affermato dalla Suprema corte deve dunque ritenersi che solamente nel caso di attività di commercio all'ingrosso che sia indirizzata a coloro i quali rivendano ad altri la medesima merce senza alcun intervento modificativo di questa debba escludersi che al conduttore competa il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento.

Da notare, infine, che l'elemento sopra indicato rileva non soltanto quanto al diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale ma anche quanto al diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile locato nel caso di vendita nel corso della locazione ed anche quanto al diritto di prelazione nell'ipotesi di nuova locazione dell'immobile.

Paolo Scalettaris

**Twitter, e le parole precedute da # e**



È ormai comune vedere scritta una parola (composta o meno) preceduta da un cancelletto (#) a sua volta preceduto da un altro segno grafico (un piccolo volatile). Cosa significa tutto ciò? Vuol dire che accedendo a Twitter (cfr. Cn feb.'14) - il che può avvenire solo iscrivendosi a questo sistema - e digitando, preceduta da un cancelletto, la parola (composta o meno) in questione si viene a conoscenza di tutti i contenuti (commenti, informazioni ecc.) che a questa parola sono associati.

**Riforma del Catasto "equa", nasce un gruppo di lavoro**

Si sono messe insieme 15 associazioni e Matteo Raffi (Ance) sarà il coordinatore piacentino

■ Si è svolta ieri in sede di Confindustria Piacenza la prima riunione del coordinamento piacentino per un'equa attuazione della riforma del Catasto.

Piacenza taglia il traguardo fra le prime città d'Italia nel dotarsi di un gruppo di lavoro che verrà coordinato da Matteo Raffi (Ance). In vista dell'emanazione dei decreti attuativi della riforma del Catasto, 15 organizzazioni di livello nazionale che rappresentano le diverse realtà associative hanno deciso di organizzare un piano d'azione per la raccolta dei dati inerenti a valori e canoni del triennio 2011-2013 necessari alla messa a punto del nuovo sistema nonché per l'elaborazione di proposte per u-



Ecco il gruppo di lavoro che si è costituito ieri nella sede di Confindustria Piacenza. Seguirà da vicino la riforma del catasto e i decreti attuativi (foto Lunini)

na attuazione della riforma che sia all'insegna dell'equità. Le organizzazioni che partecipano al progetto appartengono a tutti i settori dell'economia, sono Abi, Ance, Ania, Casartigiani, Cia, Cna, Coldi-

retti, Confagricoltura, Confindustria, Confcommercio, Confedilizia, Confesercenti, Confindustria, Consiglio nazionale notariato e Fiaip. La revisione del Catasto dei fabbricati porterà ad attribuire

a ciascuna unità immobiliare un valore patrimoniale e una rendita. Si procederà 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) 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.

## CORBEILLE

### “L’Agenzia delle entrate manda in rovina l’Italia”

L’Agenzia delle entrate “spara accertamenti a caso. Perde il 50 per cento delle cause e uccide l’economia per ingrassare i tributaristi”. Sono le parole di Luciano Dissegna – un funzionario (“pentito”) delle entrate dimessosi nel 2009 dopo trent’anni di servizio e, oggi, arbitro della Consob – riprese da *il Giornale* del 18.5.14. Per Dissegna – che assiste gratis i contribuenti vessati – il *modus operandi* dell’Agenzia è una delle cause di rovina dell’Italia. E ciò trova conferma nel fatto – osserva l’ex funzionario – che “un’azienda su tre chiude a seguito di una verifica” fiscale.

### La piaga delle occupazioni abusive

“Umiliati, picchiati e schiavizzati da chi gestisce le occupazioni”. Così titola *Il Tempo* del 9.6.14, riportando le parole di “due supertestimoni” che per più di un biennio hanno militato nel Comitato popolare di lotta per la casa e che nel 2013, dopo esserne usciti, hanno denunciato, alla Procura, le vessazioni subite.

### Il Principe Carlo affitta il castello reale

“Era il castello di proprietà della regina madre Elisabetta, il suo «rifugio» nella punta estrema della Scozia. Ma ora per coprire gli alti costi di gestione lo splendido maniero di Mey diventa la prima residenza reale a venire affittata. La fondazione che lo amministra di cui il principe Carlo è presidente, lo offre a clienti «selezionatissimi» per 50mila sterline (62mila euro) a fine settimana. Il numero di ospiti è limitato a 12 persone, che saranno servite e riverite all’insegna del lusso «reale» da 20 fra camerieri e cuochi”.

Così il quotidiano *Libertà* del 16.6.14.

### I superstipendi della Banca d’Italia

Un documento della Banca centrale europea (Bce) bocchia la previsione di un tetto ai superstipendi in Banca d’Italia. La misura ne lederebbe l’autonomia decisionale.

È quanto segnala il *Foglio*, in un articolo del 10.6.14.

### La soluzione al “fenomeno delle seconde abitazioni spremute”

“Se ho due case (tartassate) voglio pure due voti” E’ il titolo di un articolo de *il Giornale* datato 16.6.14. Nel pezzo giornalistico si sottolinea come nei Comuni più piccoli, e in particolare in quelli turistici, le amministrazioni locali tendano “ad agevolare paurosamente la prima casa a scapito della seconda”; e ciò per un mero discorso elettorale: “privilegiare i residenti, che sono quelli che hanno diritto di voto per l’amministrazione civica, e penalizzare quelli che vengono «da fuori»”. Da qua la proposta lanciata da *il Giornale*: “far eleggere il sindaco non solo dai residenti ma da tutti i proprietari di immobili di quel Comune, cittadini e contribuenti a tutti gli effetti”. Del resto – si osserva nell’articolo – anche i proprietari di più immobili votano l’amministratore di condominio dei differenti stabili. Senza contare il fatto poi – si evidenzia ancora nel pezzo giornalistico – che dare la possibilità a tutti i proprietari di far sentire la propria voce contribuirebbe ad incentivare “l’investimento in immobili nelle località di villeggiatura, aumentando il turismo e, di conseguenza, il Pil”.

### Un cimitero per cani e gatti

A Limbiate, un paesino in provincia di Monza e della Brianza, esiste un cimitero per animali domestici, con più di 300 tombe, autorizzato dall’Asl e dal Comune. Il costo della sepoltura è di 310 euro, mentre il canone annuo è di 85 euro.

Ne dà notizia il *Corriere della Sera* del 15.6.14.

### Matrimoni e separazioni

“I «sì» pronunciati in chiesa resistono meglio di quelli in Comune”. Così *il Giornale* del 24.6.14, dando conto del rapporto “Separazioni e divorzi in Italia” dell’Istat.

### Le buste paga dei nostri politici

Si riporta di seguito un stralcio del dialogo tra l’ex ministro Giancarlo Galan e la conduttrice Myrta Merlino, avvenuto in tv, nel corso del programma “L’aria che tira” con riguardo alle buste paga dei politici.

Galan: “Nessuno ha mai avuto il coraggio di farle vedere. Io ho portato quelle di quest’anno”. Merlino: «Tanto a questo punto è meglio essere considerato «casta» che non ladro”. Galan: “Quella d’un consigliere regionale è esattamente uguale. Non ci sono differenze. Come vede c’è una parte che è l’indennità parlamentare. Lo stipendio. Imponibile. Sul quale si pagano le tasse”. Merlino: “Circa 10 mila euro al lordo, 5.178 al netto”. Galan: “Guardi, dietro c’è un altro foglio”. Merlino: “Diaria parte variabile, diaria parte fissa, rimborso forfettario, rimborso spese accessorie, rimborso semestrale, spese telefoniche, rimborso spese esercizio mandato. E si arriva a un importo netto di altre 13.335. Così si arriva a 18mila”.

### La Corte dei “costi”

La Corte dei conti ha avuto uscite, nel 2013, per “515 milioni” di euro. Lo segnala *la Repubblica* del 22.6.14, precisando che si tratta di una cifra di molto superiore a quanto speso da simili istituzioni in giro per l’Europa.

## Estate con i droni

“La nostra prima estate con i droni tra giochi, privacy e divieti in spiaggia”. Si intitola, così, un articolo del *Corriere della Sera* dell’1.7.14, nel quale si parla della nuova moda di riprendere dall’alto le città, così come le località di vacanza, con l’aiuto di droni. Si tratta di piccoli velivoli dotati di videocamera – in grado di muoversi dappertutto con estrema facilità e liberamente acquistabili sul mercato (su internet si trovano anche a 200 euro) – che si pilotano a terra con l’aiuto di un radiocomando (provvisto, in genere, di un monitor per seguire gli spostamenti del “giocattolo” anche a lunga distanza). Dato, però, il pericolo per la privacy (oltretutto per la sicurezza delle persone: si pensi al caso in cui il drone precipitasse), c’è anche chi ha pensato – segnala l’articolo – di correre ai ripari. A Forte dei Marmi, ad esempio, il sindaco ha severamente vietato l’uso di questi gadget, con buona pace dei ficcanaso, novelli aviatori.

## ITALIANI

### Il 37% acquista libri

Oggi, i lettori in Italia sono appena il 43 per cento della popolazione e gli acquirenti di libri il 37 per cento: è una vera e propria calamità civile (in Germania sono l’82, in Inghilterra il 76, in Francia il 70, in Spagna il 62). Rischiamo di diventare — se non lo siamo già — un popolo di ignoranti, e le conseguenze saranno terribili. Perché l’ignoranza sfigura le coscienze, travolge i principi, i valori e gli ideali, ci rende insensibili, ottusi, indifferenti, ci toglie la consapevolezza di chi siamo, dei nostri diritti e dei nostri doveri — verso noi stessi, verso gli altri, verso la comunità. Ci toglie la voglia di migliorare, ci priva dei punti di riferimento: in una parola, ci imbarbarisce. Dobbiamo mobilitarci tutti e la scuola deve essere in prima linea in questa battaglia di rinascita culturale e civile.

da R. Montroni,  
*Corriere della Sera*, 23.6.14

## Reumatismi, le regole per l’estate

Per chi soffre di reumatismi arrivano i consigli, per l’estate, dell’Associazione nazionale malati reumatici (Anmar), riportati da *il Messaggero* del 25.6.14.

Innanzitutto chi è affetto da questa malattia non deve esporsi per non più di 20 minuti al sole perché il calore può riacutizzare i sintomi infiammatori e, inoltre, i farmaci assunti possono rendere la pelle più sensibile alle scottature. Per chi va a mare sono consigliate, poi, lunghe nuotate, mentre, per chi trascorre le vacanze in montagna, il suggerimento è di alternare le camminate con brevi periodi di riposo. Importante è anche ricordarsi di portare sempre con sé buste di ghiaccio istantaneo per eventuali impacchi nel caso del riacutizzarsi del dolore.

Altre informazioni su come affrontare la malattia (non solo quando si va in vacanza) possono essere attinte consultando il sito Internet dell’Associazione ([www.anmar-italia.it](http://www.anmar-italia.it)) da cui, peraltro, è possibile accedere anche ad una serie di video che spiegano – con l’aiuto di simpatici fumetti – cosa sia l’artrite reumatoide.

## TUTTOCONDOMINIO

## Amministratori di condominio e obbligo di formazione iniziale e periodica

Ove l'assemblea nomini un amministratore che non abbia frequentato un corso di formazione iniziale ovvero, una volta che lo abbia nominato, questi poi non svolga attività di formazione periodica, quali sono le conseguenze?

Iniziamo subito col dire che l'art. 71-bis disp. att. c.c. nulla prevede in proposito. Il quarto comma si limita a regolare il diverso caso della perdita dei requisiti di cui al precedente primo comma lettere a), b), c), d) ed e), precisando che ciò "comporta la cessazione dall'incarico" e, che, in tale evenienza, "ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore".

In disparte ogni considerazione circa l'uso dell'espressione "senza formalità" (all'evidenza nebulosa e per questa suscettibile di abusi e utilizzazioni strumentali) e rinviando per l'individuazione dei requisiti richiamati dalla norma alla tabella sinottica pubblicata su *Cn dic.*'12), ciò che rileva, per quanto qua di interesse, è che la lettera f), la quale si occupa proprio degli obblighi di formazione iniziale e di aggiornamento, non viene affatto citata. E se questo è comprensibile con riguardo al requisito della formazione iniziale (che non può, all'evidenza, venire a mancare nel corso del mandato), così non è, con riguardo al requisito della formazione periodica, che comporta, invece, la frequenza, scandata a intervalli regolari, di un corso. Il tutto senza considerare che nulla il predetto art. 71-bis dispone, in linea generale, allorché si nominino un amministratore sprovvisto dei requisiti di legge.

In dottrina, in relazione alla questione di interesse, è stato sostenuto che una delibera con la quale venga nominato un amministratore sprovvisto dei prescritti requisiti sia da ritenersi nulla, per contrarietà all'ordine pubblico (cfr. A. Celeste e A. Scarpa in *Riforma del condominio*, Giuffrè Editore, 2012, 173). Mentre non risulta essere stata affrontata l'altra questione della mancata osservanza dell'obbligo di formazione periodica da parte dell'amministratore in carica.

In verità, una decisione con cui si nominino un amministratore privo dei prescritti requisiti – non incidendo, all'evidenza, sugli interessi (generali) della collettività ma solo su quelli (particolari) della compagine condominiale – non sembra essere contraria all'ordine pubblico. E ciò, è confermato anche dal fatto

che ove il legislatore della riforma avesse voluto dare particolare rilievo all'art. 71-bis avrebbe senz'altro inserito questa previsione tra quelle definite inderogabili dal successivo art. 72. Deve concludersi, pertanto, che una decisione siffatta sia più semplicemente annullabile (e quindi impugnabile entro il breve termine di 30 giorni, decorrente dalla data della deliberazione per i dissenzienti e gli astenuti; dalla data di comunicazione della deliberazione stessa per gli assenti). Il che non toglie, tuttavia, che ciascun condomino – ai sensi dell'art. 1129, undicesimo comma, c.c. – possa ricorrere all'autorità giudiziaria per la revoca di un amministratore così nominato.

Se è vero, infatti, che l'inottemperanza, da parte dell'amministratore, all'obbligo di svolgere la formazione iniziale non è tra le ipotesi che il predetto art. 1129, al dodicesimo comma, elenca espressamente come "gravi irregolarità" (cfr. *Cn gen.*'15), è anche vero che l'elencazione in questione è meramente esemplificativa, come si evince

facilmente dall'espressione utilizzata nell'occasione ("costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità"). Del resto, se è sufficiente l'incompleta (o l'inesatta) comunicazione da parte dell'amministratore dei suoi dati anagrafici e professionali (comunicazione da rendere al momento dell'accettazione dell'incarico e ad ogni rinnovo dello stesso) per far rientrare ciò nel novero delle "gravi irregolarità", non si vede perché non si possa far rientrare in questo ambito una condotta ben più grave come quella di svolgere l'attività di amministratore senza la prescritta formazione iniziale.

Le stesse considerazioni possono ripetersi per l'ipotesi della mancata osservanza dell'obbligo di formazione periodica. Anche in questo caso, dunque, deve ritenersi che ciascun condomino possa chiedere la revoca dell'amministratore inadempiente rivolgendosi all'autorità giudiziaria.

Naturalmente, alla revoca potrà provvedere anche l'assemblea. E per le ragioni appena riferite potrà considerarsi senz'altro una revoca per giusta causa.

## Le "gravi irregolarità" per la revoca dell'amministratore

In materia di revoca giudiziale dell'amministratore, l'art. 1129 c.c., così come riscritto dalla legge di riforma (l. n. 220/12) prevede, all'undicesimo comma c.c., che tale tipo di revoca possa essere disposta, fra l'altro, anche "in caso di gravi irregolarità".

Ciò posto, occorre domandarsi se per la revoca in questione sia sufficiente il verificarsi di una singola grave irregolarità ovvero ne occorrono più d'una.

Al riguardo il predetto art. 1129 c.c. non dà particolari indicazioni limitandosi ad aggiungere, al successivo dodicesimo comma, che "costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità" delle particolari condotte tenute dall'amministratore che la stessa disposizione individua ed elenca in otto punti.

Nel silenzio della dottrina su questa specifica questione, per rispondere al quesito conviene prendere l'avvio dalla previgente formulazione dell'art. 1129 c.c. ed, in particolare, dal suo terzo comma, il quale prevedeva che l'amministratore potesse essere revocato dall'autorità giudiziaria ove, in particolare, vi fossero fondati motivi di "gravi irregolarità".

La disposizione in parola, in-

fatti, contenendo anch'essa l'espressione "gravi irregolarità", può rappresentare senz'altro la chiave per comprendere correttamente l'attuale previsione. E ciò, naturalmente, attraverso l'interpretazione che di essa giudici ed interpreti hanno fornito nel tempo.

Ebbene, dall'esame della giurisprudenza, emerge che è sufficiente il verificarsi di una singola grave irregolarità per ritenere compromesso il rapporto di fiducia tra condòmini ed amministratore e per giustificare, di conseguenza, la revoca di quest'ultimo. Si veda in tal senso, a titolo esemplificativo, la pronuncia del Tribunale di Salerno (datata 3.5.'11), che ha qualificato come una grave irregolarità, tale da comportare la revoca dell'amministratore, la mancata apertura ed utilizzazione di un conto corrente intestato al condominio, oppure la decisione della Corte di appello di Genova (datata 5.4.'91) che ha ritenuto revocabile l'amministratore che abbia, con riguardo alla convocazione di un'assemblea, ostacolato volontariamente l'informazione di tutti i condòmini in relazione all'indizione della stessa.

Ad eguale conclusione si per-

## ATTENZIONE

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

CONDÒMINI, ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

*amministratori dalla parte della proprietà*

viene esaminando il pensiero degli interpreti (cfr. AA.VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 1091).

Non vedendosi ragione per discostarsi da questo orientamento nell'interpretare l'art. 1129 c.c., così come riformulato, si deve allora concludere che non occorra una serie di "gravi irregolarità" – bastando, allo scopo, solo il verificarsi di una singola grave irregolarità tra quelle ad esempio elencate, come detto, al dodicesimo comma della norma in questione – per giustificare il ricorso all'autorità giudiziaria.

Per l'elencazione dei casi di revoca dell'amministratore si veda *Confedilizia notizie* di gennaio 2015

Con particolare riferimento alla revoca giudiziale e alle connesse questioni concernenti, da un lato, l'eventuale obbligo del giudice di provvedere automaticamente alla nomina di un nuovo amministratore e, dall'altro, la possibilità dell'amministratore revocato di essere nuovamente nominato da parte dell'assemblea, si rimanda invece a *Confedilizia notizie*, rispettivamente, di ottobre 2013 e dicembre 2015.

## TUTTOCONDOMINIO

### Installazione di un condizionatore in ambito condominiale

Con l'arrivo del caldo è bene tornare a fare il punto sulle regole da rispettare per l'installazione di un condizionatore in ambito condominiale.

Se è vero, infatti, che alla luce dei principi del codice civile, ciascun condomino ha diritto di servirsi della cosa comune (e quindi, nel caso del condizionatore, della facciata dell'edificio), è anche vero, però, che, in considerazione di questi stessi principi – la cui validità permane anche dopo la legge di riforma dell'istituto condominiale (l. n. 220/12) – l'esercizio di tale diritto non deve alterare la destinazione del bene comune, né impedirne l'altrui paritario uso, né tantomeno recare pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. E proprio a quest'ultimo aspetto, il decoro dell'edificio, bisogna fare più attenzione allorché si voglia installare un condizionatore.

Occorre, allora, ricordare che la giurisprudenza ha ritenuto illegittima la collocazione di un voluminoso condizionatore sulla facciata condominiale, turbando tale installazione "l'equilibrio estetico complessivo dell'edificio"; e ciò, anche quando tale facciata "non sia esposta al pubblico, ma solo ai condòmini" (Trib. Milano sent. 9.1.'04: cfr. *Cn* sett.'11). Sempre la giurisprudenza ha anche osservato che non rileva la circostanza che la facciata dell'edificio risulti già deturpata da altri interventi, giacché tale circostanza "non autorizza" comunque a deturpare ancora di più (Cass. sent. n. 1286 del 25.1.'10). Inoltre, che il fatto che l'edificio non sia di particolare pregio "non esclude, di per sé, che possa sussistere un'alterazione apprezzabile del decoro architettonico" (si veda, ancora, Cass. sent. n. 1286/'10) (cfr. *Cn* lug.'15).

Quanto sopra con l'ovvia precisazione che ove il condominio sia dotato di un regolamento di origine contrattuale (cioè, approvato da tutti i condòmini o da tutti espressamente accettati) che disponga in tema di decoro architettonico, bisogna senz'altro attenersi, nel collocare il condizionatore sulla facciata comune, a quanto tale regolamento prevede.

Va poi tenuto presente che l'installazione in questione non deve recare pregiudizio ai vicini. Il che può avvenire, ad esempio, allorché dal condizionatore derivino rumori molesti.

Tali rumori, infatti, sono uno dei motivi di maggior contenzioso in ambito condominiale.

La materia trova la sua regolamentazione nell'art. 844 c.c., secondo cui il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni ove queste non superino il limite della normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi.

Al riguardo la Cassazione ha chiarito che tale disposizione "è applicabile anche negli edifici in condominio" (sent. n. 3090 del 15.3.'95) e che tale limite "non è mai assoluto, ma relativo alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti" (sent. n. 5157 del 27.7.'83 e, più recentemente, sent. n. 1151 del 27.1.'05).

Importante in tema di rumori molesti è anche la precisazione, operata ancora dalla Suprema Corte, secondo cui, laddove un regolamento condominiale di origine contrattuale contenga determinate disposizioni al riguardo, è a queste disposizioni,

e non all'art. 844 c.c., cui necessariamente occorre far riferimento (sent. n. 4963 del 4.4.'01). Da tener presente, infine, è la circostanza che l'installazione di condizionatori particolarmente rumorosi può integrare – sempre secondo i giudici di legittimità – la contravvenzione di disturbo delle occupazioni e del riposo delle persone (Cass. pen., sent. n. 28874 del 28.5.'15).

Dunque il condomino che intenda installare un condizionatore verifichi prima di tutto cosa prevede il regolamento dello stabile. E in ogni caso tenga conto del fatto che l'installazione in questione è un'operazione che va eseguita con la dovuta attenzione. Effettuarla con superficialità, infatti, potrebbe scatenare infinite discussioni in ambito condominiale e portare, di conseguenza, al sorgere di contenziosi, come dimostrano le numerose pronunce della giurisprudenza in materia.

### Canna fumaria e distanze legali

Qual è la distanza che occorre rispettare con riferimento al fondo del vicino per installare una canna fumaria?

Al quesito ha risposto la giurisprudenza secondo cui la distanza di almeno un metro dal confine che l'art. 889, secondo comma, c.c. prescrive per l'installazione dei tubi dell'acqua, del gas e simili, "si riferisce alle condutture che abbiano un flusso costante di sostanze liquide o gassose e, conseguentemente, comportino un permanente pericolo per il fondo vicino, in relazione alla naturale possibilità di trasudamento e di infiltrazioni". Pertanto tale norma "non è applicabile con riguardo alle canne fumarie per la dispersione dei fumi delle caldaie le quali, avendo una funzione identica a quella del camino, vanno soggette alla regolamentazione di cui all'art. 890 c.c. e, quindi, poste alla distanza fissata dai regolamenti locali" o, in mancanza, alla distanza che, nel caso concreto, "risulti necessaria a preservare da pregiudizi il fondo del vicino" (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 4089 del 13.7.'79 e, più recentemente, Cass. sent. n. 10652 del 13.12.'94).

### Ascensore e trasporto di mobili o materiale edilizio, un consiglio da tener presente nei condomini

Come abbiamo avuto modo di rilevare su *Confedilizia notizie* di settembre 2015, secondo la giurisprudenza, in difetto di specifiche limitazioni stabilite dal regolamento di condominio, l'uso dell'ascensore per il trasporto di materiale edilizio può essere legittimamente inibito al singolo condòmino "solo qualora venga concretamente e specificatamente accertato che esso risulti dannoso, sia compromettendo la buona conservazione delle strutture portanti e del relativo abitacolo, sia ostacolando la tempestiva e conveniente utilizzazione del servizio da parte degli altri condòmini" (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 2117 del 6.4.'82).

Insomma – dato che manca una norma di legge che disciplina questo specifico aspetto – se anche il regolamento di condominio nulla prevede in proposito, il presupposto per vietare che l'ascensore condominiale venga utilizzato per il trasporto di mobili o materiale edilizio è dimostrare che tale utilizzo sia pregiudizievole per l'impianto così come per i condòmini, con tutte le (ovvie) difficoltà che un accertamento del genere comporta.

Alla luce di quanto precede è bene, allora, prevedere nel regolamento condominiale senz'altro un chiaro divieto in tal senso, derogabile solo previa delibera assembleare e sempreché ricorrano eccezionali e non ricorrenti ragioni.

### Piscina condominiale, occhio alle regole da rispettare

Con l'arrivo dell'estate è il caso di tornare a parlare delle piscine condominiali in relazione tanto ai requisiti igienici, quanto alle caratteristiche strutturali e gestionali che questi impianti devono possedere.

Occorre, allora, ricordare che la piscina condominiale, se destinata esclusivamente agli abitanti del condominio ed ai loro ospiti, deve avere i requisiti igienico-ambientali previsti dall'accordo Stato-Regioni del 16.1.'05 circa l'acqua utilizzata, le condizioni termo-igrometriche e di ventilazione, l'illuminazione e l'acustica. Quanto alle caratteristiche strutturali e gestionali, bisogna invece aver presente che per tali aspetti è necessario fare riferimento alle norme (eventualmente) fissate dalla Regione di riferimento: l'accordo citato, infatti, attribuisce proprio alle Regioni il compito di elaborare specifiche disposizioni al riguardo. Il consiglio per tutti gli interessati è, quindi, di verificare se la Regione di competenza abbia disposto in materia e in che modo (cfr. *Cn* giu.'07).

In argomento maggiori informazioni possono, comunque, essere attinte dal sito confederale ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)), dove è possibile leggere i "Consigli per una piscina a regola d'arte e di legge", nonché consultare il testo dell'accordo Stato-Regioni del 2005. Sempre in materia di piscine condominiali – ma con particolare riferimento all'aspetto delle spese, degli ospiti e della responsabilità in caso di incidenti – si richiama l'attenzione, inoltre, su quanto scritto su *Confedilizia notizie* di settembre 2010.

## TUTTOCONDOMINIO

&gt;&gt; di Corrado Sforza Fogliani\*

## La lente sulla casa

## Il regolamento condominiale diventa multietnico

**L**a Confedilizia ha predisposto, e presentato, il Regolamento condominiale multietnico. Si tratta di un regolamento tipo che, adottato dai condomini in tutto o in parte, costituisce anche un aiuto prezioso all'integrazione in condominio per diverse etnie oltre che uno strumento di prima qualità per regolare in modo corretto i rapporti tra condomini, così da evitare il più possibile ogni forma di costoso contenzioso.

In un'Italia, in cui - secondo gli ultimi dati Istat disponibili - i cittadini stranieri iscritti nelle anagrafi all'inizio del 2013 erano quasi 4,4 milioni e cioè il 7,4% del totale dei residenti (il triplo, quindi, di quelli iscritti nel 2001, con una crescita dovuta non solo all'immigrazione dall'estero, ma anche alle nascite di bambini da genitori immigrati nel nostro Paese), la Confedilizia ha ritenuto necessario predisporre l'anzidetto strumento mettendolo a disposizione degli stranieri che sempre più vivono in realtà condominiali, comprando o prendendo in affitto unità immobiliari. Il «Regolamento condominiale multietnico» è tradotto in otto lingue: albanese, arabo, cinese, francese, inglese, romeno, spagnolo e tedesco, ed è completato da semplici

e sintetiche spiegazioni - sempre accompagnate dalla relativa traduzione nelle lingue anzidette - della normativa che disciplina le locazioni abitative.

Nel corso della presentazione del nuovo regolamento, particolarmente interessanti le «esperienze di vita in un condominio multietnico» illustrate da Fausto Cirelli (presidente del Coram-Cordinamento registri amministratori di Confedilizia), amministratore di condominio da quasi quarant'anni, nonché da Carlos Fernando Mesa Garzon, portiere colombiano di uno stabile romano, che lo scorso anno è stato premiato dall'Ebinprof (ente bilaterale istituito da Confedilizia e Cgil/Cisl/Uil) quale portiere meritevole, distintosi per la correttezza, la precisione, la puntualità e la riservatezza con la quale svolge i suoi compiti nonché per il suo spirito di iniziativa. Numerosi i rappresentanti del corpo diplomatico di Paesi esteri residenti a Roma che hanno presenziato all'evento di presentazione.

Il volume è disponibile presso le Associazioni territoriali della Confedilizia, i cui indirizzi possono essere reperiti sul sito Internet [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) oppure telefonando al numero 06.679.34.89 (r.a.).

\*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 14.6.'14

&gt;&gt; di Corrado Sforza Fogliani\*

## La lente sulla casa

## Nuove regole su privacy e condominio

**I**l Garante per la protezione dei dati personali ha predisposto - anche alla luce delle novità recate dalla legge di riforma del condominio - una breve guida per il corretto uso dei dati personali nell'ambito condominiale.

Si intitola «Condominio e privacy» ed è suddivisa in otto capitoletti: l'amministratore; l'assemblea; la bacheca condominiale; la gestione trasparente del condominio; la videosorveglianza; il condominio digitale; il diritto di accesso ai propri dati e altri diritti; ulteriori chiarimenti. Tra le indicazioni contenute nella guida in questione si segnalano, in particolare, la precisazione che il conduttore di un'unità immobiliare «non può chiedere l'accesso ai dati sulla gestione del condominio», nonché l'avvertenza che l'accesso all'eventuale sito internet condominiale deve essere protetto con procedure (es.: «autenticazione tramite password individuale») che garantiscano solo agli aventi diritto la possibilità di consultare i documenti ivi contenuti e di estrarne copia.

La guida è comunque scaricabile direttamente dal sito internet della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

\*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 25.5.'14

&gt;&gt; di Corrado Sforza Fogliani\*

## La lente sulla casa

## Bed &amp; breakfast in condominio

**L'**attività di bed & breakfast nel proprio appartamento, anche condominiale, si sta sviluppando in modo esponenziale. Complice la perversa tassazione - specie comunale - che colpisce anche le prime case, vieppiù impoverendo i proprietari dopo aver trasformato il frutto di risparmi in un incubo e aver costretto gli stessi, per ricavarne un reddito, a ridurre lo spazio a quest'ultima riservato e cioè ad aprire - nel residuo spazio - un bed & breakfast o svolgendo l'attività di affittacamere, peraltro già rovinata anch'essa dallo Stato, che la tassa paradossalmente come attività d'impresa. Mentre, dunque, l'attività dei B&B va ancora bene, qua sono le Regioni che stanno cercando di rovinarla, sotto la spinta di regolamentazione che ispira la «superbiasatanica» dei politici (come Einaudi definì la mania regolamentatrice degli stessi). Per i B&B una difesa dalle Regioni, peraltro, c'è. È data da una sentenza della Corte costituzionale (la n. 369/'08) che ha precisato che l'esigenza di garantire l'uniformità nel territorio nazionale delle regole fondamentali di diritto che, nell'ambito dell'ordinamento civile, disciplinano i rapporti giuridici fra privati, deve ritenersi un'esplicazione del principio costituzionale di eguaglianza (sentt. nn. 189, 95 e 24 del 2007). Nel caso specifico al suo esame (una legge della Lombardia imponeva che per l'apertura di un B&B fosse necessaria un'autorizzazione del condominio), la Corte ha rilevato che la norma in questione disciplinava illegittimamente la materia condominiale in modo difforme, e più severo, rispetto a quanto disposto dal codice civile (artt. 1135 e 1138).

\*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 21.6.'14

## L'Amministratore responsabile se delega senza mandato

Cassazione sent. 9 aprile 2014 n. 8359 Presidente Triola

La responsabilità dell'amministratore di condominio come mandatario, nell'erogazione delle spese occorrenti per l'esercizio dei servizi comuni, non è esclusa né dalla circostanza che detti servizi siano prodotti da impianti a loro volta comuni ad altri condomini, né dal fatto che per la relativa gestione non sia stato nominato un amministratore della comunione. Perciò, ai sensi dell'articolo 1717, comma 1, del Cc, l'amministratore che nell'esecuzione di tale attività di mandato sostituisca altri a se stesso, senza esservi autorizzato dal condominio o senza che ciò sia necessitato dalla natura dell'incarico, risponde dell'operato della persona sostituita.

## TUTTOCONDOMINIO

### Revoca amministratore

Cass. sent. 18 aprile 2104 n. 9082 Pres. Triola

L'amministratore può essere revocato (ex art. 1129 Cod. civ.) in ogni tempo dall'assemblea e, quindi, anche prima della scadenza annuale senza alcuna motivazione ovvero indipendentemente da una giusta causa. Questo al fine di assicurare che la gestione dei beni e dei servizi riscuota la costante fiducia dei condomini. L'assemblea, poi, nell'esercizio delle sue prerogative, ben può procedere alla nomina del nuovo amministratore uscente.

### Demagogia

Quando si allarga il divario tra ciò che desiderano i politici e ciò che vuole la popolazione, il livello di consenso di cui godono i politici si abbassa drasticamente e si diffonde l'idea che essi, invece di rappresentare la gente, cerchino di imbrogliarla. Si tratta, naturalmente, di una situazione pericolosa in cui si moltiplicano le opportunità per i demagoghi.

*Kenneth Minogue*

AMMINISTRATORE  
PREPARATO  
CONDOMINO ALLEATO

### Gestione condominiale di iniziativa individuale

Può capitare che un condomino, di sua iniziativa, sostenga delle spese per le parti comuni dell'edificio. Se questo accade e le spese in questione hanno carattere urgente, occorre sapere che l'interessato ha diritto al rimborso.

La materia è regolata, infatti, dall'art. 1154 c.c. - rubricato "Gestione di iniziativa individuale" - il quale prevede che il condomino che abbia "assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente".

Prima che intervenisse la legge di riforma, la norma era rubricata "Spese fatte dal condomino" e non parlava di assunzione della "gestione delle parti comuni" ma, più semplicemente, di spese fatte "per le cose comuni". Il legislatore, lasciando fermo nel resto il testo previgente, ha quindi modificato la precedente rubrica dell'articolo coerentemente con il nuovo testo dello stesso, che esprime un concetto più ampio di quello precedentemente previsto (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice del nuovo condominio dopo la riforma*, II edizione, ed. La Tribuna, 2014, 154). E' evidente, tuttavia, che la finalità della norma rimane sempre la stessa: da un lato, salvaguardare l'interesse dell'intero condominio, concedendo la possibilità al singolo condomino di intervenire nel caso in cui l'intervento debba essere tempestivo, a tal punto che il ritardo, nel contattare l'amministratore o nel convocare l'assemblea, possa provocare un grave pregiudizio al condominio stesso; dall'altro lato, evitare che ogni condomino intervenga anche nei casi in cui non sussista una vera e propria necessità, con la conseguenza di intralciare la normale attività condominiale che compete all'assemblea, quale organo deliberante, e all'amministratore, quale organo esecutivo del condominio.

In questa prospettiva assume fondamentale rilevanza, allora, il concetto di urgenza della spesa. Concetto nel quale, giudici ed interpreti vi hanno fatto rientrare tutte le spese che si appalesano, secondo il criterio del "buon padre di famiglia", indifferibili allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, danno al bene comune (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 6400 del 6.12.'84, e, in dottrina, AA.VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 561).

Naturalmente da quanto precede deriva, per converso, che qualora i lavori da eseguire siano necessari, ma non urgenti e indifferibili, il singolo condomino, in mancanza di preventiva autorizzazione, non avrà diritto ad alcun rimborso.

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

Domanda: perché rifanno solo il Catasto fabbricati e non quello agricolo? Risposta del solito disfattista: perché si accontentano di rovinare con le tasse un settore per volta

Le Regioni protestano, dicono che non arriveranno al 2015. Siamo sulla strada giusta, allora

"In Europa c'è l'anomalia italiana, il Paese che non aggancia la ripresa" (Repubblica 30.11.'13). Per forza, la ripresa viene con la fiducia di poter guadagnare per sé, non per pagare le tasse. Semplice...



## Regole e trasparenza per il conto corrente del condominio

L'art. 1129 del cod. civ., dopo la riforma del condominio, prevede che l'amministratore debba far transitare tutte le somme ricevute dai singoli condomini o da terzi, nonché tutte quelle pagate per il condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio. Costituisce grave irregolarità (dell'amministratore) la mancata apertura ed utilizzazione del detto conto.

Trattasi di una regola di buon senso e trasparenza; è stato recepito dalla riforma

l'orientamento giurisprudenziale secondo cui l'amministratore doveva far affluire i versamenti delle quote condominiali su un apposito e separato conto corrente intestato al condominio da lui amministrato, per evitare che potesse sorgere confusione tra il patrimonio dei diversi edifici da lui amministrati e/o col suo patrimonio personale (Cassazione, sent. n. 7162 del 10.5.2012).

Prima della riforma esisteva però anche un altro orientamento che prevedeva l'inesistenza del diritto del singolo

condomino a pretendere l'apertura di un conto corrente intestato al condominio, non essendo ciò imposto da alcuna norma e non potendosi configurare un'astratta potenziale lesione del diritto dei condomini sul controllo della gestione posto che, secondo le regole del mandato, l'amministratore deve dare il rendiconto (Cassazione, sent. 20.6.2012, n. 10199).

La nuova norma, dichiarata dall'art. 1138 del cod. civ. inderogabile anche dai regolamenti condominiali, ha finalmente tolto ogni dubbio. L'ammini-

stratore, dopo la nomina, deve recarsi nella banca o posta indicate dall'assemblea ed aprire il conto corrente del condominio o, se già esistente, procedere a variare l'intestazione del conto già aperto dal suo predecessore.

L'obbligo, da un'interpretazione letterale, riguarda però l'amministratore e non il condominio astrattamente inteso; se manca l'amministratore, perché la sua nomina è facoltativa (quando non vi sono più di otto condomini) o quando, pur essendo obbligatoria, non venga nominato, teoricamente non dovrebbe esservi né obbligo di aprire il conto corrente intestato al condominio né sanzione (anche se è sempre opportuno aprirlo).

PIER PAOLO BOSSO  
CONFEDILIZIA

SEGNALAZIONI

Quintino Sella, *Discorsi e scritti*, a cura di Marco Bertoncini e Aldo G. Ricci, postfaz. di Maurizio Serra, Libro Aperto ed., pp. 104 con ill.

Una scelta di lettere, discorsi e scritti del grande ministro delle Finanze, uomo dai molteplici interessi politici, imprenditoriali, culturali, scientifici e perfino sportivi.

Farhad Bitani, *L'Ultimo Lenzuolo Bianco*, pref. di Domenico Quirico, Guaraldi ed., pp. 150

L'autore, già capitano nell'esercito afgano (classe 1986), rievoca la propria vita, tra combattimenti contro i sovietici e contro i talebani: sono confessioni amare di chi fu un fondamentalista islamico e oggi vive in Italia da rifugiato.

Peter Dubovský, Jean-Pierre Sonnet, *Ogni Scrittura è ispirata*, San Paolo-Gregorian & Biblical Press edd., pp. 414

Bibliisti e teologi affrontano nuove prospettive sull'ispirazione biblica e sul rapporto fra Dio autore del testo sacro, uomini che hanno redatto i libri testamentari, commentatori, esegeti, lettori odierni.

Stefano Filippi, *La vera storia di Papa Francesco*, Barbera ed., pp. 140

Da Buenos Aires a Roma, una biografia di Jorge Mario Bergoglio, dall'infanzia, alla fede religiosa, dagli studi, alla "carriera" fra i gesuiti, dal ruolo di vescovo e poi arcivescovo, all'ascesa al soglio pontificio.

Alain de Benoist, *La fine della sovranità*, Arianna ed., pp. 128

Vivace polemica dell'intellettuale francese contro "la dittatura del denaro", colpevole di togliere sovranità ai popoli senza incontrare ostacoli né politici né sociali né morali.

Giovanni Rapelli, *Il latino dei primi secoli (IX-VII a. C.) e l'etrusco*, ItaliAteneo ed., pp. X + 250

Un'originale riflessione sull'influsso esercitato dagli etruschi di Roma sui pastori latini sopraggiunti e sulla presenza, nella lingua etrusca, di uno strato caucasico e un indoeuropeo.

Giovanni Verga, *I Malavoglia*, edizione critica a cura di Ferruccio Cecco, Interlinea ed., pp. XCVI + 568

Questo volume inaugura la rinnovata edizione nazionale delle opere del Verga: è condotto con paziente ricerca filologica sui manoscritti e sulle modifiche introdotte fino all'edizione a stampa del 1881.

Michele Raffi, *Apologia dei Cavalieri Templari*, pref. di Franco Cardini, postfaz. di Gerardo Picardo e Ian Sinclair, Mursia ed., pp. 112 con ill.

Analisi storico-giuridica del processo che liquidò i Templari, attraverso le varie fasi (accuse, violazioni procedurali del diritto canonico, sentenze), rilevando le pesanti ingiustizie commesse.

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni, mozioni ed interpellanze di nostro interesse

Il deputato Ottobre (Misto) intende delegare al Governo, con una proposta di legge, l'introduzione di forme di "lotteria immobiliare" destinate al finanziamento di interventi a sostegno della domanda di abitazione.

Agevolazioni fiscali per il recupero e il reimpiego del patrimonio immobiliare situato nei centri storici per favorirne lo sviluppo, la salvaguardia e la tutela del territorio sono il tema di una proposta di legge del deputato Galati (FI).

Con due distinte interpellanze presentate da alcuni deputati del Gruppo parlamentare del Movimento 5 stelle, primo firmatario di entrambe Rizzetto, sugli impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, viene chiesto - con la prima - al Ministro dello sviluppo economico, se non ritenga opportuno fornire assicurazioni sul fatto che l'Esecutivo non intende prevedere la tassazione dell'autoconsumo per gli impianti fotovoltaici e, in generale, per gli impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili; con la seconda, al Ministro dell'economia e delle finanze e al Ministro dello sviluppo economico, se non ritengano di porre in essere iniziative che rendano efficaci gli investimenti effettuati nel settore delle energie rinnovabili, aggiornando la disciplina in materia di accatastamento.

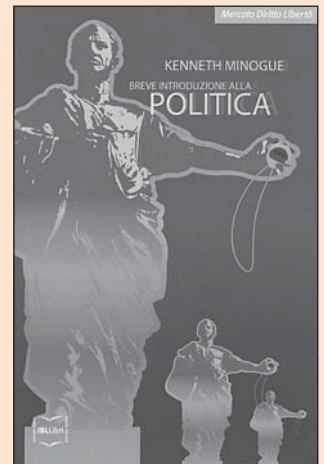
Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti viene sollecitato, con un'interrogazione del deputato Lo Monte (Misto), ad assumere iniziative al fine di garantire un'interpretazione autentica delle norme in materia di diritto di prelazione e di riscatto da parte dei conduttori di immobili adibiti ad uso abitativo.

Molteplici mozioni sono all'esame della Camera sulle strategie da seguire per procedere alla rimozione dell'amianto dagli edifici. Tra queste, si segnala quella di Scelta civica per l'Italia, primo firmatario Balduzzi, con la quale si intende, tra l'altro, avviare, in coordinamento con le Regioni, gli enti locali e le aziende sanitarie e in collaborazione con le associazioni dei proprietari di immobili, degli inquilini e degli amministratori condominiali, una vasta campagna d'informazione e sensibilizzazione che agevoli l'incremento delle bonifiche presso gli edifici privati.

Il senatore Pagliari (Pd) è il primo firmatario di un disegno di legge recante norme di interpretazione autentica dell'art. 1, comma 669, della legge n. 147/13 in materia di Tasi.

Agevolazioni in favore dei giovani per l'acquisto dell'abitazione mediante lo strumento della locazione finanziaria vengono sollecitate in un disegno di legge di cui prima firmataria è la senatrice Fabbrì (Pd).

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *Breve introduzione alla politica* di Kenneth Minogue, edito da IBL Libri.

Globalizzazione

Il processo di globalizzazione ha certamente inquadrato l'intera umanità in un sistema internazionale di Stati, che include la difesa dei diritti umani, in particolare quelli delle donne, che hanno una portata dirompente nelle società tradizionali.

Kenneth Minogue

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 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 marzo    | 2013 - marzo               | 2014 | 0,3 % 0,225 % |
| Variazione aprile   | 2013 - aprile              | 2014 | 0,5 % 0,375 % |
| Variazione maggio   | 2013 - maggio              | 2014 | 0,4 % 0,300 % |

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 dicembre | 2012 - dicembre            | 2013 | 0,7 % |
| Variazione gennaio  | 2013 - gennaio             | 2014 | 0,6 % |
| Variazione febbraio | 2013 - febbraio            | 2014 | 0,4 % |
| Variazione marzo    | 2013 - marzo               | 2014 | 0,3 % |
| Variazione aprile   | 2013 - aprile              | 2014 | 0,5 % |
| Variazione maggio   | 2013 - maggio              | 2014 | 0,4 % |

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



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

Anno 24  
Numero 7

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  
Publitem - Piacenza

Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza  
Registrato al Tribunale  
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa  
l' 8 luglio 2014

Il numero di giugno 2014  
è stato postalizzato il 19.6.2014