



www.confedilizia.it  
www.confedilizia.eu

## All'interno

- NUMERO VERDE  
CORSI CONDOMINIALI (pag. 3)
- Comitato anti-Imu  
terreni edificabili (3)
- Come si circola  
nelle rotatorie (13)
- Le imposte sulla casa  
hanno bloccato l'Italia (14)
- Libretto casa Puglia  
impugnato dal Governo (15)
- Coordinamento  
interassociativo Catasto (16)
- Burocrati e politici (16)
- COMMISSIONI CENSUARIE  
IL RESOCONTO DELLA CAMERA (17)
- È legge il decreto  
sui beni culturali (18)
- SCANDALO BONIFICA  
A PIACENZA (19)
- OCSE, LE PREVISIONI  
SBAGLIATE (21)
- Blocco cellulare  
dei figli (23)
- FESTA DEL CONDOMINIO  
27 SETTEMBRE (23)
- Morosità incolpevole,  
tabella sinottica (26)

## TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 29-31)

Attestato esonero obbligo formazione iniziale - Amministratori proprio condominio e semiprofessionali - Inquilino e costo amministratore - Il nuovo rendiconto condominiale - Spese condominiali a rate?

## UNO STUDIOSO ONESTO

Siamo sicuri che l'Imu sia un'imposta così innocente, sotto il profilo degli effetti sulla crescita?

Dico questo in chiave autocritica, perché è capitato anche a me di sostenere la tesi che le imposte sul patrimonio siano fra le meno dannose ai fini della crescita, un'idea peraltro molto diffusa fra gli studiosi. Però, dopo aver osservato gli effetti del primo anno di super-imposta sulla casa, sono assai meno sicuro di quel che fino a qualche tempo fa mi pareva relativamente scontato. Mi sembra che i difensori dell'Imu abbiano sottovalutato l'ampiezza di tre effetti che il passaggio dall'Ici all'Imu ha comportato: la perdita di posti di lavoro in edilizia, la riduzione della ricchezza patrimoniale degli italiani, il calo della domanda di consumi conseguente a tale riduzione (il livello dei consumi non dipende solo dal reddito, ma anche dal patrimonio). Su questo, qualche tempo fa, «La Stampa» ha ospitato una piccola polemica fra Renato Brunetta e me: dopo la cura-Monti, propendo a pensare che, almeno per un Paese come l'Italia, molto dipendente dall'edilizia e pieno di proprietari di casa, la sua posizione drammatizzante sugli effetti dell'Imu fosse più ragionevole della mia posizione tranquillizzante.

Luca Ricolfi  
*La Stampa*, 5.5.'13

EDITORIALE

**Finalmente, qualcosa si muove**

Quasi sei anni di crisi curati solo mettendo l'immobiliare (e solo quello della proprietà diffusa) al centro della tassazione, non sono passati invano. Oggi, gli economisti in buona fede (e gli studiosi non condizionati da interessi di parte, specie corporativi) ammettono con onestà che colpire la casa ha significato impoverire gli italiani di 1200/1900 miliardi per ricavarne 24 (P. Savona, *Cn* luglio). Lo studio di un economista di primo piano come Savona – consultabile sul nostro sito – è ormai un punto di riferimento preciso. Altrettanto – sempre sul nostro sito – quello di un esperto come Francesco Forte, ex ministro delle Finanze, cattedratico insigne (la sua demolizione della bugia che l'Italia avesse, prima di Monti, una bassa tassazione rispetto agli altri Paesi Ocse, è passata alla storia). Luca Ricolfi – un grande studioso di cui scrivemmo giù su *Cn* del giugno dell'anno scorso, ed al quale dedichiamo la prima pagina – ha detto bel chiaro che “le imposte sulla casa hanno bloccato l'Italia” e ucciso i consumi (Panorama 27.8.'14 – cfr. art. pag. 14). Tanti altri studiosi si sono associati al revirement: fra tutti, basti citare – per l'esemplare chiarezza – quanto ha scritto Andrea Monticini, docente della Cattolica di Milano (Crollo dei consumi, inutili le cure finché non risalirà il prezzo delle case – Secolo XIX 25.8.'14). Del resto, è la strada che hanno seguito i Paesi che sono venuti fuori dalla crisi: la Spagna soprattutto, per non parlare della Germania e degli Stati Uniti, ma anche della Grecia (S. Caviglia, Panorama 16.7.'14). Dopo l'Austria, la Spagna e la Gran Bretagna, pure la Francia ha ridotto la pressione fiscale (24 Ore 21.8.'14).

La nostra battaglia sul piano delle idee (la raccolta di *Cn* è lì, solo da consultare), condotta in modo fermo e continuo pur se solitario, contro i maxieconomisti – e i loro pappagalli – che non una ne hanno indovinata (cfr. previsioni Ocse), è dunque stata coronata da successo. Ora, si tratta di trasferire questa vittoria sul piano dell'azione di Governo. Non ci facciamo illusioni – naturalmente –, ma qualcosa si muove. Sotto l'influsso della nuova visione – che s'è riusciti a far prevalere – delle cose, è indubbio che lo “Sblocca Italia” (decreto legge da ultimo approvato dal Consiglio dei ministri) ha posto al centro dei suoi obiettivi la rinascita del mercato degli immobili oltre che dell'affitto. Né si può dimenticare che – sempre in funzione di un vento nuovo – si è vista la burocrazia ministeriale (assatanata di soldi più ancora dei politici, timorosa ... di venire dalla crisi toccata nel portafoglio, com'è avvenuto in Grecia) essere messa da parte sulle Commissioni censuarie, vinta dall'azione congiunta delle due Commissioni parlamentari delle Finanze (i cui presidenti, sen. Marino e on. Capezone si sono battuti in prima persona per difendere i principi della legge delega e, quindi, della erezione di un Catasto partecipato). Anche il provvedimento per i Corsi per amministratori condominiali ha visto la Confedilizia impegnata (solitaria, come sempre) nella difesa – vittoriosa – della figura degli amministratori da ogni attacco (e così, nella difesa dei corsi da ogni mira speculativa).

Lo ripetiamo, non cantiamo vittoria. Ma nessuno, ora, ci può togliere la speranza.

c.s.f.



Un cartello esposto a Piacenza da un negoziante. Per evitare di fare odiare i cani, diversi Comuni (cf. *Cn* nn. 4/5/6/7, 2014) hanno emesso ordinanze perché i proprietari portino con sé – nella borsa – una bottiglietta di acqua per diluire le deiezioni liquide.

**QUI ESPERANTO**

*Krom la enspezo, ne ekzistas aliaj imposteblaj gajnofontoj*  
Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase pronunciata da Luigi Einaudi: “Fuori dal reddito, non esistono altre materie imponibili” (cfr. *Cn* mar.'13).

a cura del  
Centro esperantista romano  
tel. 333 824 8 222  
e-mail:  
esperanto.roma@esperanto.it

**LO STATO E IL GELATO**

Il modo migliore per insegnare ai tuoi bambini cosa sono le tasse è mangiare il 70% del loro gelato.

TEA PARTY ITALIA  
www.teapartyitalia.it

**Cinguettii e archivio**

uno specchio dei tempi  
una voce fuori dal coro

LEGGETE PER CREDERE

www.confedilizia.it

**Einaudi e la ricchezza statica**

La nozione di “rendita” come frutto statico del risparmio, già anacronistica all'epoca di Marx, era ormai un non senso nel Novecento, perché, come spiegava Einaudi, non c'è ricchezza che sussista senza costanti cure

F. Forte, *Il Giornale*  
24.12.'13

**RITORNO SULLA LOCAZIONE**

La locazione da noi offre un ritorno medio sull'investimento del 2-3 per cento annuo, contro per esempio il 7 per cento della Germania.

da *L'Espresso* 11.9.'14

**Tesoro eletto alla Consulta**

Giuseppe Tesoro è stato eletto alla presidenza della Consulta. Il Presidente confederale gli ha personalmente espresso ogni migliore augurio oltre ai più vivi complimenti.

**Gargano confermato presidente ANBI**

Massimo Gargano è stato confermato alla presidenza dell'ANBI-Associazione nazionale delle bonifiche.

**Roberto Reggi all'Agencia Demanio**

Su proposta del ministro dell'economia e delle finanze è stato dato avvio alla procedura per il conferimento dell'incarico di direttore dell'Agencia del Demanio all'ing. Roberto Reggi, e ciò ai fini dell'acquisizione del parere della Conferenza Unificata.

La nomina (per la quale esprimiamo viva soddisfazione) si rivelerà determinante per la risoluzione di molti problemi posti dai Consorzi di bonifica. All'interessato, felicitazioni ed auguri.

**Studioso italiano al Getty Museum**

Il dott. Davide Gasparotto, finora direttore della Galleria Estense di Modena, ricoprirà l'incarico di “Responsabile delle collezioni di pittura” al Getty Museum.

Classe 1965, specializzatosi alla Normale di Pisa, lo storico dell'arte ha alle sue spalle più lustri da funzionario di ruolo nelle Soprintendenze, in particolare dell'Emilia.

La notizia che il famoso museo abbia scelto un italiano per un incarico di grande responsabilità e fra i più importanti, è motivo d'orgoglio, ma segnala anche – a nuovo titolo – il fenomeno, tutto italiano, della fuga dei cervelli che caratterizza oggi il nostro Paese.

**Armonie**

Nelle democrazie moderne la dottrina ipotizza erroneamente che i governanti siano sostanzialmente in armonia con i governati, ma la stessa esistenza dell'autorità crea inevitabilmente una distanza tra gli uni e gli altri.

Kenneth Minogue

## A CHE COSA SERVE LO STATO?

A che cosa serve lo Stato? La risposta è controversa: certamente serve ancora a garantire l'incolumità, la libertà e la sicurezza sociale. Ma non è più sufficiente. Pretendiamo che faccia di più: ma più fa, più è inefficiente, più necessita di una riorganizzazione radicale. Lo Stato, insomma, non funziona.

Christian Rocca  
IL, luglio '14

## IL VIZIO DI TASSARE

# Una finanza locale in cortocircuito

di Salvatore Padula

Esemplare articolo (24 Ore 8.9.'14) di Salvatore Padula, che conclude: "C'è un sistema di prelievo sugli immobili da ripensare".

Le premesse, sono note: nel 2015 le spese correnti dei municipi hanno toccato i 55 miliardi, contro i 48 del 2008, mentre le spese in conto capitale sono scese l'anno scorso a 13 miliardi dai 20 del 2008. Le spese correnti tra il 2008 e il 2013 sono quindi cresciute del 14,5% rispetto a un'inflazione nel periodo dell'11%.

Il vicedirettore del quotidiano - dopo aver scritto di "ricorso spregiudicato alla leva tributaria" - così prosegue: "L'anno scorso i sindaci hanno incassato solo per Imu e addizionale Irpef quasi 20 miliardi (rispettivamente, 15,7 e 3,9), ai quali vanno aggiunti i 4,5 ottenuti dallo Stato come "rimborso" per l'Imu non pagata sulla prima casa. Nel 2008 si era ben distanti: 12,6 miliardi tra Ici e addizionale Irpef, più 3,3 di rimborsi Ici prima casa".

## DISTINGUITI

Porta il distintivo della  
CONFEDILIZIA

## 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 **800.400.762**

Elenchi e recapiti delle Associazioni territoriali su  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## Tasse sul risparmio e sulle rendite presunte delle abitazioni

Chi in Italia ha avuto l'accortezza di seguire una corretta impostazione di vita - invece di sperare e anche ottenere dallo Stato assistenza e pensioni sproporzionate al contributo versato - e ha calibrato il proprio portafoglio per proteggersi dai rischi della vita e dall'inflazione vede oggi lo Stato sostituirsi nella funzione di utilizzo del risparmio, attraverso una tassazione maggiore sulle rendite finanziarie e su quelle "anche presunte" delle abitazioni, violando ogni canone di correttezza nei confronti di chi ha accumulato i risparmi a prescindere dall'aver già assolto agli obblighi tributari.

Paolo Savona, *Centralità della ricchezza immobiliare e dei nuovi flussi nel rilancio della crescita produttiva e dell'occupazione e nella protezione del risparmio*

## SCANDALO "AREE FABBRICABILI"

### Terreni edificabili, a Chioggia nasce un comitato anti-Imu

"A carte bollate contro il Comune per l'Imu". Così si intitola un articolo pubblicato da *Il Gazzettino* del 24.6.'14, in cui si dà conto dell'iniziativa di oltre 100 proprietari di terreni di Chioggia riunitisi in un comitato per ribellarsi - anche promuovendo una specifica azione legale - contro la tassazione cui sono soggetti i loro fondi "giudicati edificabili anche se la zona in cui sono collocati li rende sfruttabili non a breve tempo". La richiesta è il taglio delle aliquote e il rimborso di parte delle somme versate negli anni passati.

Il paradosso - che viene sottolineato nel pezzo giornalistico - è costituito anche dal fatto che il Comune, nell'applicare l'Imu, non tiene conto della svalutazione subita dai terreni a causa della crisi economica; svalutazione che invece lo stesso ente locale tiene in debita considerazione allorché pone in vendita i propri fondi. A tale riguardo, nell'articolo, si fa l'esempio di un terreno comunale di 57.200 metri quadri sito a Ca' Lino e messo all'asta ad un prezzo di un milione e 500mila euro, ossia a 26 euro a metro quadro. Ciò, nonostante le tabelle delle aree edificabili attribuiscono al fondo in questione un valore di 75 euro al metro quadro, con una differenza, quindi, tra i due valori di "oltre il 70%".



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Vincolo di destinazione e trust ammessi nel concordato preventivo

Con sentenza del 22.5.'14, il Tribunale di Ravenna ha affermato che il pagamento dei creditori chirografari può essere garantito dal vincolo di destinazione previsto dall'art. 2645-ter del Codice civile e dal trust di scopo.

La pronuncia è intervenuta nell'ambito di una procedura di concordato preventivo per sottolineare che la messa a disposizione di nuova finanza da parte di terzi non prevedeva nel piano sottoposto al voto dei creditori alcuna garanzia, dato che l'iscrizione di un vincolo di garanzia utilizzando l'art. 2645 del Codice civile sulla parte immobiliare e la costituzione di un trust di scopo sulle partecipazioni societarie rappresentano "una positiva sicurezza ulteriore" per le ragioni dei creditori.

In definitiva, dunque, è stato ritenuto che sia l'istituto del trust di scopo che il vincolo di destinazione ex art. 2645 ter c.c. possono concorrere positivamente a garantire i creditori concordatari circa l'effettiva destinazione della c.d. "finanza esterna" promessa da soggetti terzi al fine di consentire un soddisfacimento non irrisorio dei creditori chirografari e la fattibilità del concordato.

## Clausola di giurisdizione e trust

Con ordinanza del 20.6.'14, n. 14041, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione hanno dettato importanti principi in materia di giurisdizione. È stato, infatti, chiarito che l'attore che domandi l'accertamento della nullità/annullamento/inefficacia del trust istituito in suo danno non sia vincolato dalla clausola attributiva della giurisdizione in favore di giudici esteri.

Tale arresto si basa sulla "terziarietà" dell'attore, il quale non agisce quale beneficiario del Trust, e sul Regolamento europeo n. 44 del 2001, che non detta una regola di competenza giurisdizionale esclusiva.

COORDINAMENTO  
NAZIONALE CASE RISCATTO  
EDILIZIA PUBBLICA  
(ADERENTE ALLA  
CONFEDILIZIA)

## Esclusione della competenza del giudice amministrativo nella fase successiva al provvedimento di assegnazione

In materia di edilizia residenziale pubblica, "la giurisdizione del giudice amministrativo non è configurabile nella fase successiva al provvedimento di assegnazione, giacché detta fase è segnata dall'operare della P.A. non quale autorità che esercita pubblici poteri, ma nell'ambito di un rapporto privatistico di locazione, tenuto conto che i provvedimenti adottati, variamente definiti di revoca, decadenza, risoluzione, non costituiscono espressione di una ponderazione tra interesse pubblico e quello privato, ma si configurano come atti di valutazione del rispetto da parte dell'assegnatario di obblighi assunti al momento della stipula del contratto".

Così il Tar della Calabria (Catanzaro, Sez. II) con pronuncia n. 232 del 6.2.'14.

## Assegnazione - Diniego di assegnazione in regolarizzazione di alloggio già occupato dal richiedente - Giurisdizione del giudice amministrativo

In materia di edilizia economica e popolare pubblica, appartiene alla giurisdizione del giudice amministrativo la controversia avente ad oggetto la legittimità del rifiuto opposto dalla P.A. all'istanza di assegnazione, a titolo di regolarizzazione, di un alloggio già occupato dal richiedente, in quanto relativa alla fase iniziale del procedimento riconducibile all'esercizio di pubblici poteri e non già a quella successiva ricadente nell'ambito di un rapporto paritetico soggetto alle regole del diritto privato, senza che rilevi la connessa richiesta di revoca del decreto di rilascio del medesimo immobile, emesso dalla P.A. in quanto detenuto senza titolo, che si configura come strettamente consequenziale a quella sul diniego dell'alloggio • Cass. civ. sez. un., 9 settembre 2013, n. 20589, Cinco c. Ater Roma Capitale ed altri (d.l.vo 2 luglio 2010, n. 104, art. 153). [RV627422]



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Concentrare le risorse per tagliare le tasse sulla casa

"Per ovviare alla stagnazione economica e alla mancata crescita causata dalla deflazione, auspichiamo che il governo Renzi prenda in seria considerazione il fatto che solo se riparte l'immobiliare riparte l'Italia. Pur apprezzando i primi tentativi fatti dal Governo, a fronte della recente certificazione sul Pil dell'Istat riteniamo sia impellente un segnale di netta discontinuità rispetto al passato. E' evidente a tutti che le strategie economiche sono state, per ora, in continuità con quelle dei due passati governi Monti e Letta che hanno ridotta la casa ad un vero e proprio bancomat per sanare i conti della Pubblica Amministrazione, facendo crescere oltremodo la tassazione sugli immobili. Adesso tutte le risorse vanno concentrate sulla riduzione della pressione fiscale e sul rilancio dell'economia a partire dall'immobiliare. L'eccessiva timidezza degli interventi nel taglio delle tasse e della spesa pubblica, l'assenza di interventi strutturali e di riforme per il Paese rischia di penalizzare e di far finire in stagnazione il Paese nel 2015".

Così il Presidente della Fiaip, Paolo Righi.

## Casa e ambiente, intervista de la Repubblica al Presidente Righi

Comprare casa vicino ai parchi o alle aree verdi, così come la vicinanza a palestre, negozi, scuole e servizi essenziali può far aumentare il prezzo dell'immobile del tre per cento. A parlare dell'argomento è stato Paolo Righi, Presidente Fiaip, che - in un'intervista rilasciata a Vera Schiavazzi, pubblicata sul quotidiano *la Repubblica* il 5 agosto - ha analizzato gli effetti sul mercato immobiliare del "walk score", un sistema, già utilizzato negli Stati Uniti, che misura la "camminabilità" di un'area cittadina. La "walkability" è un concetto importante nella progettazione urbana sostenibile delle città moderne e sta prendendo piede sempre di più nel Vecchio continente.

Sono in netta crescita i cittadini che vogliono vivere sempre in aree urbane comode, vicino alla scuola dei figli o al posto di lavoro, in quartieri accessibili e sicuri in cui ci si possa spostare attraverso le piste ciclabili, lasciando l'auto in garage, e dove sono presenti o sono facilmente raggiungibili parchi, alberi e vegetazione: tutti fattori che alzano la qualità urbana.

Nell'intervista, il Presidente Righi sottolinea come gli agenti immobiliari da anni sostengano "che di case in Italia ce ne sono abbastanza, e quello che occorre è riqualificare i centri urbani e i quartieri, creando verde e servizi là dove mancano. Senza consumare altro suolo, ma valorizzando il patrimonio esistente".

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

## Primo Master del Sole 24 Ore in "Management dell'hotellerie"

Il *Sole 24 Ore* propone la prima edizione del Master di specializzazione dal titolo "Managerialità, imprenditorialità e nuovi modelli di business e di comunicazione nell'era digitale" che si svolgerà a Milano dal 15 ottobre 2014, con durata di 9 giornate non consecutive.

Il programma del corso sarà articolato nei seguenti moduli: economia e struttura del mercato delle strutture ricettive e alberghiere; la scelta del modello di business; hotel costing; gli strumenti di gestione economica e finanziaria; il revenue management; marketing, comunicazione e strategie di sviluppo commerciale tra strumenti tradizionali e digitali; la gestione del personale: aspetti contrattualistici; l'avvio di una start-up nel settore dell'ospitalità. Tra i docenti vi sarà Marco Piscopo, Presidente dell'Anbba.

Maggiori informazioni possono essere richieste alla Segreteria dell'Associazione al numero di tel. 089.76.31.15.

**SISTEMA CONFEDILIZIA**

# DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Trasporto ferroviario: in vigore nuove regole a vantaggio dei viaggiatori

Domusconsumatori – a seguito dell'entrata in vigore del decreto legislativo che introduce anche in Italia la "disciplina sanzionatoria per le disposizioni del regolamento" sul trasporto ferroviario – ha segnalato che tutti gli utenti del treno (sia di Trenitalia sia di Italo) hanno ora a disposizione un valido strumento per far valere i propri diritti di fronte alle imprese ferroviarie, ai tour operator e ai rivenditori di biglietti ferroviari.

Le nuove disposizioni – ha sottolineato Domusconsumatori – prevedono che l'Autorità di regolazione dei trasporti vigili sulla corretta applicazione del regolamento, accerti le violazioni e irroghi le sanzioni per un ampio campo di diritti. Si spazia dall'obbligo di fornire informazioni sulla soppressione di servizi, all'obbligo informativo sul viaggio, dalle sanzioni per ritardi, coincidenze perse e soppressioni, al mancato rispetto di obblighi a tutela di disabili o persone con ridotta mobilità. Un paio di esempi. L'inosservanza dell'obbligo d'informare i viaggiatori sulla mancanza di biglietteria o distributore automatico in stazione è punita con una sanzione da 1.000 a 5.000 euro. La mancata divulgazione delle modalità d'indennizzo e risarcimento per ritardi o soppressione di treni è del pari soggetta a sanzione da 1.000 e 5.000 euro. Nei prossimi numeri del *Notiziario*, tratteremo di singole fattispecie di maggior interesse.

## Servizi telefonici da gratuiti a pagamento

La Domusconsumatori ha inviato all'Agcom e all'Antitrust due distinti esposti sulla vicenda – tutta estiva – di alcuni servizi per la telefonia mobile prima gratuiti (quali, per esempio, gli sms di avviso che un utente ha cercato un altro utente in caso di telefono cellulare occupato, irraggiungibile o spento ed altri), ora divenuti a pagamento.

Risulta infatti alla Domusconsumatori che alcuni gestori avrebbero, proprio nel periodo estivo, sottoposto a pagamento gli avvisi di trasferimento di chiamata per telefono occupato e gli altri servizi attinenti alla fattispecie di reperimento dell'utente telefonico impossibilitato a rispondere nonché altri ancora. Il tutto, sempre a quanto risulta, senza che, per di più in periodo di ferie, siano stati dati in modo intellegibile, visibile e non confuso con la catena di pubblicità telefonica, informazioni ed avvertimenti da parte dei gestori sulla trasformazione di questi servizi da gratuiti a pagamento nonché sulle modalità di disattivazione degli stessi, che addirittura – a quanto pare – dovrebbe effettuarsi servizio per servizio.

Questi comportamenti – se confermati – sembrano a Domusconsumatori paradossali e inaccettabili. Di qui l'invito alle due Autorità ad effettuare ogni verifica sulla correttezza, lealtà e conformità a leggi, a contratti e a regolamenti delle iniziative dei predetti gestori.

# ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE SOCIETÀ IMMOBILIARI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Segnali di ripresa

"Il mercato non mostra ancora una tendenza forte, ma certamente i segnali favorevoli sono molti: nelle grandi aree urbane come Milano, Roma e Torino si è ricominciato ad operare e a vendere – sia pure con difficoltà – e i prezzi non scendono più: la crisi è terminata, la ripresa è attesa".

Così il Presidente di Aspesi, Franco Minardi de Michetti, in occasione dell'Assemblea annuale dell'Associazione.

Lorsque le bâtiment va, tout va

 Martin Nadaud  
politico francese di fine '800


(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## La polizza furto non può costare meno

Se i furti calano, perché non calano anche i prezzi delle assicurazioni? Alla domanda posta dal quotidiano la Repubblica ha risposto Vittorio Verdone, direttore centrale dell'Ania. "La copertura assicurativa contro i furti – ha detto Verdone – non ha avuto aumenti, anzi il suo andamento è stato molto più stabile rispetto a quello dell'Rc Auto".

Di seguito il resto dell'intervista.

D. Ma non si può dire che sia diminuita.

R. È un calcolo molto difficile da fare perché non esistono statistiche precise. E poi perché parliamo di una polizza accessoria, che non sempre riguarda solo il furto visto che spesso aggiunge la copertura contro atti vandalici, kasko, ecc.

D. Che legame c'è con i prezzi dell'Rc Auto?

R. Le polizze furto non hanno incidenza sull'RcAuto perché, la seconda è una garanzia accessoria. Di certo c'è il fatto che oggi le compagnie hanno contenuto il margine di guadagno: nel 2006 la raccolta premi per furto, incendio casco, grandine, ecc era di 5,2 miliardi e oggi siamo a 2,4 miliardi. Quasi un miliardo in meno.

D. Parlava di guadagno...

R. Sì, anche il margine di guadagno prima era molto più favorevole, oggi è ridottissimo, perché il mercato è più competitivo, al punto che ci sono molte case automobilistiche che regalano la copertura furto-incendio per i primi anni.



COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

## Punto informativo a Torino

Anche la Cassa portieri – come l'Ebinprof (cfr. *Cn* lug. '14) – sarà presente, nei giorni dal 15 al 18 ottobre 2014, nell'apposito stand allestito a Torino, presso il Teatro Alfieri, in occasione del X Congresso Nazionale della Uiltucs (uno dei soci fondatori di Cassa portieri, assieme a Confedilizia). Saranno a disposizione, fra l'altro, brochures informative dei servizi prestati dall'ente ed il manualetto contenente il Regolamento (con la modulistica) relativo alle prestazioni che la Cassa, congiuntamente all'Ebinprof, eroga ai propri iscritti e qui di seguito riassunte.

Tabella prestazioni Sistema Bilaterale Confedilizia/Filcams-Fisascat-Uiltucs\*

PRESTAZIONI EROGATE DALLA CASSA PORTIERI ed EBINPROF*	
TIPO PRESTAZIONE	IMPORTO
Indennità di malattia	variabile
Oneri contributivi previdenziali (malattie lunghe che superano gli 80 giorni)	variabile
Indennità di rilascio alloggio (decesso portiere con alloggio)	max € 1.600
Assegno per nascita (il contributo spetta per ciascun nuovo nato)	€ 1.000,00 (una tantum)
Contributo per decesso (il contributo spetta agli eredi diretti conviventi in caso di decesso del dipendente)	€ 258,23 (una tantum)
Contributo per figli portatori di invalidità (il contributo spetta per ciascun figlio con una invalidità riconosciuta non inferiore al 70%)	€ 2.000,00 (annuo)
Contributo per familiari portatori di invalidità (il contributo spetta per ciascun familiare con una invalidità riconosciuta non inferiore al 70%)	€ 1.291,14 (annuo)
Rimborso spese mediche (il rimborso spetta ai dipendenti con età superiore ai 40 anni)	max € 400 (biennale)
Borse di studio	variabile

\* Le prestazioni spettano a seconda di quanto previsto dal CCNL e dai Regolamenti della Cassa Portieri e di Ebinprof, solo se l'interessato è in regola con i versamenti del contributo di assistenza contrattuale di cui all'art. 6 del CCNL.

Maggiori informazioni possono essere richieste alla Cassa portieri, tel. 06.4425.1191-4425.4791 oppure all'Ebinprof, tel. 06.44259166.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Diventare giudice popolare: un'occasione di guadagno

Anche svolgere le funzioni di giudice popolare (cioè del giudice, non togato, chiamato a comporre la Corte di assise e la Corte di assise d'appello) può essere un modo per rendere un servizio (compensato) alla comunità. Il giudice popolare è estratto a sorte da specifiche liste che vengono formate a seguito di richiesta da presentare al Sindaco del Comune in cui si risiede.

Per chiedere di ricoprire tale carica basta avere: la cittadinanza italiana ed il godimento dei diritti civili e politici; una buona condotta morale; un'età non inferiore ai 30 anni e non superiore ai 65; il titolo finale di studi di scuola media di primo grado, di qualsiasi tipo, per la Corte di assise, di scuola media di secondo grado per la Corte d'assise d'appello. Sono incompatibili con tale ruolo: i magistrati e i funzionari in servizio all'ordine giudiziario, gli appartenenti alle forze armate e alla polizia e i membri di culto e religiosi di ogni ordine e congregazione.

Ogni due anni (anno dispari e quindi anche nel prossimo 2015), il Sindaco invita, con manifesti pubblici, coloro che sono in possesso dei requisiti e non sono già iscritti negli albi definitivi dei giudici popolari, a chiedere di essere iscritti nell'elenco integrativo dei giudici popolari della Corte d'assise e della Corte d'assise d'appello. Alla fine di una specifica procedura, si formano gli albi definitivi dei giudici popolari di Corte d'assise e di Corte d'assise d'appello e successivamente, in pubblica udienza, si procede all'estrazione per sorteggio del numero dei giudici popolari prescritto (sia titolari sia supplenti). Tutti gli iscritti nelle liste generali dei giudici popolari sono destinati a prestare servizio nel biennio successivo. Ogni tre mesi la Corte d'assise e la Corte d'assise d'appello estraggono 50 nominativi ed entro 5 giorni dall'estrazione il presidente fissa giorno e ora per la presentazione davanti a sé dei giudici estratti e li convoca. All'udienza anzidetta, il presidente dispensa i giudici popolari che ne facciano richiesta e risultino legittimamente impediti, poi, chiama a prestare servizio, nell'ordine di estrazione a sorte, tanti giudici popolari quanti ne occorrono per formare il collegio. La nomina dura tre mesi, salvo prosecuzione del processo. Coloro che hanno prestato servizio in una sessione d'assise non possono essere chiamati ad esercitare le loro funzioni nelle sessioni della parte rimanente del biennio.

Attenzione, però, l'ufficio di giudice popolare è obbligatorio e chi, essendo chiamato a prestare tale servizio, non si presenta senza giustificato motivo, è condannato al pagamento di una somma da euro 2,58 a euro 15,49 nonché alle spese dell'eventuale sospensione o del rinvio del dibattimento.

I giudici popolari nominati ricevono un compenso giornaliero stabilito per legge e un rimborso per spese di viaggio se il servizio è prestato fuori del Comune di residenza. Attualmente ai giudici popolari spetta un rimborso di 25,82 euro per ogni giorno di effettivo esercizio della funzione. Per i lavoratori autonomi o lavoratori dipendenti senza diritto alla retribuzione nei giorni in cui esercitano la loro funzione, il rimborso è di 51,65 euro per le prime 50 sedute e di euro 56,81 per le udienze successive.

Tutte le informazioni in merito possono essere attinte presso il proprio Comune.

HOMELINK  
INTERNATIONAL  
Scambio Casa Internazionale



HOMELINK ITALIA  
(CONVENZIONATA  
CONFEDILIZIA)

## Crescita scambio casa

Lo scambio di casa, introdotto ed assurto a sistema negli Stati Uniti già negli anni '50, ha fatto registrare un vero e proprio boom con l'avvento di Internet, ed oggi riveste una quota significativa, anche fra gli italiani, dalle modalità di organizzare le vacanze.

La HomeLink, struttura leader mondiale del settore che ha in Italia una sua delegazione, ha da tempo ampliato la gamma di servizi messi a disposizione degli associati che, se aderenti alla Confedilizia, in virtù di un accordo stipulato tra le due organizzazioni, godono anche di uno sconto sulla quota annuale. Così, oltre all'appartamento, gli aderenti ad HomeLink Italia condividono anche passioni culturali, enogastronomiche ecc. e, utilizzando lo strumento dello scambio, scoprono nuove realtà ed opportunità.

Tutte le indicazioni sono reperibili sul sito dell'organizzazione, all'indirizzo [www.homelink.it](http://www.homelink.it).



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Coperture assicurative per gli associati

Come già anticipato nei numeri precedenti, il Fimpe fornisce agli associati varie coperture assicurative (cfr., da ultimo, *Cn* lug. '14).

In questo numero, tratteggiamo quella chiamata FIMPE PROTEZIONE SALUTE, che garantisce una soluzione alle esigenze di protezione e sicurezza legate alla salute della persona assicurata e della sua famiglia. Grazie alla flessibilità e modularità di questa formula, si possono garantire soluzioni adatte a rispondere ai bisogni sanitari che possono presentarsi in ogni stagione della vita.

FIMPE PROTEZIONE SALUTE sceglie una filosofia assicurativa che privilegia la prevenzione prima della cura. Ed infatti, grazie alla valorizzazione degli stili di vita positivi, i non fumatori hanno fin da subito il vantaggio di una riduzione sul costo di adesione alla copertura. Gli interessati possono accedere al "Programma di Prevenzione Sanitaria" che garantisce un check-up di controllo ogni due anni con esami di laboratorio, visite specialistiche ed esami ambulatoriali personalizzati nonché la prevenzione odontoiatrica. Il tutto, con la possibilità di accedere a consulenze mediche e servizi dedicati all'orientamento e guida alla prevenzione ed alla diagnosi precoce, personalizzati sul proprio stile di vita.

Per le garanzie rimborso spese mediche, tale copertura assicurativa mette a disposizione la rete convenzionata di cliniche e medici selezionati ai quali ci si potrà rivolgere con fiducia e sicurezza, senza dover anticipare le spese grazie al "pagamento diretto". Basta infatti una telefonata alla Centrale Operativa Medica per avere un consiglio sulla clinica più indicata per la soluzione del proprio problema e per prenotare il ricovero.

FIMPE PROTEZIONE SALUTE si articola in 2 combinazioni: *Protezione sanitaria comfort*, che consente di accedere ad una copertura completa ed adeguata per tutti i ricoveri e gli interventi ad un costo particolarmente conveniente, con l'ulteriore vantaggio del Programma di Prevenzione Sanitaria; *Grandi interventi e malattie oncologiche*, che, ad un costo contenuto, garantisce una copertura che indennizza le spese mediche sostenute per un'ampia serie di interventi e per le malattie oncologiche.

Ulteriori informazioni sulla polizza saranno pubblicate sul prossimo numero di *Confedilizia notizie*.



1923  
UNION INTERNATIONALE DE  
LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

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

## Premio Ue per il patrimonio culturale

L'Europa Nostra Awards è il premio più prestigioso dell'Ue che ogni anno viene conferito, nel settore dei beni culturali, a chi ha dimostrato di eccellere tra architetti, artigiani, esperti, volontari, scuole, comunità locali, proprietari e media, nella tutela dei beni culturali. L'iniziativa è volta a stimolare la creatività e l'innovazione attraverso la testimonianza concreta data dall'esempio.

Per il 2015 è prevista l'assegnazione di 30 premi divisi in quattro distinte categorie: conservazione; ricerca e digitalizzazione; servizi dedicati a persone od organizzazioni; istruzione, formazione e sensibilizzazione.

Le candidature, che devono essere inviate entro il 15 ottobre 2014, possono essere presentate dai Paesi che partecipano al programma Europa creativa della Commissione europea.

Per tutti i dettagli è possibile visitare il sito internet: [www.europanostra.org](http://www.europanostra.org) o contattare la signora Elena Bianchi, coordinatrice dell'Heritage Awards al numero di telefono: +31 70 302 40 58 o all'indirizzo di posta elettronica [eb@europanostra.org](mailto:eb@europanostra.org).

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

## SISTEMA CONFEDILIZIA



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Colf e badanti: entro il 10 ottobre il versamento dei contributi Inps

Scade venerdì 10.10.'14 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al terzo trimestre 2014. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

#### Tablelle contributi lavoratori domestici: anno 2014

##### Rapporti di lavoro a tempo indeterminato

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

##### Rapporti di lavoro a tempo determinato

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

\* Il contributo senza la quota degli assegni familiari è dovuto quando il lavoratore è coniuge del datore di lavoro o è parente o affine entro il 3° grado e convive con il datore di lavoro.

\*\* Gli importi contributivi della quarta fascia:

- sono indipendenti dalla retribuzione oraria corrisposta;
- vanno applicati sin dalla prima delle ore lavorate nel corso della settimana.

\*\*\* Il versamento del contributo di assistenza contrattuale (codice F2) è obbligatorio per contratto. È condizione indispensabile per poter accedere, sia da parte del datore di lavoro che del lavoratore, alle prestazioni della Cassa Colf.

L'importo del versamento dovrà essere determinato moltiplicando € 0,03 per le ore per le quali si versano i contributi obbligatori.

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

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

Attraverso:

- circuito "Reti Amiche", ovvero presso:
  - le tabaccherie che aderiscono al circuito Reti Amiche ed espongono il logo "Servizi Inps";
  - gli sportelli bancari di Unicredit Spa o, per i clienti titolari del servizio Banca online, tramite il sito Internet Unicredit Spa;
  - negli uffici postali;
- online sul sito Internet [www.inps.it](http://www.inps.it);
- telefonando al Contact Center numero verde 805.164, utilizzando la carta di credito;
- utilizzando il bollettino Mav-Pagamento mediante avviso presso tutte le Banche e gli uffici postali.

## DISTRIBUZIONE CONTRATTO COLLETTIVO DOMESTICO

In occasione della ristampa del CCNL del lavoro domestico rinnovato a luglio 2013 e ratificato avanti al Ministero del Lavoro lo scorso febbraio 2014, Assindatcolf comunica che, per assecondare le diverse esigenze dei datori di lavoro e del loro personale, ha pubblicato copia del testo in tre differenti formati: una versione tradizionale di libretto in lingua italiana, un formato compatto e tascabile in lingua italiana ed una versione di libretto multilingue (italiano, inglese, francese, spagnolo, rumeno e russo).

Qualora i soci della CONFEDILIZIA siano interessati a riceverne gratuitamente copia, potranno prenotarla chiamando il numero verde 800.162.261; l'Assindatcolf provvederà direttamente all'invio.

## PROPRIETARI, DIMINUISCONO...

Gli ultimi dati della Banca d'Italia, relativi al 2012, dicono che le famiglie proprietarie di un'abitazione rappresentano il 67,2 per cento del totale, in calo dell'1,2 per cento rispetto al 2010. Visto che nel frattempo le cose non sono migliorate, anzi l'occupazione è diminuita e i risparmi delle famiglie pure, c'è da credere che oggi i proprietari siano ancora meno. L'Italia attuale è dunque un po' più simile a quella del dopoguerra. O, se vogliamo vedere il bicchiere mezzo pieno, stiamo emulando la ricca Germania, dove la quota di proprietari non supera il 44 per cento.

da L'Espresso 11.9.'14

## Tasse sulla casa Una vera crudeltà

■ ■ ■ Quel Paese che in tre anni quadruplica le tasse sulla casa non è civile. La casa è un bene primario che è costato il più delle volte sacrifici, sangue e sudori per chi le ha comprate e ci abita. E' una crudeltà infierire così su una parte degli italiani. Ma Napolitano, e chi ci governa, ce l'hanno una coscienza?

Maria Piccini, Ancona

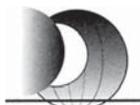
da QN, 22.7.'14

## L'Omi "copia" mappe in rete

Il titolare del progetto Osm (Open street maps), che ha messo in rete migliaia di vie italiane, ha lamentato l'improprio uso di tale piattaforma da parte dell'Omi (Osservatorio mercato immobiliare). Solo dopo ripetute proteste, l'Omi ha badato a correggere l'informazione. Da parte dell'Osm si è però fatto notare che le mappe "non sono del tutto omogenee e a volte ci sono dei refusi": peccato che l'Omi li abbia "copiati senza controllare".

## Dipendenti pubblici, meno ma più pagati

Abbiamo meno dipendenti pubblici dei nostri partner, ma li paghiamo di più, non nella parte bassa, ma in quella alta. Gli altri spendono il 15 per cento in meno rispetto a noi. L'impatto è devastante: uccidiamo la competitività (intervista a Davide Serra, *IL* n. 57 del 19.12.'15).



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Boom dell'affitto

In un recente pubblico intervento (segnalato da *24 Ore* e da *Agrisole*), il Direttore della Federazione Antonio Oliva ha evidenziato "la crescente domanda di torre in affitto". Oggi la competitività dell'azienda dipende molto - ha scritto Annamaria Capparelli - dalle dimensioni aziendali e non sempre l'imprenditore può acquistare. Invece, c'è "fame" di terra. Imprese di una dimensione di 100 ettari hanno stipulato, per esempio, contratti di locazione di lunga durata legati a veri progetti di proprietari e affittuari che prevedono anche miglioramenti fondiari in un'ottica di tutela del patrimonio e interventi strutturali. "Si fanno - come sottolineato Oliva - contratti di 10-15 anni soprattutto al Nord".

Ci sono anche contratti a breve ma sono soprattutto di superficie a completamento delle superfici aziendali. Situazioni comuni - ha spiegato ancora il direttore della Proprietà fondiaria, come riferisce sempre Annamaria Capparelli - sono quelle di proprietari di 50 ettari che ne prendono altrettanti con contratti brevi per 10-20 ettari che non condizionano l'imprenditorialità. A volte l'affitto è funzionale anche ad accedere ad alcuni finanziamenti del Psr che magari richiede contratti di 5 anni.

## FEDERPROPRIETÀ

La Federazione Nazionale della Proprietà Fondiaria rappresenta dal lontano 1946 la proprietà rurale e, dal punto di vista sindacale, associa i proprietari che concedono la terra in affitto. I proprietari aderiscono all'organizzazione (convenzionata Confedilizia) attraverso le sedi provinciali presenti su tutto il territorio nazionale: sono persone fisiche e giuridiche, enti pubblici e privati. Questi soggetti sono rappresentati dalla Federazione, che li assiste e sottoscrive insieme a loro, attraverso le sedi provinciali, le convenzioni di affittanza agraria in deroga alla normativa vigente ai sensi dell'articolo 45 della legge n. 205/1982 (norme sui contratti agrari). L'affitto in Italia rappresenta uno strumento essenziale per la competitività delle imprese agricole, la valorizzazione del patrimonio fondiario e lo sviluppo dell'intero mondo rurale. L'azione della Federazione nella tutela e valorizzazione della proprietà agricola si sviluppa anche a livello europeo: aderisce infatti alla ELO (European Landowners' Organization) che è l'organizzazione europea, con sede a Bruxelles, della quale fanno parte le associazioni della Proprietà Fondiaria dei 28 Stati membri dell'Unione Europea.



CONFEDILIZIA - SEZIONE SICUREZZA BENI MOBILI

## I furti si intensificano e anche le trovate dei ladri

I furti si intensificano e, con loro, anche le trovate "geniali" dei malviventi per poter agire indisturbati. Ecco che - dopo i classici segni sui nostri portoni o muri laterali (ogni informazione al riguardo si può trovare sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) - a San Donà di Piave, un Comune veneto, sulle case prese di mira dai ladri sono apparsi bigliettini di diverso colore a seconda dell'esistenza o meno nelle stesse di un sistema di antifurto. Naturalmente in casi del genere è opportuno avvertire la Forza pubblica e rimuovere il segno che contraddistingue dove possibile indicazioni per i ladri.

A Roma, invece, nel periodo agostano alcuni furti sono stati messi in atto con il seguente *modus operandi*: una giovane ventenne bussa alla porta di un anziano solo, che vive in un grande condominio (dove naturalmente è difficile conoscersi tutti), chiedendo di poter entrare essendo rimasta chiusa fuori casa e con i genitori che torneranno a breve. Una volta dentro l'abitazione, una chiacchiera, la richiesta di un bicchiere d'acqua, l'offerta di un caffè e la povera vittima viene drogata. Al risveglio, il malcapitato trova l'abitazione completamente svaligiata.

Utili consigli per difendersi da furti e truffe varie, sono presenti nel sito confederale, all'indirizzo sopra citato, mentre copie stampate del "Vademecum Casa sicura", realizzato dalla Sezione sicurezza mobili della Confedilizia con i consigli degli esperti per realizzare il proprio progetto sicurezza, possono essere richieste presso le Associazioni territoriali.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

## Modello 770 entro il 19 settembre

Deve essere presentata entro venerdì 19 settembre la dichiarazione dei sostituti di imposta da parte dei condomini (Modello 770 semplificato). Il nuovo termine - che sostituisce quello originario del 31 luglio - è stato fissato dal d.p.c.m. 31.7.'14.

Nel modello 770 Semplificato - che deve essere presentato per via telematica, direttamente ovvero tramite un intermediario abilitato - vanno indicati i dati relativi alle certificazioni rilasciate ai contribuenti ai quali sono stati corrisposti redditi di lavoro dipendente, in-dennità di fine rapporto, redditi di lavoro autonomo. Vanno inoltre indicati i dati contributivi, previdenziali, assicurativi e quelli dei versamenti effettuati e dei crediti e delle compensazioni operate.

# IL SINDACATO IMPOPOLARE

di DARIO DI VICO

I nostri leader sindacali hanno perso «il senso della realtà», restano abbarbicati a un potere di interdizione che scema sempre di più e sono schiavi della coazione a ripetere. L'autunno caldo come eterno riflesso condizionato. Gli scioperi dei trasporti pubblici sempre di venerdì. E poi il no alle aperture domenicali dei supermercati, valigia selvaggia a Fiumicino, blocco dei cancelli a Pompei. Il guaio è che andando di questo passo Cgil-Cisl-Uil si condannano all'irrelevanza.

da *Corsera*, 23.8.'14

## CONFEDILIZIA.EU

### Sul sito la sentenza della Corte di giustizia sulla locazione di opera futura

Assieme alle conclusioni integrali dell'avvocato generale Nils Wahl, presentate il 15.5.'14, nella causa avanti la Corte di giustizia dell'Unione europea promossa da un'impresa italiana, contro il Comune di Bari (Causa C-213713), è possibile leggere sul sito europeo della Confedilizia ([www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)) anche la relativa sentenza.

La Corte ha concluso che costituisce un appalto pubblico di lavori quel contratto che abbia per oggetto principale la realizzazione di un'opera che risponda alle esigenze formulate dall'amministrazione aggiudicatrice anche quando comporti un impegno a locare l'opera di cui trattasi.

## Arriva l'Albo dei gestori ambientali

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 3.6.'14, n. 120, contenente il regolamento per la definizione delle attribuzioni e delle modalità di organizzazione dell'Albo nazionale dei gestori ambientali, dei requisiti tecnici e finanziari delle imprese e dei responsabili tecnici, dei termini e delle modalità di iscrizione e dei relativi diritti annuali.

L'Albo, costituito presso il Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, è articolato in un Comitato nazionale e in Sezioni regionali e provinciali per le province autonome di Trento e di Bolzano.

## Imu, Tasi, Tari, prossime scadenze

Il complesso quadro delle imposte locali scaturito dalla legge di stabilità richiede continui sforzi di memoria solo per tenere a mente gli elementi essenziali dei diversi tributi dovuti, scadenze *in primis*. Di seguito si ricordano allora gli elementi essenziali della Iuc, la sedicente imposta unica comunale che in realtà – dietro la propria tranquillizzante definizione – nasconde tre distinti tributi, diversi fra loro anche in quelle parti (come i termini di versamento) che ben avrebbero potuto essere uniformate, per ridurre i disagi dei cittadini.

### Tasi

Se il Comune non ha inviato deliberazioni Tasi alle Finanze entro il 25 maggio, il versamento della prima rata del tributo deve essere effettuato entro il 16 ottobre. A tal fine, i Comuni devono inviare le delibere alle Finanze entro il 10 settembre.

Nel caso in cui il Comune non invii delibere Tasi entro il 10 settembre, l'imposta è dovuta applicando l'aliquota di base pari all'1 per mille e dovrà essere versata in un'unica soluzione entro il 16 dicembre.

Sempre nel caso di mancato invio della delibera Tasi entro il 10 settembre nonché in caso di mancata determinazione della percentuale da porre a carico dell'occupante (fra il 10 e il 30%), la Tasi dovuta dall'occupante "è pari al 10% dell'ammontare complessivo del tributo, determinato con riferimento alle condizioni del titolare del diritto reale".

### Imu

Per l'Imu, passata la scadenza del 16 giugno per il pagamento della prima rata (pari al 50% di quanto dovuto per il 2014, determinato applicando aliquote e detrazioni stabilite per il 2015), il prossimo appuntamento è previsto per il 16 dicembre, con il pagamento del saldo dell'imposta, da determinarsi sulla base di quanto deciso dai Comuni per il 2014.

### Tari

Quanto alla Tari (la nuova tassa sui rifiuti), la legge prevede che sia ogni singolo Comune a stabilire le relative scadenze, "prevedendo di norma almeno due rate a scadenza semestrale e in modo anche differenziato con riferimento alla Tasi".

## 1921, "Troppi avvocati"

Dobbiamo renderci conto di una cosa, che nel 1921 Piero Calamandrei pubblicava – nei *Quaderni* di Prezzolini – un suo scritto dall'inequivocabile titolo "Troppi avvocati". Nella mia città, allora, c'erano una cinquantina di avvocati iscritti all'Ordine. Adesso, sono quasi 800 (s.f.)

## LALENTE DI INGRANDIMENTO



### Deambulatorio

"Deambulatorio" (lat. *deambulatorium*, da *deambulare*, "camminare") indica, in architettura, un ambiente di passaggio fiancheggiante un altro ambiente, principale. Nelle chiese medievali, designa il prolungamento delle navate laterali, che fiancheggia il coro. "Ambulatorio", che individua un luogo adibito a cure o visite mediche, deriva pure da *deambulare*, con riferimento alla permanenza breve di pazienti in grado di muoversi.

### Selfie

"Selfie" – termine che deriva dalla parola inglese *self* (in italiano: sé) – è una fotografia che un soggetto scatta a sé stesso, per lo più con un telefono di ultima generazione e che poi, in genere, viene condivisa su social network come Facebook (cfr. *Cn* gemm. '14).

# La Tasi più leggera dell'Imu

È il titolo che molti quotidiani (sopra, *Libertà* 19.8.'14) hanno vistosamente sparato. Ma i dati diffusi dalle Finanze, non provano assolutamente che la Tasi sia più leggera dell'Imu prima casa. Le elaborazioni sono state effettuate con riferimento ai soli Comuni che hanno deliberato entro il maggio scorso – appena un quarto del totale – e, come riconosciuto nello stesso documento delle Finanze, il gettito Tasi potrebbe aumentare sulla base delle scelte che effettueranno i restanti tre quarti di Comuni.

L'analisi delle delibere che stanno via via approvando le varie amministrazioni mostra poi una tendenza all'utilizzo sempre più esteso dell'aliquota massima del 2,5 per mille o, addirittura, di quella del 3,5 per mille che i Comuni dovrebbero compensare con detrazioni di pari entità ben difficili da verificare.

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

Sulla riforma del Catasto, "Confedilizia, la potente confederazione dei proprietari di immobili, ha trovato alleati preziosi e importanti: industriali, banche, assicurazioni..." (A. Bonafede, *Repubblica* 14.7.'14)

Pubblicato il decreto sulla morosità incolpevole. Il testo è sul sito della Confedilizia

Hanno tassato gli yacht, e gli yacht se ne sono andati. Credevano fossero immobili

## FISCO: CONFEDILIZIA "DA SAMARAS LEZIONE A ITALIA SU IMMOBILI"

ROMA (ITALPRESS) - "Il premier greco Samaras ha annunciato a Cernobbio la diminuzione delle tasse sulla proprietà immobiliare.

Una lezione all'Italia e ai maxieconomisti (che hanno sbagliato tutto)". Questo il testo del Cinguettio preannunciato dalla

**Confedilizia** e che verrà inserito sul sito dell'organizzazione alle 16,30, come ogni giorno.

(ITALPRESS).

sat/com

08-Set-14 12:18

NNNN

## RICOLFI

### Un errore tassare gli immobili

La riflessione di Luca Ricolfi, sociologo dell'Università di Torino ed editorialista della Stampa, è tutt'altro che ideologica o monocorde. «Io ho cambiato idea anche sull'Imu» dice al Foglio. «All'inizio dissi che un'imposta sugli immobili non avrebbe penalizzato troppo la crescita. Poi, dopo calcoli e analisi più ponderate, ho scritto pubblicamente che quell'inasprimento fiscale si è rivelato un errore».

(M. Lo Prete, *IL FOGLIO* 24.12.'13)

## Alcune considerazioni per una TASI accettabile

Posto che la Tassa sui servizi indivisibili: 1) è un'imposta destinata ai Comuni per i supposti servizi resi alla cittadinanza intera nel quadro delle loro attività amministrative e 2) si riferisce alle sole prime abitazioni dei cittadini residenti nel Comune e proprietari delle stesse solo in seconda battuta e a discrezione dei singoli Comuni, possono essere coinvolti gli eventuali inquilini (che sono i veri fruitori dei servizi di cui sopra) per una quota modesta.

Posto che i servizi di cui si parla possono essere riassunti razionalmente sotto alcune grandi voci: a) Manutenzione ed illuminazione stradale delle infrastrutture di pertinenza comunale diretta o indiretta, per convenzioni municipali di aree urbanizzate isolate; b) Gestione e manutenzione della rete fognaria cittadina e di eventuali aree urbanizzate isolate, dall'uscita dei fabbricati sino alla depurazione e alla successiva consegna alle vie d'acqua naturali; c) Gestione e manutenzione della rete di distribuzione idrica potabile sino all'ingresso nei fabbricati, queste tre grandi voci possono far capo a specifiche aziende di pubblica utilità create per lo scopo dai singoli Comuni, sui quali ultimi comunque grava il peso della conduzione.

Esistono, poi, altre grandi voci, relative ai trasporti, alla distribuzione dell'energia e del gas, alla connessione telefonica e radio-televisiva, le quali, però, sono tutte gestite da aziende pubbliche o private, alle quali gli utenti pagano direttamente i servizi con bollette, biglietti o canoni e, in generale, non gravano direttamente sulle amministrazioni comunali. Indirettamente soltanto per quanto riguarda eventuali prezzi politici.

Sono dunque le voci (a), (b) e (c) l'oggetto dell'imposta di cui stiamo parlando. E solo queste dovrebbero essere commisurate all'uso effettivo che il singolo cittadino ne fa.

Tutto si può dire, meno che la misura della "rendita catastale" dell'immobile di proprietà abbia a che vedere con l'uso di cui sopra. Serve quindi una misura più corretta e confacente con gli scopi dell'imposta. A meno che essa adombri soltanto una mutazione *sub specie* della vecchia e odiata IMU.

Occorre, anzitutto, premettere un'osservazione di base che vuole che, ove si verifichi oggettivamente l'assenza di uno o più dei servizi elencati per uno specifico immobile o gruppo di immobili, la quota di imposta corrispondente non sarà dovuta. E ciò in base ad un principio di diritto elementare che vuole un pagamento a fronte di qualcosa. In

assenza del ritorno, cessa il pagamento, nella logica dei fatti.

Anzitutto è necessario trovare un modo razionale di misura per ognuna delle voci elencate con il quale suddividere il valore o il preventivo della spesa per le singole voci che ogni Comune è certamente in grado di quantificare attraverso le statistiche dei suoi organi esecutivi.

1) Per quanto riguarda la gestione delle **infrastrutture stradali** pertinenti al Comune, anzitutto si dovrà verificare la loro immediatezza o meno all'immobile oggetto di tassazione. Qualora tale immediatezza risultasse mancante, occorre individuare un coefficiente di riduzione sulla base della distanza dell'immobile dal più vicino tratto stradale di pertinenza comunale. Si propone tuttavia di non azzerare mai tale coefficiente, ma di stabilirne un minimo compatibile con il certo uso che il cittadino residente comunque deve fare della rete viaria comunale, per quanto lontana. L'unità di misura più immediata che si propone per questa voce è il numero di autoveicoli presenti nell'unità abitativa, intestati ai componenti della famiglia residente. Tuttavia, poiché anche in assenza di veicoli si suppone che i residenti nell'unità abitativa facciano comunque uso della rete viaria comunale, vuoi per ricevere fornitori o visite, vuoi per accedere ai servizi pubblici di trasporto, si propone di adottare, in ogni caso, un minimo pari a 0,5 unità veicolari per le unità abitative sprovviste di autoveicoli.

2) In relazione all'uso della **rete fognaria** cittadina – una volta verificata la presenza o l'assenza della stessa, in questo caso questione dirimente per l'applicazione di un'imposta – la misura più ovvia è quella del numero dei residenti nell'unità abitativa corrispondente all'immobile.

È bene notare, a tale proposito, che gli impianti di depurazione a norma, costruiti e gestiti privatamente, non possono essere oggetto di questa componente di imposta.

3) Venendo infine alla **rete idrica potabile**, anche in questo caso, la misura non può essere altra che quella del numero degli utenti, ovvero dei residenti nell'unità abitativa corrispondente all'immobile. In questo caso, tuttavia, può sussistere un uso improprio irraggiungibile dell'acqua comunale, quando siano presenti aree verdi attinenti agli immobili, non dotate di fonti di irrigazione indipendenti da pozzi propri o da cisterne di raccolta. In questi casi dovranno essere stabiliti criteri di equivalenza tra abitanti e superfici a verde privato, in base ai quali aumentare le unità della misura dell'imposta.

Queste potrebbero essere alcune linee generali da seguire per una corretta ed equa tassazione dei cosiddetti "servizi indivisibili", linee che vogliono solo essere una proposta di riflessione per il legislatore allo scopo di sostituire l'attuale impostazione basata solo sulla rendita catastale, che nulla ha a che vedere con l'uso effettivo di tali servizi da parte dei cittadini residenti.

Un'ultima annotazione, non secondaria, riguarda i soggetti di riferimento dell'imposta attuale, ovvero i **proprietari** di una abitazione principale, che non sono, però, i soli utilizzatori dei servizi indivisibili: mancano all'appello tutti gli **affittuari** di immobili per uso abitativo, residenti nel Comune che fornisce i detti servizi.

Per una equa distribuzione dei carichi a questi ultimi deve essere esteso lo stesso trattamento, in quanto l'oggetto dell'imposta – così come viene espresso – non è la proprietà ma il servizio ricevuto da tutti i cittadini residenti.

Gianfranco Antonini

## LESSICO PARLAMENTARE

### La regola del canguro

La cosiddetta "regola del canguro" (*cosiddetta* poiché si tratta di una espressione ricorrente nel lessico parlamentare e giornalistico ma che non è mai utilizzata in alcun testo regolamentare) è stata spiegata in Aula, al Senato, nel corso della seduta pomeridiana del 25.7.'14 con queste parole: "Votazione delle parti comuni degli emendamenti con conseguente effetto preclusivo sugli emendamenti successivi in caso di reiezione".

CONFEDILIZIA  
ON LINE  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)  
[www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)

### La cravatta della Protezione civile

Due pagine della *Gazzetta Ufficiale* sono state occupate dal dpcm 24.4.'14, che disciplina le "uniformi del Dipartimento della Protezione civile" e la "bandiera di istituto". La divisa dev'essere indossata "con dignità e decoro". Quanto alla bandiera, essa si compone di drappo, puntale, asta, cordoniera e cravatta. Quest'ultima non è disciplinata dal dpcm in oggetto, bensì da un altro dpcm, del 4.5.'04, interamente dedicato alla "Foggia della cravatta a corredo della bandiera nazionale in dotazione al Dipartimento della Protezione civile" (per cravatta, in questo caso, si intende – com'è noto – il pezzo di stoffa a farfalla messo di ornamento della bandiera nella parte alta dell'asta).

## Obama, Bernanke, Draghi la BCE...

La rielezione di Obama è legata alla ripresa del ciclo degli investimenti in abitazioni conseguente sia all'immissione di risorse monetarie da parte della Federal Reserve guidata dal prof. Bernanke attraverso l'acquisto delle *mortgage backed securities*, l'equivalente delle nostre cartelle fondiarie, sia per una tassazione che colpisce solo gli aumenti di valore degli immobili e riconosce deducibilità fiscali per agevolare il possesso. Draghi ha fatto credere che avrebbe fatto lo stesso mettendo direttamente a disposizione risorse per nuovi investimenti, ma non ha dato corso alla promessa; non dobbiamo nascondersi che, di fronte a limitazioni nelle risorse pubbliche destinabili allo scopo, le esitazioni impediscono una ripresa di fiducia sul futuro, un fattore che conta più della stessa ripresa produttiva. A questa iniziativa non esistono ostacoli statutari, perché la BCE può intervenire in modo selettivo nella concessione del credito all'economia, anche senza passare dalle banche che, avendo la loro problematica di capitale di rischio e della sua remunerazione, sono un meccanismo poco efficiente di trasmissione degli impulsi monetari.

Paolo Savona, *Centralità della ricchezza immobiliare e dei nuovi flussi nel rilancio della crescita produttiva e dell'occupazione e nella protezione del risparmio*

## OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

### PALAZZO CANEVARI (ROMA)

Palazzo Canevari, a Roma, in Largo di S. Susanna 15, deve il nome al progettista, ing. Raffaele Canevari, il quale introdusse innovative tecnologie in ghisa. L'immobile, edificato tra il 1875 e il 1881, era destinato a ospitare, per volontà di Quintino Sella, il R. Ufficio Geologico e il relativo Museo Agrario-Geologico. Fino al 1995 vi ebbero sede le collezioni geologiche dell'intero territorio nazionale.

Nonostante un progetto di globale restauro studiato per riportarlo alla funzione di museo nazionale delle Scienze della terra, Palazzo Canevari versa da anni in completo abbandono. I 150mila reperti, campioni, manufatti artistici, strumenti tecnici, costituenti l'imponente patrimonio dell'antico museo, sono tutti imballati in un magazzino.

8

Collaborano i lettori  
Segnalazioni alla redazione

### I Coordinamenti urbanistico e tributario esaminano la proposta Lupi di riforma urbanistica

La Confedilizia ha partecipato a Roma – con il Segretario generale e l'arch. Paolo Pietrolucci – alla presentazione, da parte del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti Maurizio Lupi, della bozza di disegno di legge "Principi in materia di politiche pubbliche territoriali e trasformazione urbana", sulla quale è stata aperta una consultazione pubblica.

La proposta – consultabile sul sito Internet confederale – è il risultato del lavoro coordinato dalla Segreteria tecnica del Ministro Lupi e svolto da un gruppo di esperti esterni, nominati dal Ministro, di diritto, urbanistica, politiche territoriali e fiscalità immobiliare. Obiettivo del provvedimento è quello di predisporre un quadro normativo unitario in grado di rinnovare le norme urbanistiche di valenza nazionale, risalenti al 1942.

La bozza Lupi è stata esaminata nel corso di una riunione dei Coordinamenti confederali urbanistico e tributario.

*Credo di condividere con parecchi  
che l'imposta sopra la rendita  
debba seguire, per quanto è possibile,  
le vicissitudini della rendita stessa  
e non rimanere invariabile*

Quintino Sella  
Camera dei deputati, 14.2.1864

### BREVI

#### Città candidate a capitale cultura

Nel 2019 toccherà a una città italiana essere la capitale europea della cultura. La decisione è in programma per il prossimo ottobre. Sono candidate: Cagliari, Lecce, Matera, Perugia, Ravenna e Siena.

#### Siiq Igd, acquisizioni

La Igd (capitale cooperativo; una delle due Siiq italiane) ri-leverà per 95 milioni un portafoglio di immobili in mano agli azionisti di controllo Coop. Adriatica e Unicoop. Tirreno.



#### Patto del Nazareno

● Con patto del Nazareno si intende l'accordo stretto il 18 gennaio 2014 tra il premier Matteo Renzi (allora solo segretario del Pd) e il leader di Forza Italia Silvio Berlusconi. L'accordo è stato concluso su due punti: riforme istituzionali (con il superamento del bicameralismo paritario) e nuova legge elettorale per garantire la governabilità. L'incontro si è svolto nella sede del Pd, a Largo del Nazareno a Roma

da 24Ore, 14.8.'14

#### CROLLO DEI PROPRIETARI

Complice la crisi, anche in Italia, dove la percentuale di proprietari di casa è altissima, sta crescendo il numero degli inquilini: il crollo delle compravendite di abitazioni, più che dimezzate nel giro di qualche anno (dalle 869.508 del 2006 si è passati alle 403.124 del 2015, secondo quanto rilevato da Nomisma), ha tagliato la quota di famiglie proprietarie di casa, scesa all'attuale 68,7% dall'80% di otto anni fa. Non solo: in forte contrazione risulta anche la propensione all'acquisto, visto che il gap tra domanda e offerta si è significativamente ampliato in questi anni.

Teresa Campo  
MF, 25.8.'14

#### Lo Stato limite e l'impero della legge

Lo Stato limite; lo Stato il quale impone limiti alla violenza fisica, al predominio di un uomo sugli altri, di una classe sulle altre, il quale cerca di dare agli uomini le opportunità più uniformemente distribuite per partire verso mete diversissime o lontanissime le une dalle altre. L'impero della legge come condizione dell'anarchia degli spiriti.

Luigi Einaudi, *Verso la città divina*, in "Rivista di Milano", 20 aprile 1920

#### VENGANO A VEDERE LE "CITTÀ BOMBARDATE"

*Escano dalle auto blu e vengano a vedere le nostre città di provincia o le periferie delle grandi. Non stiano solo nel centro storico di Roma.*

*Chiudono i negozi, si trasformano – persino – in garages. I locali abbandonati aumentano a vista d'occhio. Viviamo, ovunque, in città che sembrano bombardate.*

#### "La ambizione non è dannabile"

"La ambizione non è dannabile, né da vituperare quello ambizioso che ha appetito d'avere gloria co' mezzi onesti e onorevoli: anzi sono questi tali che operano cose grande e eccelse, e chi manca di questo desiderio è spirito freddo e inclinato più allo ozio che alle faccende"

F. Guicciardini, *Ricordi*, 32°

#### 2.000 miliardi di perdita per raccogliere 24 miliardi

Dopo l'esplosione della crisi, per raccogliere 24 mld di tasse sugli immobili è stata causata una perdita di valore stimabile tra il 20 e il 30%, ossia dai 1.000 ai 2.000 mld di euro (dalle 40 alle 80 volte circa il gettito ottenuto).

Paolo Savona,  
*Centralità della ricchezza immobiliare e dei nuovi flussi nel rilancio della crescita produttiva e dell'occupazione e nella protezione del risparmio*

## GIURISPRUDENZA CASA

**Uso indebito del muro perimetrale**

“I muri perimetrali di un edificio in condominio sono destinati al servizio esclusivo dell'edificio stesso, sicché non possono essere usati senza il consenso di tutti i comproprietari, per l'utilità di altro immobile di proprietà esclusiva di uno dei condòmini e consistente in un'unità distinta rispetto all'edificio comune, in quanto ciò costituirebbe una servitù a carico di detto edificio. Pertanto, costituisce uso indebito di cosa comune l'appoggio praticato da un condòmino sul muro perimetrale dell'edificio condominiale per realizzare locali di proprietà esclusiva, mettendoli in collegamento con altro suo immobile, in quanto siffatta opera viene ad alterare la destinazione del muro perimetrale e ad imporvi il peso di una vera e propria servitù. Orientamento costante, ribadito dalla sentenza 15024/13, inedita.

**Amministratore condominiale e caduta di un passante**

“L'amministratore del condominio riveste una specifica posizione di garanzia, ex art. 40, comma secondo, c.p., in virtù della quale ha l'obbligo di attivarsi per rimuovere le situazioni di pericolo per l'incolumità di terzi” (nella specie, rappresentata dall'omesso livellamento della pavimentazione che aveva determinato la caduta di un passante). E' quanto ha deciso la Cassazione con sentenza n. 54147/12, inedita.

**Amministratore predeterminato, nullità**

La Cassazione si è di nuovo pronunciata (sent. n. 13011/13, inedita) sul problema dell'amministratore condominiale predeterminato. “In tema di condominio negli edifici, l'art. 1138, quarto comma, cod. civ. dichiara espressamente – ha detto la Suprema Corte – non derogabile dal regolamento, tra le altre, la disposizione dell'art. 1129 cod. civ., la quale attribuisce all'assemblea la nomina dell'amministratore e stabilisce la durata dell'incarico; ne deriva la nullità della clausola del regolamento che riserva ad un determinato soggetto, per un tempo indeterminato, la carica di amministratore del condominio sottraendo all'assemblea il relativo potere di nomina e di revoca, senza che abbiano a tal fine rilievo il rapporto in concreto esistente tra i condòmini o l'attività esercitata nell'edificio”.

**Giuramento sulla qualità di amministratore**

Con sentenza n. 10184/13, inedita, la Cassazione ha risolto un interessante caso. “Il giuramento, sia decisorio che suppletorio – ha detto – non può vertere sull'esistenza o inesistenza di rapporti giuridici o di situazioni giuridiche, né può deferirsi per provocare l'espressione di apprezzamenti od opinioni e, tantomeno, di valutazioni giuridiche, dovendo la sua formula avere ad oggetto circostanze determinanti, che, quali fatti storici, siano stati percepiti dal giurante con i sensi o con l'intelligenza, sicché non può costituirne oggetto la qualità di amministratore di condominio, essa implicando l'accettazione della nomina, che è un atto negoziale e non un fatto storico”.

**Prelazione e riscatto in caso di diversa destinazione d'uso**

Preziosa puntualizzazione (sent. n. 11964/13, inedita) della Suprema Corte. “Il diritto di prelazione e di riscatto, di cui agli artt. 58 e 59 della legge 27 luglio 1978, n. 392, a favore del conduttore di immobile adibito ad attività commerciale comportante contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori, spetta anche – ha detto la Cassazione – nel caso in cui l'immobile locato abbia destinazione abitativa secondo il titolo autorizzativo originario ed il mutamento d'uso non sia stato assentito ai sensi della vigente normativa edilizia ed urbanistica, in quanto tale difformità del bene non determina l'illiceità dell'oggetto o della causa del contratto di locazione, salvo che questo non si ponga in diretto contrasto con vincoli di destinazione, rilevanti anche sul piano dei rapporti tra privati, contenuti nella legislazione speciale ovvero negli strumenti urbanistici generali o di attuazione”.

**Restituzione cosa locata e offerta restituzione non formale**

Fattispecie ricorrente, puntualmente risolta dalla Cassazione (sent. n. 15453/13, inedita). “In materia di locazione, l'offerta di restituzione dell'immobile contenuta nella raccomandata di recesso del conduttore concretizza – ha detto la Suprema Corte – un'offerta non formale, ai sensi dell'art. 1120 cod. civ., idonea ad escludere la mora del debitore, ma non avendo i requisiti dell'offerta formale dell'immobile, ai sensi degli artt. 1216 e 1209, secondo comma, cod. civ., non vale a costituire in mora il locatore ai fini di cui all'art. 1207 cod. civ.”.

**Supercondominio e divieto di modifiche**

“La presenza, nel regolamento contrattuale di un supercondominio, del divieto di apportare modifiche strutturali, funzionali ed estetiche alle proprietà individuali rende superfluo, allorché si lamenti la sua violazione, l'esame giudiziale circa il rispetto, o meno, del decoro architettonico dell'intero complesso immobiliare”. E' quanto ha deciso la Cassazione (sent. n. 14898/13, inedita).

**Supercondominio, vincoli degli acquirenti**

“Il regolamento di un supercondominio, predisposto dall'originario unico proprietario del complesso di edifici, accettato dagli acquirenti nei singoli atti di acquisto e trascritto nei registri immobiliari, in virtù del suo carattere convenzionale, vincola – ha stabilito la Cassazione (sent. 14898/13, inedita) – tutti i successivi acquirenti senza limiti di tempo, non solo relativamente alle clausole che disciplinano l'uso ed il godimento dei servizi e delle parti comuni, ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca”.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

**EVVIVA  
LA CRISI**

Chi, come me, ha sempre lavorato per lo sviluppo ha come stella polare la crisi, perché è l'unico momento in cui il mercato è veramente democratico: le quote di mercato diventano finalmente contendibili. Grandi e piccoli, poteri forti e poteri deboli, uomini capaci e meno capaci, sono su un piano di parità, e vince il migliore. Questa è l'atmosfera in cui vogliono vivere e operare coloro che credono nel capitalismo liberale. La crisi è il momento magico per tutti i piccoli-medii imprenditori che a mo' di vietcong possono finalmente uscire dai loro cunicoli sotterranei della giungla per competere con i cattivi. È anche il momento in cui i cattivi perdono la testa, non sono capaci di prendere decisioni rapide, si infilano nel cul de sac delle analisi inutili, si aggrappano alla Politica, cercano di diventare più grandi attraverso fusioni, acquisizioni, accorpamenti, tentativi di cartello: la loro parola mitica e consolatoria diventa sinergia.

*Quello pubblicato è uno stralcio de “Una storia operaia”, di Riccardo Ruggeri, edito da Grantorino Libri. Il libro può essere acquistato su [www.grantorinolibri.it](http://www.grantorinolibri.it). (Tutti i ricavi di Grantorino Libri sono devoluti a Hagar International Foundation, organizzazione umanitaria cristiana)*

**La Germania  
dominerà  
l'Europa**

Se Hitler non avesse scatenato la sua stupida, odiosa guerra, oggi la Germania sarebbe, pacificamente, la padrona d'Europa.

C'è quasi (mi si consenta il paradosso) da «ringraziare» Hitler dell'enorme errore commesso. Ma questo «ringraziamento» si gela sulle labbra, quando si rifletta che, seguendo di questo passo, la Germania, fra una decina d'anni, sarà pacificamente la padrona di un'Europa divisa, stremata dalle lotte politiche e sociali, dalla cattiva amministrazione e dalla fatale inerzia dei governi e dei popoli.

(Da Battibecco, 1955-1957, Vallecchi editore, 1967)

## CLASSE POLITICA LOCALE, "UN'AUTENTICA VERGOGNA NAZIONALE"

L'ASSENZA DI VERITÀ NELLE CORPORAZIONI

# L'AUTOCRITICA CHE NON C'È

di ERNESTO GALLI DELLA LOGGIA

Spietato (ma realistico, e del tutto fondato) articolo di Ernesto Galli della Loggia sul *Corsera* (20.7.'14). E' un invito alla realtà, e quindi all'autocritica, rivolto in particolar modo ai politici, ma non solo.

Estremamente incisivo, il "pezzo" dell'illustre studioso e politologo (cattedratico di fama internazionale) tratta fra l'altro delle "migliaia di rappresentanti della classe politica locale, per esempio di quella delle Regioni". Mai nessuno di questi - scrive della Loggia - "che in mezzo secolo abbia detto una parola sola di rinascimento e di autocritica per il malfunzionamento, gli sprechi e i costi smisurati di quei carrozzoni che appena istituite sono diventate le suddette «Regioni»". Quanto avrebbe fatto piacere - scrive ancora lo studioso - agli Italiani ascoltare almeno una volta un consigliere regionale, dico per dire, della Calabria o della Sicilia, ammettere che le loro amministrazioni hanno rappresentato e rappresentano un'autentica vergogna nazionale, o che per esempio l'autonomia siciliana è diventata ormai un'autentica truffa, utile solo ad arricchire a spese di tutti poche migliaia di fortunati".

Se c'è ancora un po' di speranza per questo nostro Paese, è perché c'è ancora - diciamo noi - qualcuno (ma pochi pochi...) che dice apertamente queste cose, che sono sotto gli occhi di tutti.

## 2 AGOSTO, CONVEGNO A CORTINA



Vivo successo (di pubblico e di stampa) a Cortina (2 agosto) per il Convegno organizzato dal Presidente della Confedilizia Veneto Vigne, presente il Presidente confederale ed il Segretario generale. Perfetta l'organizzazione del delegato Confedilizia cortinese, Walpoth.

## Il debito pubblico mai così alto L'austerità è stata un fallimento

ERNESTO PREATONI

Negli ultimi tre anni la pressione fiscale è stata portata ai massimi storici e ormai gli italiani lavorano sei mesi per pagare il fisco e solo l'altra metà dell'anno per sé stessi. A quale scopo? Dove ci ha condotto questa sciagurata politica fatta di rinunce estreme e di un impoverimento complessivo dell'economia? La direzione è stata il baratro. Con buona pace di cattivi maestri come i Bocconi-boys che per anni hanno pubblicizzato la teoria dell'austerità espansiva. I governi italiani, seguendo le loro dottrine e gli ordini che arrivavano da Bruxelles, non hanno fatto altro che peggiorare la situazione. Negli ultimi tre anni il debito è salito di 250 miliardi, ci sono stati un milione di disoccupati in più e il Pil è calato di ottanta miliardi.

da *Libero*, 26.7.'14

### ASSOCIAZIONI

#### Associazione Luca Coscioni

L'Associazione, fondata il 20.9.'02 da Luca Coscioni, malato di sclerosi laterale amiotrofica e leader della campagna per la libertà di ricerca sulle cellule staminali embrionali, promuove la libertà di cura e di ricerca scientifica, l'assistenza personale autogestita e l'affermazione dei diritti umani, civili e politici delle persone malate e disabili.

"La battaglia per la libertà di ricerca scientifica - si spiega nel sito dell'Associazione - non è a favore dei ricercatori e dei loro laboratori. Non riguarda soltanto i milioni di malati che potrebbero un giorno essere curati grazie all'avanzamento delle conoscenze scientifiche. La campagna per la libertà di ricerca è una battaglia di libertà. Riguarda la laicità dello stato e la libertà del pensiero".

### ECCO COME SI CIRCOLA NELLE ROTATORIE

In materia di circolazione stradale, la precedenza sulla rotatoria, quando una autovettura sia già su di essa circolante mentre un'altra si accinga ad immettersi, è regolata in favore di chi provenga da destra, ma solo se per chi si immetta sulla rotatoria manchi la segnalazione dell'obbligo di dare precedenza; laddove, invece, una prima autovettura si accinga ad uscire dalla rotatoria quando la seconda si sia già immessa, trova applicazione l'art. 154 del D.L.vo n. 285 del 30 aprile 1992, con la conseguenza che chi intenda cambiare corsia deve assicurarsi di poter effettuare la manovra senza creare pericolo o intralcio agli altri utenti della strada.

Corte di Cassazione Civile - Sez. III, 10 marzo 2014, n. 5511 - Pres. Salmè - Est. Amatucci - P.M. Corasaniti (diff.).

### "Facoltà di delinquere", pro pensiero unico

*Il Resto del Carlino* del 16.7.'14 riferisce una notizia sconcertante: due docenti dell'Università Alma Mater Studiorum di Bologna sono, ormai da tempo, vittime di "spedizioni punitive" del collettivo universitario Hobo. Il motivo? I professori esprimono opinioni non conformi alle aspettative del gruppo antagonista, che li accusa di essere servitori dei "signori della crisi e della guerra". Sia il 14 gennaio sia il 21 maggio scorsi il collettivo ha imbrattato con scritte ingiuriose gli uffici dei docenti. E il 15 luglio ad uno dei due professori è stata addirittura murata "con cemento, malta e filo spinato" la porta dello studio. Le immagini, peraltro, sono state riprese dagli stessi autori dell'incursione (i cui volti, nel video, sono coperti da keffiah, in riferimento alla situazione palestinese) e diffuse su Internet.

Inutile dire che si tratta di una vicenda per la quale non si può che esprimere sdegno, in relazione, anche, al comportamento tenuto dagli organi di informazione, che, in gran parte, hanno fatto passare la cosa sotto silenzio.

CATTIVE RICETTE



Che cosa è successo a partire dal 2012? Perché da allora gli italiani si ostinano a risparmiare sempre di più e a consumare sempre di meno? Perché la più volte annunciata svolta, o luce in fondo al tunnel, o ripresa che staremmo per agganciare, non ha invertito la tendenza a consumare sempre di meno e a risparmiare sempre di più?

Una risposta possibile a questo interrogativo – scrive Luca Ricolfi su *Panorama* (28.8.'14) – ci viene dalla teoria economica, e in particolare dagli studi di Arthur Cecil Pigou, Milton Friedman e Franco Modigliani. Secondo la visione di questi autori il consumo, oltre che dal livello del reddito corrente, dipende in modo cruciale dalle aspettative di redditi futuri e dal patrimonio. Se per qualche motivo le aspettative di guadagni futuri si deteriorano o il valore del patrimonio si riduce, la gente destina al consumo una frazione minore del suo reddito, ossia fa esattamente quel che da due anni gli italiani stanno facendo. Sembra dunque ragionevole fare questa semplice ipotesi: la ragione per cui nessun politico, nemmeno Renzi con i suoi 80 euro, riesce a rilanciare la domanda di consumo, è semplicemente che la gente si è convinta che le cose andranno male anche in futuro e che il proprio patrimonio si è prosciugato sensibilmente.

Ma chi l'ha convinta, e quando, e come? Qui la risposta – scrive ancora Ricolfi – diventa facile. La gente ha cominciato a ridurre la propensione al consumo quando, nel corso del 2012, si è resa conto che la risposta chiave del governo Monti alla bufera finanziaria del 2011 era l'inasprimento della tassazione sulla casa.

Secondo alcune stime della Banca d'Italia – conclude Ricolfi – una variazione di 1.000 miliardi del patrimonio immobiliare basta a provocare una variazione di 20-25 miliardi nei consumi annui, e tale variazione è tendenzialmente più pronunciata se è una perdita (come negli ultimi anni) piuttosto che un guadagno (come prima del 2007). È come dire che la riduzione dei consumi legata al crollo dei prezzi delle case vale il triplo del bonus di Renzi. Se davvero vogliamo che gli italiani riprendano coraggio e tornino a spendere, è giunto il momento di ripensare in modo radicale l'impianto complessivo della tassazione sulla casa.

**Prezzi: Confedilizia, indice negativo non influisce su affitti**

“L'indice negativo dei prezzi al consumo comunicato dall'Istat non influisce sui canoni di locazione”. La Confedilizia ha spiegato in un comunicato che la conclusione è giustificata dal fatto sia che “non si tratta dell'indice – comunque non definitivo – cui si riferisce la legge sulle locazioni, sia perché anche in questo caso non influirebbe comunque sui canoni essendo l'aggiornamento degli stessi previsto dalla legge come mezzo di mantenimento costante della remunerazione della proprietà immobiliare contro la perdita di potere d'acquisto della moneta”.



da *ItaliaOggi*, 11.8.'14

DIRITTO & ROVESCIO

*L'articolo è in apertura della pagina 4 di un grandissimo giornale (quello che preferiamo, dopo tutto). Non è firmato perché, evidentemente, l'estensore si è vergognato di averlo scritto (o, almeno, spero sia così). Ne cito un brano, giusto per capire la musica: «Renzi sta lavorando al capitolo del bilancio dello stato. Spesso il premier è stato visto a Palazzo Chigi mentre compulsava un voluminoso librone. È il riassunto del bilancio dello stato, voce per voce. E il premier lo studia, voce per voce, appunto. Lo tiene sul comodino. Ci va a dormire e ci si sveglia. Perché sa che la sua prossima mission, la più difficile, è quella di far quadrare i conti». E via sbrodolando. È vero che è di Curzio Malaparte anche la poesia: «Sorge il sole, canta il gallo / Mussolini monta a cavallo». Ma Malaparte l'aveva scritta per prendere per i fondelli Mussolini. Questo anonimo invece vuol lodare il premier. Se fossi in Renzi, lo querelerei. Per eccesso di salivazione.*

da *ItaliaOggi*, 29.7.'14

APPELLO DI ASIANEWS:  
**Adotta un cristiano di Mosul**

Asianews lancia una raccolta fondi per sostenere i cristiani vittime delle persecuzioni dell'Esercito islamico, dopo le richieste del patriarca di Baghdad e l'appello di papa Francesco ad «assicurare gli aiuti necessari, soprattutto quelli più urgenti, a così tanti sfollati, la cui sorte dipende dalla solidarietà altrui». Oltre 100 mila cristiani sono stati costretti a fuggire da Mosul e Qaraqosh, senza niente addosso, e ora non hanno di che vivere. Per aiutarli, bastano 5 euro al giorno: i fondi raccolti saranno inviati al Patriarcato di Baghdad, che provvederà a distribuirli secondo i bisogni di ogni famiglia.

Per le donazioni visitare: [www.asianews.it](http://www.asianews.it)

da *Panorama*, 20.8.'14

## L'economista e la soluzione più conveniente

La soluzione più conveniente non è sempre quella liberistica del lasciar fare e del lasciar passare, potendo invece essere, caso per caso, di sorveglianza o diretto esercizio statale o comunale o altro ancora. Di fronte ai problemi concreti, l'economista non può essere mai né liberista né interventista, né socialista ad ogni costo.

**Luigi Einaudi**  
(dal sito: [www.marcoausi.it](http://www.marcoausi.it))

## CONDOMINIO IN PILLOLE

### In assemblea si possono limitare i tempi

Il presidente dell'assemblea condominiale può fissare un limite di durata agli interventi di ciascun condomino nel corso della seduta. Non esiste una specifica disposizione codicistica al proposito, ma la Casazione ha riconosciuto tale potere al presidente dell'assemblea (in linea con le facoltà assegnate a qualsiasi presidente di qualsiasi riunione, al fine di garantire il migliore svolgimento dei lavori), con il solo limite di consentire a ciascun condomino la possibilità di esprimersi su ogni punto in discussione.

## LOCAZIONI IN PILLOLE

### Cose mobili e immobili

Nel linguaggio comune, per locazione (ma molto più diffuso è il termine affitto) s'intende solitamente un istituto legato a un bene immobile. Il codice civile, invece, più latamente prevede (art. 1571): "La locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo." I numerosi articoli poi dedicati alla locazione sono applicabili a cose sia mobili sia immobili.

L'uomo veramente importante è quello che fa sentire importante ogni altro uomo.

**G. K. Chesterton**

**CERTIFICAZIONE  
QUALITÀ IMMOBILI**  
Rivolgersi alla Confedilizia

## Il Governo ha impugnato il libretto casa della Regione Puglia

La Confedilizia ha ottenuto l'impugnativa da parte del Governo, dinanzi alla Corte costituzionale, della legge della Regione Puglia istitutiva del libretto casa (cfr. Cn lugl. '14). Come noto, il provvedimento è stato approvato dal Consiglio regionale all'unanimità ma già due volte la Corte costituzionale ha bocciato l'introduzione in altre Regioni di tale obbligo, così come hanno fatto il Consiglio di Stato e diversi Tar.

I motivi dell'impugnativa sono consultabili sul sito Internet confederale.

"Apprendiamo la notizia - ha dichiarato il Presidente confederale - con gioia e riconoscenza verso il Governo Renzi (i ministri Lanzetta e Lupi, in particolare), che non si è lasciato condizionare da interessi demagogici e neppure da quelli corporativi, avendo ben presente che oggi l'Italia, e tantomeno la proprietà immobiliare, non può concedersi di questi lussi da lavoro buroindotto ma deve concentrarsi sull'economia reale".

## Con Accordo credito (sottoscritto anche da Confedilizia) sospese rate Pmi per 9,7 miliardi

Sono 27.151 le Pmi italiane che hanno sospeso le rate dei propri finanziamenti, tra ottobre 2013 e giugno 2014, attraverso l'Accordo per il credito 2013. Le operazioni effettuate hanno un controvalore complessivo di debito residuo pari a 9,7 miliardi di euro e una maggior liquidità a disposizione delle imprese stesse di 1,2 miliardi.

Lo ha reso noto l'Abi a seguito dell'ultimo monitoraggio disponibile, ricordando che "il quadro economico generale e le condizioni del nostro tessuto produttivo necessitano di una fase di continuità delle iniziative straordinarie a sostegno delle Pmi per agevolare l'avvio della ripresa".

L'Accordo, recentemente prorogato al 31.12.'14, è stato realizzato da Abi e Alleanza Cooperative Italiane (che riunisce Agci, Confcooperative, Legacoop), Cia, Clai, Coldiretti, Confagricoltura, Confapi, Confedilizia, Confetra, Confindustria, Rete Imprese Italia (che riunisce Casartigiani, Cna, Confartigianato, Confcommercio, Confesercenti), per operazioni di sospensione e allungamento dei finanziamenti, ed operazioni per promuovere la ripresa e lo sviluppo delle attività.

## Niente Tasi a Positano (ma anche a Olbia, Ragusa e altrove)

Il Comune di Positano non applicherà la Tasi. "Questa decisione - ha detto il Sindaco De Lucia - è maturata dalla convinzione che i cittadini vanno tutelati e non ingannati, che occorre governare con chiarezza e trasparenza, che la strada giusta non è quella di soffocare i cittadini di tasse, ma soprattutto che la prima casa rappresenta un bene sacro e pertanto non va toccato, né tassato".

Il Comune di Positano ha deciso di motivare pubblicamente la propria scelta, ma va detto che sono diversi, in Italia, i Comuni che hanno scelto di non applicare almeno nel 2014 la Tasi. Fra questi anche due capoluoghi di provincia, Olbia e Ragusa, per i quali il nuovo tributo non si applicherà per alcuna tipologia di immobile.

## PREZZI ASTE GIUDIZIARIE, UNICO RIFERIMENTO CERTO

In un mercato dalle attuali condizioni, è difficile stabilire quale possa essere il prezzo di libero mercato e quindi fare confronti con esso. Un riferimento univoco e trasparente non può che essere ai prezzi OMI e uno studio da noi compiuto dimostra che il divario arriva a un quinto. Nelle aste, poi, la vendita è addirittura agevolata ed anche nei Tribunali nei quali il sistema in atto funziona alla perfezione e non c'è alcunché da modificare, come invece si propone, lo scostamento non è diverso da quelli nei quali il meccanismo può non funzionare al meglio. La conclusione è che quello delle aste giudiziarie è l'unico riferimento certo per stabilire il valore attuale degli immobili.

**INVITIAMO PROFESSIONISTI E PROPRIETARI A VOLERCELI TRASMETTERE (nel comune interesse)**

## Politica e successo

Il segreto della politica è preoccuparsi del successo, ma non troppo.

*Kenneth Minogue*

SEGNALIAMO



**Riforme**

Come ha osservato Walter Bagehot, non si possono giudicare le conseguenze di una riforma finché la generazione che l'ha approvata non è uscita definitivamente di scena.

*Kenneth Minogue*

**Decreto Commissioni censuarie, novità positive dal Parlamento**

Lo schema di decreto legislativo in materia di composizione, attribuzioni e funzionamento delle Commissioni censuarie (il primo di quelli previsti in materia di riforma del Catasto dalla legge delega n. 25 del 2014) dovrà essere modificato in modo profondo dal Governo, soprattutto per introdurre quelle garanzie per i contribuenti che il Parlamento aveva fortemente voluto, e previsto nella legge delega, ma che nel testo presentato al Parlamento erano state ampiamente ignorate (cfr. *Cn lug.* '14).

A richiederlo sono state – con due distinti pareri, entrambi molto estesi e motivati – le Commissioni Finanze del Senato e della Camera, presiedute rispettivamente dal sen. Marino e dall'on. Capezzone, ai quali soprattutto si deve l'impostazione garantista dei documenti parlamentari. Impostazione per la quale – deve essere sottolineato – si è battuta senza risparmio, sino all'ultimo giorno (il parere del Senato è stato approvato l'1 agosto, quello della Camera il 6 agosto), la sola Confedilizia, attraverso una incessante azione di attività consulenziale e di stimolo, quando non di vero e proprio "pressing", sui parlamentari chiamati a pronunciarsi sul provvedimento.

In particolare, la Commissione Finanze del Senato ha anzitutto insierito fra le condizioni per il proprio parere favorevole quella della specificazione che – "al fine di rispettare appieno il criterio di delega di cui all'articolo 2, comma 3, lettera a), della legge n. 25 del 2014" – almeno un membro delle Commissioni censuarie locali sia indicato dalle associazioni del settore immobiliare. Quanto alla Commissione centrale, la Commissione Finanze chiede al Governo di specificare che, dei due docenti previsti come componenti della stessa, uno sia individuato fra quelli indicati dalle associazioni di categoria del settore immobiliare, stabilendo inoltre che un soggetto indicato da tali associazioni sia presente in tutte le sezioni della Commissione, nonché che possa trattarsi, oltre che di docenti, anche di professionisti o tecnici iscritti in albi o collegi professionali ovvero di esperti di statistica ed econometria. Il Senato chiede inoltre al Governo di valutare se ampliare da trenta a sessanta giorni il tempo a disposizione delle Commissioni censuarie locali per la conclusione dell'attività di validazione delle funzioni statistiche, "al fine di assicurare che tale attività sia svolta in modo congruo e completo".

La Commissione Finanze della Camera, dal canto suo, ha confermato tutte le condizioni e le osservazioni contenute nel parere del Senato e ne ha aggiunte delle altre. In particolare, la Commissione condiziona il proprio parere favorevole alla circostanza che il Governo preveda un adeguato numero di membri supplenti in tutte le Commissioni censuarie, per quanto riguarda i componenti indicati dalle associazioni di categoria del settore immobiliare (che così potranno farsi sostituire per singole sedute, possibilità prima riservata ai soli membri pubblici). Il parere pone poi fra le proprie condizioni quella di specificare che la possibilità di chiedere il riesame delle decisioni delle Commissioni censuarie locali nelle materie previste spetti anche alle organizzazioni del settore immobiliare.

I due pareri (ottenuti per l'impegno in prima persona dei Presidenti sen. Marino e on. Capezzone) si integrano e completano a vicenda, così realizzando un'applicazione corretta della legge delega, ispirata al concetto di un "Catasto partecipato".

**Burocrazia e politica**

La burocrazia aveva scritto lo schema di decreto legislativo. Il Governo lo ha approvato (probabilmente senza molto soppesarlo). Le Commissioni Finanze hanno dovuto ingaggiare una vera e propria "battaglia corpo a corpo" coi burocrati, che – in contatto telefonico con le Commissioni – non volevano cedere di un millimetro anche su punti assurdi (emblematica, la loro previsione che solo l'Agenzia delle entrate potesse chiedere il riesame).

Qui la politica – per merito di parlamentari consapevoli e preparati – l'ha avuta vinta. Ma fino a quando?

Il Governo, saprà tenere la posizione?

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

Gli alti burocrati, in concreto, contano più di tutti i partiti messi assieme e hanno ingessato il Paese. A casa tutti. Se non se ne libera, Renzi farà un buco nell'acqua (Tino Oldani, *Italia Oggi* 25.1.'14)

**Coordinamento interassociativo Catasto, riunioni costitutive in sede provinciale**

È ormai ultimata la costituzione in tutta Italia dei Coordinamenti provinciali interassociativi Catasto. Coordinamenti che sono già al lavoro per la raccolta degli atti di compravendita, dei contratti di locazione e dei dati delle aste giudiziarie che saranno utilizzati per confrontarne le risultanze con quelle che emergeranno dalla rilevazione di valori e redditi da parte dell'Agenzia delle entrate nell'ambito della riforma del Catasto in gestazione.

Del Coordinamento interassociativo Catasto, a livello centrale come a livello provinciale, fanno parte – si ricorda – le seguenti organizzazioni: Abi, Ance, Ania, Casartigiani, Cia, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confartigianato, Confcommercio-Fimaa, Confedilizia, Confesercenti, Confindustria, Consiglio nazionale del notariato e Fiaip.

**COMMISSIONI CENSUARIE**

**COMMISSIONE FINANZE CAMERA DEPUTATI**

*Resoconto seduta 6.8.'14*

**Schema di decreto legislativo recante composizione, attribuzione e funzionamento delle commissioni censuarie.**

**Atto n. 100.**

*(Seguito dell'esame, ai sensi dell'articolo 143, comma 4, del regolamento, e conclusione, parere favorevole con condizioni e osservazioni).*

La Commissione prosegue l'esame dello schema di decreto legislativo, rinviato, da ultimo, nella seduta del 31 luglio scorso.

**Daniele CAPEZZONE**, presidente, ricorda che nella seduta del 31 luglio scorso il relatore ha presentato una proposta di parere sullo schema di decreto legislativo. Avverte inoltre che sono state presentate alcune proposte di modifica alla predetta proposta di parere del relatore.

**Marco CAUSI** (PD), relatore, ritiene che sussistano le condizioni per procedere, già nella seduta odierna, all'espressione del parere sullo schema di decreto, ricordando innanzitutto come la proposta di parere risulti totalmente convergente con il parere già espresso dal Senato sul provvedimento nella seduta di venerdì 1° agosto scorso.

Passando quindi ad esprimere il parere sulle proposte di modifica presentate alla proposta di parere, esprime parere favorevole sulla proposta di modifica Gebhard n. 1, esprimendo altresì parere favorevole sulla proposta di modifica Capezzone n. 2 a condizione che sia riformulata come osservazione, nei seguenti termini:

«c-bis) con riferimento agli articoli 3 e 7 dello schema di decreto, i quali non prevedono la designazione di componenti supplenti nelle commissioni censuarie locali e nella commissione censuaria centrale, ad eccezione di quanto disposto per la commissione censuaria centrale dal comma 4 dell'articolo 7 per i membri di diritto, valuti il Governo l'opportunità di prevedere un adeguato numero di membri supplenti in tutte le commissioni censuarie, per quanto riguarda i componenti indicati dalle associazioni di categoria operanti nel settore immobiliare;».

Esprime invece parere contrario sulle proposte di modifica Capezzone n. 3, 4 e 5.

**Daniele CAPEZZONE**, presidente, si dichiara sconcertato per l'atteggiamento di chiusura della maggioranza rispetto ad uno dei primi schemi di decreto legislativo attuativo di un provvedimento, la delega fiscale, che era stato approvato all'unanimità da tutte le forze politiche. Considera incomprensibile tale orientamento, sot-

lineando come le proposte di modifica da lui presentate alla proposta di parere risultino circoscritte e di buon senso. Invita pertanto il relatore a riflettere ulteriormente sulla sua posizione.

**Alessio Mattia VILLAROSA** (M5S) chiede al relatore i motivi del parere contrario espresso sulla proposta di modifica Capezzone n. 5.

**Marco CAUSI** (PD), relatore, esplicitando le ragioni dei pareri espressi sulle proposte di modifica, rileva come la proposta di modifica n. 1 risulti allineata al contenuto del parere già approvato dal Senato. Per quanto riguarda la proposta di modifica n. 2, la quale chiede di prevedere, in tutte le commissioni censuarie, la presenza di membri supplenti, rileva come l'eliminazione di tale figura, stabilita dallo schema di decreto legislativo, costituisca un elemento di semplificazione e riduzione dei costi: peraltro, si dichiara disponibile a raccogliere la proposta, come osservazione, esclusivamente per quanto riguarda i componenti delle commissioni indicati dalle associazioni di categoria del settore immobiliare ed escludendo invece la previsione di membri supplenti per quanto riguarda i componenti d'ufficio delle commissioni.

**Daniele CAPEZZONE**, presidente, chiede al relatore le ragioni per le quali Pag. 148 non ritenga di accogliere la sua proposta di modifica n. 2 come condizione.

**Marco CAUSI** (PD), relatore, con riferimento al quesito posto dal Presidente, ritiene che la trasformazione della proposta di modifica n. 2 in osservazione consentirebbe all'Esecutivo di valutare tale questione anche sotto il profilo degli effetti burocratici, verificando in tal modo se il mantenimento, in taluni casi, dei membri supplenti, non costituisca un ostacolo alla modernizzazione del settore. Ritiene comunque di rimettersi, sotto tale profilo, alla valutazione del Governo.

Con riferimento alla valutazione della proposta di modifica n. 3, la quale prevede la possibilità presentare ricorsi anche alle organizzazioni maggiormente rappresentative di difesa dei contribuenti, evidenzia come tale ipotesi, già discussa nel corso dell'esame al Senato del provvedimento, presenti numerosi elementi di criticità, in quanto occorrerebbe valutare l'effettiva rappresentatività di tali organizzazioni, evitando di introdurre nella normativa gravi fattori di incertezza.

**Daniele CAPEZZONE**, presidente, rileva come esistano organizzazioni di difesa dei contribuenti

che presentano certamente elementi di consistenza indiscutibili: sottolinea, pertanto, come la sua proposta di modifica n. 3 affronti un aspetto molto significativo, che occorre valutare con attenzione.

**Marco CAUSI** (PD), relatore, ritiene opportuno non dimenticare che nella proposta di parere sussistono già rilevanti aperture alle richieste avanzate dalle associazioni di categoria, in particolare per quanto riguarda la partecipazione di componenti indicati da tali associazioni a tutte le sezioni delle commissioni censuarie. In tale contesto, ritiene che ampliare la legittimazione a ricorrere possa generare un contenzioso che rischierebbe di bloccare il processo di riforma del catasto.

**OMISSIS**

**Marco CAUSI** (PD), relatore, riformula la proposta di parere, inserendovi l'ulteriore, seguente condizione:

«provveda il Governo, nell'ambito dello schema di decreto concernente la revisione della giustizia tributaria, a prevedere adeguate forme di deflazione del contenzioso anche in materia catastale;».

Rivedendo quindi i pareri precedentemente espressi su alcune proposte di modifica alla proposta di parere, chiede di riformulare ulteriormente la proposta di modifica Capezzone n. 2, nei seguenti termini:

«inserire la seguente condizione:

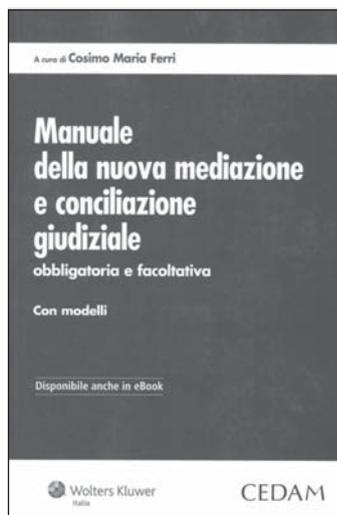
2-bis) con riferimento agli articoli 3 e 7 dello schema di decreto, i quali non contemplano la designazione di componenti supplenti nelle commissioni censuarie locali e nella commissione censuaria centrale, ad eccezione di quanto disposto per la commissione censuaria centrale dal comma 4 dell'articolo 7 per i membri di diritto, preveda il Governo un adeguato numero di membri supplenti in tutte le commissioni censuarie, per quanto riguarda i componenti indicati dalle associazioni di categoria operanti nel settore immobiliare;».

Esprime quindi parere favorevole sulla proposta di modifica Capezzone n. 3, a condizione che sia riformulata nei seguenti termini:

«sostituire la condizione di cui al numero 5) con la seguente:

5) provveda il Governo a specificare che la possibilità di chiedere il riesame delle decisioni delle commissioni censuarie locali in merito alle metodologie di elaborazione dei prospetti delle categorie e classi delle unità immobiliari urbane, e dei relativi prospetti delle tariffe d'estimo di sin-

**SEGNALIAMO**



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)

**IL VIAGGIO DI PIOVENE (8)**

**Cortina d'Ampezzo**

Gli affari sono floridi, uno dei grandi alberghi ha un giro d'affari di 15 milioni al giorno. Tramonta il villeggiante idilliaco, d'animo ottocentesco, che si fermava a lungo nello stesso luogo. Fiorisce invece, e sostiene gli alberghi, il turismo di massa oppure quello frettoloso, di transito, fatto di grandi comitive che giungono e ripartono il giorno dopo.

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

**La Sace per le imprese italiane**

Il titolo del volume pubblicato dalla Sace come "annual report 2013" (pp. 92) chiarisce bene i contenuti: *Il made in Italy non si ferma mai*. È un'ampia panoramica dell'attività svolta a favore delle imprese che recano nel mondo il marchio della nostra nazione, con grafici, tabelle, illustrazioni, sintesi di lavori svolti e d'impegni prossimi.

CONTINUA DA PAGINA 17

COMMISSIONE FINANZE  
CAMERA DEPUTATI

goli comuni, nonché dei prospetti delle qualità e classi dei terreni e dei relativi prospetti delle tariffe d'estimo di singoli comuni, spetta anche ai comuni e alle organizzazioni maggiormente rappresentative operanti nel settore immobiliare, individuate con apposito decreto del MEF».

**Daniele CAPEZZONE**, presidente, accoglie le proposte di riformulazione delle proprie proposte di modifica n. 2 e n. 3

**Giovanni PAGLIA** (SEL) esprime il proprio dissenso rispetto all'ipotesi di riformulazione della proposta di modifica Capezzone n. 3, non ritenendo opportuno ampliare le possibilità di ricorrere avverso le decisioni delle commissioni censuarie locali. Rileva quindi come la contrarietà rispetto a tale modifica del parere inciderà sulla posizione del suo gruppo in merito al parere medesimo.

**Marco CAUSI** (PD), relatore, con riferimento alle considerazioni del deputato Pag. 150Paglia, rileva come la riformulazione della proposta di modifica Capezzone n. 3 non inciderà sulla possibilità di ricorrere in sede giurisdizionale, facendo invece riferimento alla possibilità di chiedere il riesame delle decisioni delle commissioni censuarie locali.

La Commissione, con distinte votazioni, approva la proposta di modifica Gebhard n. 1, la proposta di modifica Capezzone n. 2, come riformulata, e la proposta di modifica Capezzone n. 3, come riformulata. Respinge quindi le proposte di modifica Capezzone n. 4 e n. 5.

La Commissione approva quindi la proposta di parere favorevole con condizioni e osservazioni formulate dal relatore, come riformulata, quale risultante dalle proposte di modifica approvate.

Dal 1932,  
non pioveva tanto

Poggia. Secondo i dati dell'Istituto di scienze dell'atmosfera e del clima del Consiglio nazionale delle ricerche di Bologna, lo scorso luglio ha piovuto il 73 per cento in più rispetto alle medie di luglio nel periodo 1971-2000 che viene convenzionalmente preso come periodo di riferimento dal 1800 a oggi. Per l'esattezza era dal 1932 che non pioveva così tanto (Ribaud, Cds).

È legge il decreto sui beni culturali  
Possibilità che gli atti vengano sottoposti a riesame

È stato convertito nella l. 29.7.'14, n. 106, il d.l. 31.5.'14, n. 83, recante disposizioni urgenti per la tutela del patrimonio culturale, lo sviluppo della cultura e il rilancio del turismo (cfr. *Cn giug. '14*).

Una delle principali misure introdotte è il cd. *Art-Bonus* e cioè il credito di imposta per favorire le erogazioni liberali a sostegno della cultura. Si prevede che per le erogazioni liberali in denaro effettuate nel 2014-2015-2016, "per interventi di manutenzione, protezione e restauro di beni culturali pubblici, per il sostegno degli istituti e dei luoghi della cultura di appartenenza pubblica e per la realizzazione di nuove strutture, il restauro e il potenziamento di quelle esistenti delle fondazioni lirico-sinfoniche o di enti o istituzioni pubbliche che, senza scopo di lucro, svolgono esclusivamente attività nello spettacolo", spetti un credito d'imposta, nella misura del 65% delle erogazioni liberali effettuate nel 2014 e 2015 e del 50% delle erogazioni liberali effettuate nel 2016.

L'Agenzia delle entrate - con la circolare n. 24/E del 31.7.'14, "condivisa con il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo" - ha precisato che, "per usufruire del credito di imposta, le predette erogazioni liberali devono essere effettuate esclusivamente in denaro e perseguire i seguenti scopi: interventi di manutenzione, protezione e restauro di beni culturali pubblici; sostegno degli istituti e dei luoghi della cultura di appartenenza pubblica (come espressamente precisato negli atti parlamentari, musei, biblioteche, archivi, aree e parchi archeologici, complessi monumentali, come definiti dall'articolo 101 del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42); realizzazione di nuove strutture, restauro e potenziamento di quelle esistenti, delle fondazioni lirico-sinfoniche o di enti o istituzioni pubbliche che, senza scopo di lucro, svolgono esclusivamente attività nello spettacolo".

Possono beneficiare del credito di imposta le persone fisiche e gli enti non commerciali nei limiti del 15% del reddito imponibile ed i soggetti titolari di reddito d'impresa nei limiti del 5 per mille dei ricavi annui. Il credito d'imposta è anche riconosciuto qualora le erogazioni liberali in denaro effettuate per interventi di manutenzione, protezione e restauro di beni culturali pubblici siano destinate ai soggetti concessionari o affidatari dei beni oggetto di tali interventi.

Le agevolazioni in questione

sostituiscono - per le fattispecie indicate e per il triennio in questione - quelle previste per analoghe fattispecie dal Testo unico per le imposte sui redditi. Sulle modalità di utilizzo delle stesse si è soffermata l'Agenzia delle entrate con la citata circolare.

Il provvedimento in esame prevede anche alcune semplificazioni dei procedimenti in materia di autorizzazione paesaggistica. Inoltre, si dispone che i pareri, i nulla osta e gli altri atti di assenso delle Soprintendenze possano essere riesaminati d'ufficio o su istanza di un'altra amministrazione coinvolta nel procedimento (ma nulla vieta che un interessato possa stimolare un'amministrazione a richiedere la predetta revisione). Il riesame dovrà avvenire,

entro 10 giorni dalla richiesta, da parte di una commissione regionale di garanzia interna al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo. Se la commissione non si esprimerà nei 10 giorni, l'atto si intenderà confermato.

Altra importante disposizione è quella che prevede che tutti gli atti aventi rilevanza esterna e i provvedimenti adottati dagli organi centrali e periferici del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo nell'esercizio delle funzioni di tutela e valorizzazione di cui al codice dei beni culturali e del paesaggio, siano pubblicati integralmente nel sito internet del Ministero e in quello, ove esistente, dell'organo che ha adottato l'atto.

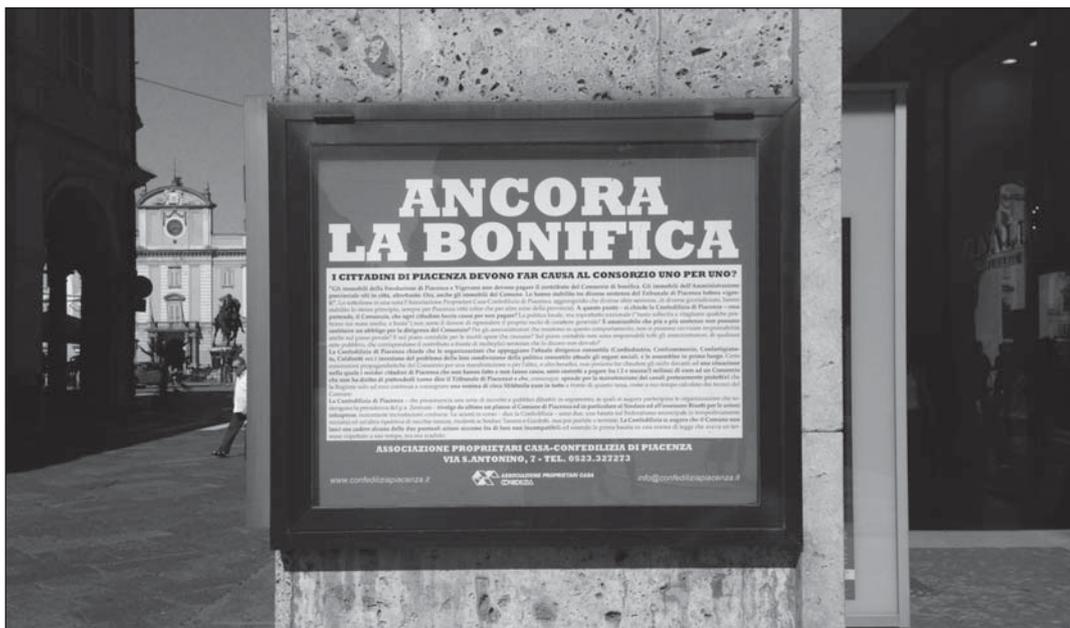
SAVE THE DATE

CONFERENZA ORGANIZZATIVA  
CONFEDILIZIA  
Roma, 18.12.'14

da il venerdì, 11.7.'14

Ogni azione del governo vincolatrice  
dei contratti (di locazione) si risolve  
in danno de' bisognosiMELCHIORRE GIOIA  
Discussione economica sul  
dipartimento d'Olona (1803)

## SCANDALO BONIFICA A PIACENZA



Una fotografia della vetrinetta di cui la Confedilizia di Piacenza (pres. dott. Mischi; diret. dott. Mazzoni) dispone nella centralissima Piazza cavalli (visibile, in suo scorcio a sinistra).

Nella bacheca è esposto un manifesto di commento all'ennesima sentenza (questa volta non della Commissione tributaria provinciale, ma del locale Tribunale – ricorrente il Comune stesso di Piacenza) con la quale è stato, un'altra volta ancora, dichiarato che il locale Consorzio di bonifica non ha alcun diritto di pretendere i contributi consortili dall'intero territorio della città, fatta eccezione per una piccolissima porzione (ben delimitata, sotto il livello del Po). Nel manifesto – diffuso in migliaia di copie ai soci ed anche alla cittadinanza tramite il notiziario dell'Ape "La tua casa" – si sottolinea che, nonostante tutte queste sentenze, il Consorzio continua a pretendere la corresponsione dei contributi da parte dei cittadini che non hanno ricorso all'Autorità giudiziaria (il titolo del comunicato è infatti: "I cittadini di Piacenza devono far causa al Consorzio uno per uno?"). Forti critiche vengono dalla locale Confedilizia rivolte anche alla Regione Emilia, che – nonostante tutto – continua a consegnare le opere di bonifica costruite decenni fa dallo Stato al Consorzio anziché al Comune di Piacenza, che le reclama da decenni. Il Consorzio, così, continua a pretendere dai piacentini contributi per 2 e mezzo/3 milioni di euro, quando la manutenzione delle opere di bonifica anzidette costa al Consorzio stesso circa 60/70 mila euro in tutto. Si invoca, insomma e conclusivamente, che davanti ad una "vergogna" del genere, la politica riprenda il proprio ruolo, e provveda in via legislativa a risolvere il problema.

### I nostri delegati all'estero - BELGIO: Salvatore Conte

Il delegato della Confedilizia per il Belgio è Salvatore Conte. Nato nel 1952, si è laureato in Chimica presso l'Università di Bruxelles ove, nel 1977, ha conseguito, presso il Dipartimento di Scienze, il dottorato di ricerca.

Successivamente ha seguito un Master in Management alla Solvay Business School dell'Università di Bruxelles.

Ha svolto per diversi anni attività di consulenza per aziende operanti nel settore immobiliare e, dal 1991 al 1999, ha ricoperto il ruolo di Direttore del Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires de Belgique (SNP-AES). Dal 1999 al 2004 è stato membro del Comitato esecutivo dell'UIPI (Union Internationale de la Propriété Immobilière) organizzazione nella quale ha ricoperto anche la funzione di Segretario generale (2005-2006). Da più di venti anni è titolare di un'azienda che opera nel settore edile con particolare riferimento a prodotti chimici volti ad impermeabilizzare i lastrici solari dei fabbricati. Parla correntemente il francese, l'inglese, l'italiano e l'olandese.

Nel tempo libero, ama leggere e fare passeggiate in bicicletta ed in montagna.

Il delegato è reperibile al seguente indirizzo: Mktg & Sales Int., Rue P. Hap Lemaitre 42,1040 Bruxelles (Belgium).



### NEL 2015, 200 ANNI

#### 121 articoli e i 26 amanuensi di Vienna

A Vienna i colloqui sempre sull'orlo dell'indecisione trovarono la sera del 9 giugno 1815 un proprio esito. Il trattato finale che ridisegnava l'Europa, fu sottoscritto da tutte le grandi potenze. I 121 articoli del testo dovettero essere ricopiati a mano, preparando copie per tutti gli archivi e per la firma di tutti i partecipanti al Congresso. L'immenso lavoro di scrittura fu compiuto da ventisei amanuensi. Proseguì per giorni e si compì soltanto il 19 giugno, il giorno dopo la battaglia di Waterloo. La sera di quello stesso giorno, dalle ventuno fino a mezzanotte, i rappresentanti degli Stati si misero in coda per firmare tutte le copie del trattato. Dopo nove mesi di balli e festeggiamenti qualcosa era successo.

(G. Mercenaro, *IL FOGLIO*, 5.7.'14)

### Se...

Se gli uomini fossero angeli non servirebbe nessun governo.

Kenneth Minogue



# il Giornale

40 ANNI. CONTRO IL CORO



MARTEDÌ 5 AGOSTO 2014

Direttore Alessandro Sallusti

Anno XLI - Numero 184 - 1.40 euro\*

LE INIZIATIVE DEL GIORNALE



Oggi in regalo l'inserto n. 12 de «LA PRIMA GUERRA MONDIALE»

## BASTA TASSE

# Nuovo agguato alla casa

La riforma del catasto nasconde una stangata bis: allarme dei proprietari

di Corrado Sforza Fogliani

dalla prima pagina

**L**a casa potrebbe tornare nel mirino. La riforma del catasto ha iniziato l'iter parlamentare che, nel giro di un anno, dovrebbe portare a definire le nuove rendite. Ma c'è il rischio che possa nascondere nuove stangate. Rifare il catasto è nell'interesse di tutti e dei proprietari per primi. A patto, però, che censisca i reali redditi e valori immobiliari. Cosa che oggi non è.

Le attuali rendite catastali dovrebbero rappresentare i cosiddetti «redditi correnti» cioè i canoni effettivamente percepibili, depurati delle spese e delle tasse. Invece non li rappresentano per niente: la revisione del 1990 ha censito paradossalmente solo i valori di mercato, trasformandoli poi in un sorta di (finte) rendite. Inoltre il procedimento seguito è stato affrettato, confuso e semplicistico, producendo come risultato tre soli coefficienti: 1, 2 e 3, rispettivamente per case, uffici e negozi. La riforma è stata tanto assurda che oggi molti credono di pagare le imposte non sulle rendite, ma sul valore degli immobili. Tanto assurda che fu bocciata da Tar e Consiglio di Stato nonché, di fatto, dalla Corte costituzionale, su ricorso di Confedilizia. Ma non è ancora tutto. Quelle rendite bislacche sono infatti state tutte aumentate del 5% prima dal governo Prodi e poi, smodatamente, dal governo Monti (addirittura del 60% per le case e così via). Queste rendite rappresentano oggi solo l'assatana-

mento per il danaro che accomuna certi politici e certi burocrati.

Ecco perché allora rifare il catasto è oggi un'esigenza di civiltà. Ma farlo equo, non sarà facile. Intanto, dovrà per forza essere un catasto «algoritmico» (cioè ottenuto attraverso l'applicazione di determinate e complesse formule statistiche ponderate, così come prescrive la legge delega), con un margine di errore all'inst. come è avvenuto in Spagna, con conseguenti rivolte popolari - del 20-25% (che per tasse al livello attuale non è propriamente poco). In secondo luogo, sarà un catasto di metri quadrati: con conseguente penalizzazione di tutti gli immobili storico-artistici, ma

soprattutto di ogni proprietario che abbia ad esempio ereditato un'unità immobiliare di ampia superficie che oggi non può neppure vendere perché nessuno l'acquisterebbe. Lo stesso discorso vale per i valori, che saranno - come detto - stabiliti accanto ai redditi, sempre con gli stessi criteri (algoritmi e superficie in metri).

Il problema, dunque, non è riforma sì o riforma no. Il problema è che si voglia davvero fare un catasto equo e neutrale, cioè ad invarianza di gravame dei tributi, compresa quella al livello comunale (come Confedilizia è riuscita a ottenere) che così è più facilmente controllabile. La partenza del governo - con lo sche-



COLPEVOLI Romano Prodi e Mario Monti hanno stangato la casa

ma di decreto legislativo sulle Commissioni censuarie - non è però stata confortante. La commissione Finanze del Senato (col presidente Marino in prima persona) ha durato le fatiche di Ercole solo per ottenere dalla burocrazia ministeriale la certezza che il mondo immobiliare sia almeno rappresentato, ancorché in netta e totale minoranza (in Commissione centrale, quella che deciderà tutto, il rapporto è uno a dieci, tanti essendo i componenti di parte pubblica o parapubblica o governativa).

Ma per ora niente ha potuto la Commissione sul fatto che sia ammessa la so-

stituzione per seduta solo dei componenti pubblici e che contro le decisioni delle commissioni locali possa ricorrere l'Agenzia delle entrate, ma non i rappresentanti dei contribuenti. Vedremo se la Commissione finanze della Camera (presidente Capezzone) riuscirà a smuovere la burocrazia ministeriale anche su questi due fondamentali punti. Speriamo di sì, perché altrimenti tornerrebbe fondato il convincimento che l'apparato cerchi col nuovo catasto un aumento surrettizio della base imponibile dei tributi. Ancora una volta quelli sulla casa.

Corrado Sforza Fogliani  
Presidente di Confedilizia

### La top ten dei tributi provinciali

CIFRE IN EURO

	IPT (imposta prov. trascrizione)	IMPOSTA RC AUTO	TEFA (ambiente)	ALTRE IMPOSTE	TOTALE
Roma	120.000.000	275.000.000	35.000.000	9.601.823	436.601.823
Milano	90.000.000	154.800.000	26.800.000	5.101.000	276.701.000
Napoli	50.000.000	143.000.001	20.257.370	2.601.958	215.859.329
Torino	70.110.000	110.224.000	16.700.000	6.649.600	203.683.600
Varese	46.000.000	52.000.000	4.800.000	50.000	102.850.000
Brescia	36.000.000	61.499.999	4.000.000	730.000	102.229.999
Firenze	37.069.021	50.538.153	9.500.000	250.000	97.357.174
Bari	23.500.000	62.000.000	5.000.000	1.193.000	91.693.000
Salerno	20.000.000	55.000.000	5.000.000	1.064.070	81.064.070
Bergamo	25.900.000	50.300.000	4.000.000	770.000	80.970.000

FONTE: ELABORAZIONE UIL SERVIZIO POLITICHE TERRITORIALI

## Province quasi abolite, ma riscuotono tasse

Tra auto, assicurazioni e ambiente, quest'anno incasseranno 4,5 miliardi. Upi: «Con i tagli impatto devastante sui servizi»

che ha previsto a partire da... ca 99 milioni. Si tratta della... menta effetti «devastanti» sui... studio per i... isabili. I costi della... i tagli»

### Le rubriche della Confedilizia sui giornali nazionali

IL GIORNALE	Sabato o Domenica	avv. Corrado Sforza Fogliani
IL MESSAGGERO	Sabato	avv. Nino Scipelliti
LA STAMPA	Lunedì	avv. Pier Paolo Bosso

### DECRETO CORSI

Al momento di chiudere in tipografia il presente numero di *Cn*, il Decreto ministeriale per i Corsi amministratore condominiale è ancora alla Corte dei conti per la registrazione. Non appena perfezionato l'iter previsto, la Segreteria generale ne invierà copia a tutte le Associazioni territoriali.

Sempre nell'anzidetto momento non è ancora pubblicato neppure il d.l. "Sblocco Italia". Ne riferiremo.

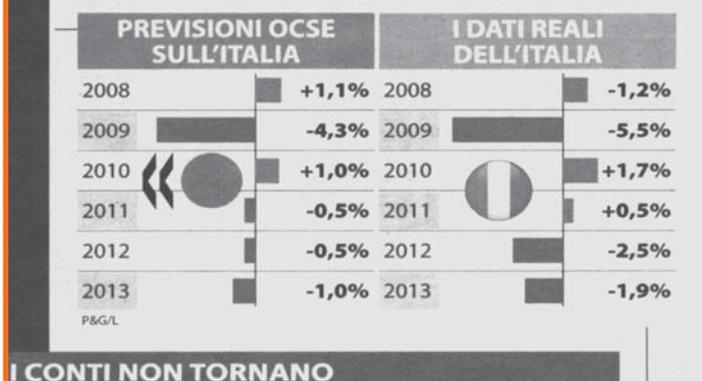
### Non esiste il denaro pubblico, esiste solo il denaro dei contribuenti

Uno dei più grandi dibattiti del nostro tempo riguarda la quantità del tuo denaro che lo Stato può spendere, e quanto denaro invece puoi spendere per la tua famiglia. Non dimentichiamo mai questa verità fondamentale: lo Stato ha come risorsa di denaro solamente il denaro che la gente guadagna. Se lo Stato vuole spendere di più, può farlo solo prendendo a prestito i tuoi risparmi o tassandoti di più.

Non è una buona idea pensare che qualcun altro pagherà: quel "qualcun altro" sei tu. Non esiste il denaro pubblico: esiste solo il denaro dei contribuenti.

Margaret Thatcher

### IL CONFRONTO



Le previsioni sbagliate dall'Ocse negli ultimi anni: nel 2012 aveva previsto che il Pil dell'Italia sarebbe calato dello 0,5%, invece ha perso il 2,5% (Liberò, 23.8.'14)

### Luigi Einaudi, "terra e mattone"

Luigi Einaudi riteneva che "terra e mattone" fossero nel lungo periodo la forma migliore di protezione dei risparmi. L'attuazione di questo saggio principio consente di proteggere i risparmi dall'inflazione se i tributi che gravano sulla proprietà non sono penalizzanti, ossia sono parametrati al reddito dei proprietari. Se vanno oltre e causano una caduta dei valori producono effetti perversi sullo sviluppo della domanda di consumi, sull'accumulo di risparmio e sulla disponibilità di credito. La perdita di valore della ricchezza immobiliare viene considerata dalle banche fattore ostativo perché gli immobili svolgano la funzione di garanzia del credito e, poiché si somma alla caduta dell'offerta di credito dovuta all'aumento dei rischi di impresa, sfocia in un *credit crunch* foriero di fallimenti e crisi più profonde.

Paolo Savona, *Centralità della ricchezza immobiliare e dei nuovi flussi nel rilancio della crescita produttiva e dell'occupazione e nella protezione del risparmio*

### L'IPOTESI DI TAGLIARE LE PENSIONI PIÙ ALTE

## IL CONTRATTO TRADITO

di PIERO OSTELLINO

Il nostro Stato — che fa volentieri confusione fra assistenza e previdenza — supplisce alle proprie carenze sociali e finanziarie con la redistribuzione della ricchezza. Questa — che meglio sarebbe definire distruzione di ricchezza — si traduce in una doppia tassazione per chi ha già pagato le tasse sui propri guadagni e finisce così col (ri)pagarle, in modo surrettizio, con la sottrazione da parte dello Stato di una parte ulteriore di quegli stessi guadagni. Se, dunque, lo Stato tradisce, o mostra di voler tradire, il contratto previdenziale, non c'è più certezza del diritto, il cittadino non è in grado di programmare la propria vita, smette di spendere, gli investimenti si fermano, lo sviluppo si arresta. Così come ha prodotto la fine del socialismo reale, la forzosa redistribuzione della ricchezza minaccia, da noi, di uccidere l'economia libera.

Ancorché condizionata da una burocrazia eccessiva e criminalizzata da una diffusa cultura politica statalista e dirigista, l'economia di mercato è da noi (ancora) relativamente in buona salute. Ma non è neppure il caso di ignorare certi sintomi.

Piero Ostellino, *Corriere della Sera*, 19.8.'14

### Dichiaro e mi dicono cosa pagare

Quando in Inghilterra faccio la dichiarazione, il mese dopo mi dicono quanto gli devo, e non ci sono deducibilità. Semplice. Le deducibilità sono fatte per comprare voti. Ci vuole una semplificazione totale (intervista a Davide Serra, *IL* n. 57 del 19.12.'15).

### IL GOVERNO E L'UOMO DEI TAGLI

## IL MISTERO COTTARELLI

di FRANCESCO GIAVAZZI

Sui tagli alla spesa, dove in molti casi il governo potrebbe procedere senza il consenso del Parlamento, ancora nulla. Dottor Cottarelli, le chiediamo un po' di coraggio! Il suo non è il lavoro di un burocrate. Le è stato chiesto di rientrare da Washington per fare proposte anche controverse. Il presidente del Consiglio si arrabbierà? Niente di male. Se non ha fiducia in lei meglio saperlo oggi che perdere altro tempo. E se possiamo dare un consiglio al premier Renzi, accorpi l'ufficio di Cottarelli all'Autorità presieduta da Cantone. Vedrà che le proposte di tagli alla spesa cominceranno a fioccare.

(Così scrive Francesco Giavazzi nel suo articolo di cui al titolo - *Corsera*, 30.7.'14)

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*

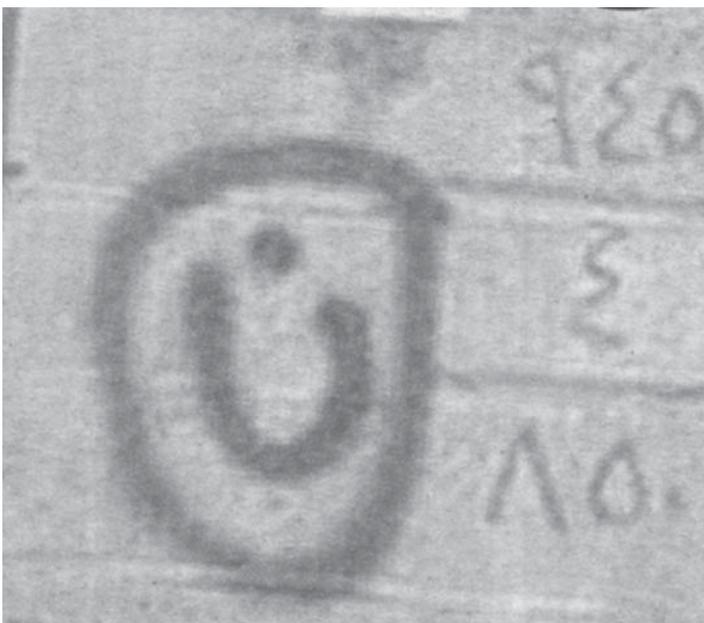
**AI TUOI IMMOBILI  
ALLA TUA ASSOCIAZIONE**

Per elenco sedi e recapiti delle Associazioni  
territoriali della Confedilizia

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

tf. 06/6793489 (r.a.)

**QUELLE CASE MARCHIATE**



da *il Giornale*, 17.8.'14

L'abitazione di una famiglia cristiana a Mosul in Irak marchiata con l'iniziale di «Nassarah» («Nazareno»), il termine con cui il Corano individua i seguaci di Gesù di Nazareth

**LETTERE DELLA DISPERAZIONE**

**INQUILINI MOROSI,  
PROPRIETARI NEI GUAI**

Dal 3/3/2011 è iniziata una procedura di sfratto di un inquilino albanese moroso che occupa un mio appartamento (non paga l'affitto dal 2010), ma che fino a oggi non si è conclusa. Oltre a non incassare la pigione, io pago tutte le spese condominiali, riscaldamento centralizzato, Irpef, Imu, la futura Tasi e naturalmente un avvocato. Come se non bastasse, altri inquilini mi hanno procurato lo scorso anno 12.000 euro di danni in un appartamento dove hanno divelto gli infissi e vandalizzato cucina e bagno.

Il mio avvocato sostiene che l'Ufficiale giudiziario predilige gli sfratti delle grandi immobiliari e io, piccolo privato, vedo assottigliare i miei esigui risparmi per far fronte al mantenimento di una famiglia che, scientemente, ha calcolato come approfittare della situazione. Dico scientemente perché l'Agenzia immobiliare alla quale si era rivolto il mio inquilino (assieme ad altri sei parenti) mi riferì che tutti e sette i proprietari delle unità immobiliari da essi locati si erano lamentati per aver visto sospendere simultaneamente i loro introiti.

Qualcuno può dirmi quale sistema devo adottare per ottenere che un Ufficiale giudiziario faccia il suo dovere, dato che da più di tre anni questi non si è visto e io ho accumulato una perdita secca di 57.800 euro? (senza contare i 12.000 dei danni già citati).

**Ivana Ferrazza**  
*Metro*, 8.7.'14

19 agosto 1954 - 19 agosto 2014

A sessanta anni dalla morte  
**Alcide De Gasperi**  
leader europeo

*"Dobbiamo fare qualche cosa che rappresenti attrattive per la gioventù europea, dobbiamo lanciare un appello a cui si possa rispondere. Come potremo giustificare il trasferimento a organi comuni di così importanti parti della sovranità nazionale se non diamo al tempo stesso ai popoli la speranza di realizzare idee nuove?"*

**Papa: apprezzare lavoro colf e badanti, e' servizio prezioso**

Messaggio su Twitter

(ANSA) - CITTA' DEL VATICANO, 29 LUG - "Apprezziamo di piu' il lavoro dei collaboratori domestici e dei badanti: e' un servizio prezioso". Lo scrive papa Francesco in un nuovo tweet. (ANSA).

GR  
29-LUG-14 12:43 NNNN

**Cane abbaia di continuo?  
Sì al recesso dal contratto di locazione**  
**Cass. Sent. 30.5.2014 n. 12291**

È legittimo il recesso per gravi motivi dal contratto di locazione del conduttore che sia disturbato dal continuo abbaiare di un cane di proprietà dell'inquilino del piano sovrastante (1).

(1) Non risultano precedenti sulla specifica fattispecie.

**Sos Confedilizia**  
**Troppe TASSE**  
**Così i privati**  
**SFIDUCIATI**  
**non investono**  
**più nel**  
**MATTONE**

**di Alessandro Bonini**

da *la Padania*, 22.8.'14

## 27 settembre, Festa del condominio

Anche quest'anno si svolgerà - organizzata in tutta Italia dalle Associazioni territoriali della Confedilizia - la Festa del condominio, giunta alla sua undicesima edizione.

La Festa è stata istituita dalla Confedilizia nel 2004 con lo scopo di creare un momento di aggregazione, confronto e riflessione attorno all'entità condominiale, con cui circa 30 milioni di italiani hanno a che fare. La Festa nazionale (celebrativa, anche, del decennale dell'annuale evento) si terrà a Bologna.

Per ogni informazione sulle attività organizzate nelle singole città, i soci possono rivolgersi all'Associazione territoriale di riferimento.

*L'app che blocca  
il cellulare  
dei figli  
disubbidienti*

**Genitori Sharon Standifird, mamma del Texas, ha sviluppato l'applicazione Ignore no more: se i figli non rispondono alle telefonate e agli sms dei genitori, il loro cellulare si blocca. Le uniche chiamate in uscita concesse sono al numero di emergenza americano, il 911, oppure a mamma e papà che custodiscono il codice segreto e sempre diverso per far riattivare lo smartphone (Castagneri, Sta).**

da *FOGLIO*, 26.8.'14

## TASSE, BUROCRAZIA E COMPLICAZIONI

**Grazie alla Tasi mi chiedo ancora una volta in che Paese sto vivendo**

di **BRUNELLO CHERCHI**

**M**i sto dunque ingegnando a cercare di pagare la Tasi: a compiere, dunque, un dovere che comporta un sacrificio economico. Come prima cosa ho scoperto che la mia banca non aveva più il modello F24: nessun problema, bastava entrare nel sito della Agenzia delle entrate e scaricarlo: devo essermi perso qualcosa, ad esempio una legge che impone la proprietà di un Pc!

Fatto questo primo passo, dovevo entrare (sempre col computer di cui sopra) nel sito del Comune per cercare di capire come si calcola l'imposta: seconda cosa che mi sono perso. Per pagare le tasse occorre una ampia conoscenza informatica che consenta non solo di "entrare" nel sito apposito, ma poi anche di comprendere il busillis di una proposta di calcolo che appare confusa e complessa. Forse dovevo frequentare un corso di informatica, ma non ci ho pensato.

Naturalmente dovevo non solo avere copia del contratto di acquisto della mia casa, stipulato 40 anni or sono, ma anche essere sicuro che la rendita catastale non fosse cambiata nel tempo. Terza cosa che mi sono perso: dovevo fare un corso di

estimo che non ho fatto e me ne scuso con il Comune e con lo Stato.

Tutto ciò premesso, e doverosamente evitato, non mi restava che ricorrere ad un commercialista (adoro dover pagare un onorario per pagare le tasse) o a un Caf di cui addirittura ignoravo l'esistenza e che non credo offra gratuitamente il suo aiuto, come è giusto che sia.

Stamani in banca ho cercato di spiegare tutto ciò ad un simpatico concittadino (che possiede un trattore con aratro, una bella stalla con 20 capi, ma non un Pc) cui non sono nemmeno riuscito a spiegare cosa mai fosse un Caf e che, quando gli ho accennato al ricorso al commercialista è sbottato in colorite espressioni che purtroppo non posso riferire.

Non mi resta che chiedere in quale Paese io stia vivendo, certo non in quello in cui l'ente pubblico ti manda a casa a mezzo posta (con spedizione tempestiva e modesta speranza di arrivo) un modulo già compilato (per l'ente pubblico che si preparasse in tempo, l'opera dovrebbe essere facilissima). In tal modo, qualche saracca ci sarebbe ugualmente, ma almeno solo quelle dirette a lamentare la necessità di pagare tasse sempre più esose.

da *Libertà*, 15.6.'14

## Partecipazione politica

Nelle democrazie liberali la partecipazione politica coincide con l'adesione e l'appoggio a un partito politico. Significa prendere posizione su alcune tematiche politiche cruciali.

*Kenneth Minogue*

**Il cantante cerca contadini per il suo podere toscano**

## Pagare Sting per lavorare

**La particolarità è che non sarà lui a stipendiare i futuri agricoltori, ma viceversa**

**MILANO.** Sting abbia il fiuto per gli affari è noto ma, forse, l'ultima delle sue idee è davvero stravagante. L'ex leader dei Police sta infatti raccogliendo aspiranti contadini in giro per il mondo per il suo podere «Il Palagio» nel Chianti. Il cantante cerca chi possa potare le viti, zappare l'orto e raccogliere le olive. La particolarità è che



STING

al termine della giornata dovranno anche pagare per l'equivalente di 262 euro al giorno. Il benefit? Probabilmente incontrare e conversare con Sting. Probabilmente gli italiani farebbero spallucce a questa richiesta ma Sting è convinto che in giro per il mondo troverà chi lavorerà per lui e poi alla fine lo dovrà anche pagare.

da *MF*, 28.8.'14

DALLE RIVISTE...

**Catasto delle dimore storiche – Ruolo di queste  
La politica urbanistica del liberalismo  
Attestato di certificazione e attestato di prestazione energetica – Follia del legislatore  
Riduzione d'imperio dei canoni, incostituzionalità  
Catasto e legge delega – Tasi, nata male**

Sul *Bollettino tributario* (n. 14/14), Eugenio Righi esamina con la consueta precisione gli aspetti critici della Tasi.

*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.

Della revisione del catasto delle dimore storiche si occupa Antonio Piccolo su *La proprietà edilizia* (n. 1-2/14), rivista di Assoedilizia, Associazione territoriale milanese della Confedilizia.

"In tema di valore normale degli immobili a fini fiscali": questo il titolo dello studio di Chiara Gioè sulla Rassegna tributaria (n. 4/14).

Silvio Bocalatte tratta della politica urbanistica del liberalismo su *Liberalmente* (speciale 2014).

Ancora della certificazione energetica (dall'attestato di certificazione all'attestato di prestazione energetica): ne tratta Giovanni Rizzi su *Studi e materiali* (n.1/14).

Diversi, come al solito, gli articoli di interesse da segnalare sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n.4/14), rivista – com'è noto – diretta del Presidente confederale, che vi pubblica il noto articolo di aggiornamento sull'immobiliare. Vittorio Angiolini tratta con la consueta lucidità dell'incostituzionalità a più titoli della normativa di riduzione d'imperio dei canoni. Pier Paolo Capponi scrive di "follia del legislatore contemporaneo" a proposito del certificato energetico nella compravendita e nella locazione. Da segnalare, ancora, gli articoli di Renato del Chicca (in materia di tabelle millesimali), Fabrizio Bruno Guzzetti (distacco dal riscaldamento centrale), Paolo Scalettari (Locazione e

franchising).

Due importanti articoli del Segretario generale da segnalare sul *Corriere tributario*. Nel n. 27, Spaziani Testa tratta della Tasi ("I tanti problemi di un tributo nato male") e sul n. 29 della problematica attuazione della legge delega relativa alla riforma del Catasto.

Decreto ingiuntivo e convalida di sfratto: è l'argomento che sviluppa Alberto A. Romano su *Jus* (n. 1/14).

Per concludere, *Dialoghi tributari* (n. 1/14). Ove Emiliano Covino e Raffaello Lupi trattano dell'Imu prima casa e della Tasi.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

**Riclassamento, confronto fra immobili  
da specificare dettagliatamente**

"In tema di revisione del classamento catastale di immobili urbani, la motivazione non può, in conformità alla L. 25 dicembre 1996, n. 662, art. 3, comma 58, limitarsi a contenere l'indicazione della consistenza, della categoria e della classe attribuita dall'Agenzia del territorio, ma deve specificare, ai sensi della L. 27 luglio 2000, n. 212, art. 7, comma 1, e a pena di nullità, a quale presupposto – il non aggiornamento del classamento ovvero la palese incongruità rispetto a fabbricati similari – la modifica debba essere associata e laddove si tratti della constatata manifesta incongruenza tra il precedente classamento dell'unità immobiliare e il classamento di fabbricati similari aventi caratteristiche analoghe, l'atto impositivo dovrà recare la specifica individuazione di tali fabbricati, del loro classamento e delle caratteristiche analoghe che li renderebbero similari all'unità immobiliare oggetto di riclassamento, così rispondendo alla funzione di delimitare l'ambito delle ragioni deducibili dall'ufficio nella successiva fase contenziosa, nella quale il contribuente, nell'esercizio del proprio diritto di difesa, può chiedere la verifica dell'effettiva correttezza della riclassificazione".

Questo l'importante principio di diritto enunciato dalla Corte di cassazione, sezione tributaria, con la sentenza n. 16476 del 18.7.14, che si inserisce – integrandolo – nel filone interpretativo garantista nei confronti dei diritti del contribuente che la Suprema Corte ha avviato da qualche tempo in tema di motivazione della revisione del classamento degli immobili.

**Norme  
per il settore agricolo  
e nuove regole  
per lo "scambio sul posto"**

È stato convertito nella legge 11.8.'14, n. 116, il decreto-legge 24.6.'14, n. 91, contenente, fra l'altro, disposizioni per il settore agricolo e per il contenimento dei costi gravanti sulle tariffe elettriche.

Tra le varie norme, si segnala quella che introduce a favore dei coltivatori diretti e degli imprenditori agricoli professionali una detrazione Irpef del 19% delle spese sostenute per i canoni di affitto dei terreni agricoli diversi da quelli di proprietà dei genitori entro particolari limiti e condizioni. Si segnala anche quella che stabilisce l'estensione dell'esercizio del diritto di prelazione o di riscatto spetta anche alle società cooperative degli imprenditori agricoli.

Il provvedimento anzidetto, poi, prevede la revisione della disciplina dello "scambio sul posto" (la specifica forma di autoconsumo che si attua immettendo in rete l'energia elettrica prodotta ma non direttamente autoconsumata, per poi prelevarla in un momento differente da quello in cui avviene la produzione), sulla base delle direttive indicate col provvedimento in esame (estensione a 500 kW del limite di potenza per accedere allo scambio sul posto ed esenzione dal pagamento degli oneri di sistema per l'energia prodotta da impianti sotto ai 20 kW di potenza).

Vengono anche previsti interventi *ad hoc* sulle tariffe incentivanti dell'elettricità prodotta da impianti fotovoltaici e si riducono i costi del sistema elettrico per le isole minori non interconnesse. Si semplifica poi l'installazione di pompe di calore destinate alla produzione di acqua calda e aria o di sola acqua calda, attraverso l'inclusione tra gli interventi che possono essere eseguiti solo previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, senza alcun titolo abilitativo.

**FISCO: CONFEDILIZIA "TASSE SU CASA IMPOVERISCONO ITALIANI"**

ROMA (ITALPRESS) - "Tasse sulla casa. Hanno determinato un impoverimento degli italiani di 2mila miliardi. Dati Confedilizia su il Giornale e su questo sito". Questo il testo del Cinguettio preannunciato dalla Confedilizia e che verra' inserito sul sito dell'organizzazione. (ITALPRESS). ads/com 25-Ago-14 11:51

**Un po' di più**

Il milionario che, quando gli chiesero "qual è il livello di ricchezza che considera sufficiente?", rispose "un po' di più di quello che ho", riconosceva una caratteristica centrale della vita umana.

Kenneth Minogue

## Ancora sulle sanzioni per i contratti non registrati e la Consulta

La Corte costituzionale, con l'ordinanza n. 195, pubblicata sulla Gazzetta del 16.7.'14, n. 30, è tornata a pronunciarsi sull'art. 5, commi 8 e 9, d.lgs. n. 23/'11 (sanzioni per i contratti di locazione non registrati). Dopo la sentenza n. 50/'14, con la quale era stata dichiarata l'illegittimità costituzionale della normativa anzidetta, la Corte è tornata ancora sull'argomento affrontandolo alla luce della norma prevista dalla normativa (art. 5, comma 1-ter, d.l. n. 47/'14, come convertito dalla l. n. 80/'14) che ha stabilito che "sono fatti salvi, fino alla data del 31.12.'15, gli effetti prodottisi e i rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti di locazione registrati ai sensi dell'articolo 5, commi 8 e 9, del d. lgs. 14.5.'11, n. 23".

Nell'occasione, la Corte costituzionale – alla luce di tale nuova disposizione, palesemente destinata a regolare, in via transitoria, situazioni giuridiche conseguenti alla pronuncia n. 50/'14, sul piano della validità e dell'efficacia di "contratti di locazione registrati ai sensi" di una disciplina dichiarata costituzionalmente illegittima – ha rinviato gli atti al giudice rimettente di modo che lo stesso valuti se e in quali termini il prospettato dubbio di costituzionalità presenti rilevanza attuale ai fini della definizione dei relativi giudizi.

## UN ESEMPIO DA RIPETERE OVUNQUE

### Parma, incessante aumento delle entrate tributarie e del totale delle uscite

ENTRATE CORRENTI	2011	2012	2013	2014
I Entrate tributarie	102.347.817,99	140.725.721,20	153.252.631,40	164.879.000,00
II Trasferimenti	29.206.246,22	25.369.117,51	38.712.572,77	26.807.983,11
III Entrate extratributarie	57.072.725,93	37.783.516,78	41.893.341,44	46.677.403,38
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>187.841.304,09</b>	<b>203.878.355,49</b>	<b>233.858.545,61</b>	<b>238.805.586,49</b>

Martedì 29 luglio il Consiglio comunale ha approvato, con due ore di dibattito come ha riferito la Gazzetta, il bilancio preventivo 2014 del Comune di Parma. Ha votato a favore la maggioranza e contrari tutti i gruppi della minoranza. Però dalla cronaca della giornata, a parte l'opinione dei vari rappresentanti, non è apparsa nessuna cifra, nessun numero capace di illustrare meglio di cento parole la sostanza delle cose.

Il giorno 4 agosto, finalmente, sul sito ufficiale del Comune è stata pubblicata la relazione dell'Assessore al bilancio Marco Ferretti al Consiglio comunale con le cifre relative al bilancio. Così anche un cittadino comune, come il sottoscritto, e non solo gli eletti nominati presenti in Consiglio ha potuto prendere visione ed esprimere il proprio parere in merito. Invito anche tutti gli altri cittadini a visionare i dati del bilancio e così a rendersi conto di quanti euro costa il loro comune, di come vengono spesi i soldi che con tanta fatica vengono da loro guadagnati e così giudicare, con cognizione di causa, l'operato dell'amministrazione per poter poi decidere se premiarla o punirla col voto.

Io, modestamente, da cittadino e da presidente dell'Associazione Proprietà Edilizia-Confedilizia Parma, propongo alcune considerazioni. Non è facile entrare nei dettagli di un bilancio, naturalmente complicato come è quello di un comune come Parma, mi ci proverò, pronto a fare ammenda in caso di errori ma almeno sarò riuscito ad aprire un dibattito sull'argomento. Così i

cittadini potranno capire se hanno ragione i vari sindaci (con Fassino in prima linea a piangere sulle risorse che sempre mancano) a lamentarsi delle loro difficoltà o hanno ragione i cittadini a considerare che le tasse aumentano sempre e contemporaneamente le spese aumentano ancora di più (e quindi il deficit aumenta). Siccome le entrate dei cittadini diminuiscono, come diminuisce il Pil, questi sono di anno in anno più poveri e non capiscono come invece i bilanci dei comuni, delle regioni e dello Stato devono sempre aumentare.

In questo primo momento mi concentro sulle entrate (v. di tabella). Da un primo esame si vede subito che il totale delle entrate correnti è sempre in aumento a partire dal 2011. Nel 2012, 2013 e 2014 le entrate, derivanti da trasferimenti dello Stato, regioni e altri enti sono diminuite di 11.904.589 più che compensate dall'aumento delle entrate tributarie ed extratributarie.

Entriamo nel dettaglio delle principali imposte e tasse e tributi. Come si sa con il 2014 ha fatto il suo debutto la Iuc (Imposta unica comunale). Tanto per fare confusione (la salvezza del burocrate dipende in gran parte dalla complessità delle norme, regole, codici e codicilli vari che lui stesso prepara per rendere sempre più complesse le cose) questa "imposta unica" è formata da tre diverse componenti: Imu (Imposta municipale unica), Tasi e Tassa sui rifiuti. L'Imu che riguarda tutti gli immobili, con esclusione della prima casa, e i terreni è stata mantenuta al li-

vello massimo (con alcune agevolazioni per i contratti agevolati, per i comodati ai figli, ecc.). Per la Tasi è stata deliberata l'aliquota massima del 2,5 per mille con la maggiorazione dello 0,8 per mille. Per l'Imu vale la considerazione che mantenere l'aliquota massima con gli incredibili moltiplicatori introdotti dal Governo Monti è una follia dal punto di vista economico che ha messo in ginocchio l'edilizia. La Tasi, così come è stata concepita contrariamente al disegno originario, non è più una tassa sui servizi ma un'altra patrimoniale che va ad aggiungersi all'Imu, aggravandone gli effetti. La Tari deve coprire il costo del servizio smaltimento rifiuti ma ha un grande difetto originario: nessuno controlla il costo di questo servizio.

Dovrebbero essere i cittadini, che coprono interamente il costo del servizio, a poter controllare come vengono spesi i suoi soldi in condizioni di monopolio. Se non sono soddisfatti del servizio non possono farci nulla.

Le previsioni delle entrate di queste imposte, tasse e tributi sono le seguenti: Imu 49 milioni di euro, Tasi 18,2 milioni di euro, maggiorazione Irpef 24 milioni di euro, Tari 34,9 milioni di euro, per un totale quindi di 126,1 milioni di euro. Ogni cittadino di Parma (187.938 sono i residenti nel Comune) contribuisce quindi mediamente alle entrate del comune con 670 euro. Ecco perché deve interessarsi a come il Comune spende i suoi soldi.

**Mario Del Chicca**  
Presidente Associazione  
Proprietà Edilizia-Confedilizia  
Parma

## IL PUNTO SU ...

### Azioni giudiziarie e amministratore del condominio

Importante sentenza della Cassazione in tema di legittimazione processuale dell'amministratore condominiale in relazione alle azioni giudiziarie che concernono il condominio.

Con la pronuncia n. 2859 del 7.2.'14 la Suprema Corte ha affrontato il tema della rappresentanza dell'amministratore relativamente alle vertenze giudiziali che vedono coinvolto il condominio e che concernono materie eccedenti i compiti dell'amministratore.

Al riguardo la Corte ha affermato che nelle controversie non rientranti tra quelle che possono essere autonomamente promosse ai sensi del primo comma dell'art. 1131 c.c dall'amministratore, quest'ultimo non è legittimato a resistere in giudizio in rappresentanza del condominio senza l'autorizzazione dell'assemblea, atteso che "ratio" del secondo comma dello stesso articolo – che consente di convenire in giudizio l'amministratore per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio – è soltanto quella di favorire il terzo che voglia iniziare un giudizio nei confronti del condominio, consentendogli di notificare la citazione al solo amministratore, anziché citare tutti i condòmini, mentre nulla, nella stessa norma, giustifica la conclusione secondo cui l'amministratore sarebbe anche legittimato a resistere in giudizio senza essere a tanto autorizzato dall'assemblea.

D'altra parte – ha affermato la Corte – l'amministratore di condominio, nelle materie che esorbitano dalle sue attribuzioni, se sul piano concreto si costituisce in giudizio o impugnasse la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, dovrebbe comunque, in tale ipotesi, ottenere poi - appunto in relazione alla regola sopra enunciata - la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea, poiché in difetto dovrebbe essere dichiarata l'inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione (come si è verificato appunto nel caso – che è stato deciso dalla sentenza in esame – di causa diretta al risarcimento dei danni derivanti dalle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare promossa dai proprietari dell'appartamento posto all'ultimo piano dell'edificio nei confronti del condominio).

**Paolo Scalettaris**

## MOROSITÀ INCOLPEVOLE-TABELLA SINOTTICA

Premessa generale (decreto-legge n. 102/'13, convertito dalla legge n. 124/'13)

Ai sensi dell'art. 6, comma 5, le risorse del Fondo possono essere utilizzate – e quindi l'intera normativa sulla morosità incolpevole (che è imperniata sul Fondo che con essa si istituisce) può essere applicata – nei Comuni ad alta tensione abitativa che abbiano avviato, entro il 30.10.'13 (data di entrata in vigore della l. n. 124/'13), “bandi o altre procedure amministrative per l'erogazione di contributi in favore di inquilini morosi incolpevoli.”

### Decreto Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 14.5.'14

Definizione di morosità incolpevole	Situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare
Cause di morosità incolpevole	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) perdita del lavoro per licenziamento</li> <li>2) accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro</li> <li>3) cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limiti notevolmente la capacità reddituale</li> <li>4) mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici</li> <li>5) cessazione di attività libero-professionali o di imprese registrate, derivante da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente</li> <li>6) malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato o la consistente riduzione del reddito complessivo del nucleo medesimo o la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche e assistenziali</li> </ol>
Criteri per l'accesso al contributo	<p>Il Comune deve verificare che il richiedente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) abbia un reddito I.S.E. non superiore a 35.000 euro o un reddito derivante da regolare attività lavorativa con un valore I.S.E.E. non superiore a 26.000 euro</li> <li>b) sia destinatario di un atto di intimazione di sfratto per morosità, con citazione per la convalida</li> <li>c) sia titolare di un contratto di locazione di unità immobiliare ad uso abitativo regolarmente registrato (sono esclusi gli immobili appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9) e risieda nell'alloggio oggetto della procedura di rilascio da almeno un anno</li> <li>d) abbia cittadinanza italiana, di un Paese dell'UE, ovvero, nei casi di cittadini non appartenenti all'UE, possieda un regolare titolo di soggiorno</li> </ol> <p>Il Comune deve inoltre verificare che il richiedente, ovvero un componente del nucleo familiare, non sia titolare di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione nella provincia di residenza di altro immobile fruibile ed adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare.</p>
Criterio preferenziale per la concessione del contributo	Presenza all'interno del nucleo familiare di almeno un componente che si trovi in una delle seguenti condizioni: ultrasessantenne; minore; con invalidità accertata per almeno il 74%; in carico ai servizi sociali o alle competenti aziende sanitarie locali per l'attuazione di un progetto assistenziale individuale
Importo massimo del contributo concedibile per sanare la morosità incolpevole accertata	8.000 euro
Soggetti a favore dei quali i Comuni dispongono l'erogazione dei contributi	<ol style="list-style-type: none"> <li>a) inquilini, nei cui confronti sia stato emesso “provvedimento di rilascio esecutivo per morosità incolpevole”, che sottoscrivano con il proprietario dell'alloggio un nuovo contratto “a canone concordato”</li> <li>b) inquilini la cui ridotta capacità economica non consenta il versamento di un deposito cauzionale per stipulare un nuovo contratto di locazione (in tal caso il Comune deve prevedere le modalità per assicurare che il contributo sia versato contestualmente alla consegna dell'immobile)</li> <li>c) inquilini che, ai fini del ristoro, anche parziale, del proprietario dell'alloggio, dimostrino la disponibilità di quest'ultimo a consentire il differimento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile</li> </ol>
Forza pubblica, “valutazioni” dei Prefetti	I Comuni devono comunicare ai Prefetti l'elenco dei soggetti che richiedano il contributo e abbiano i requisiti per l'accesso allo stesso. In seguito a tale comunicazione i Prefetti compiono “le valutazioni” per la programmazione (in via generale) “dell'intervento” della forza pubblica.

#### NOTA

La disponibilità del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli (pari, per il 2014, a 20 milioni di euro) è ripartita – in proporzione al numero di provvedimenti di sfratto per morosità emessi, registrato dal Ministero dell'interno al 31.12.'12 – per il 30% tra le Regioni Piemonte, Lombardia, Liguria, Emilia Romagna, Toscana, Marche e Campania e per il 70% tra tutte le restanti Regioni e Province autonome. Spetta alle Regioni individuare, tra i Comuni ad alta tensione abitativa di cui alla delibera Cipe n. 87/'03 (ivi compresi i Comuni capoluogo di provincia non inclusi nella predetta delibera), quelli ai quali destinare le risorse del Fondo. La tabella recante il riparto delle disponibilità del Fondo, unitamente al decreto in argomento, è presente sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## CORBELLE

### Carissimi svizzeri

Secondo un documento riservato della prefettura degli Affari economici del Vaticano – di cui dà conto *L'Espresso* del 17.7.'14 – le spese per vitto, alloggio e stipendio delle 110 guardie svizzere, nel 2012, “hanno superato i 5,8 milioni di euro”.

### Solidarietà norvegese

“Quelli che lasciano la loro casa ai poveri per una vacanza”. Così s'intitola un articolo pubblicato il 4.7.'14 su *il venerdì*, l'allegato settimanale de *la Repubblica*. Nel pezzo giornalistico si segnala come sempre più famiglie norvegesi abbiano “iniziato a sperimentare una nuova e originale forma di solidarietà”: mettere a disposizione dei più bisognosi la propria abitazione, allorché la si lascia per trascorrere qualche settimana di relax, al mare o in montagna.

### Ritorno alla terra

A partire dal 2012, le aziende agricole gestite da giovani sono cresciute del 4,2% in tutte le Regioni. In Lombardia, in particolare, i contadini giovani “sono uno su quattro e sono titolari di 3.520 aziende su un totale di quasi 49mila”.

È quanto scrive la rivista dell'Università Iulm sul numero VI di giugno 2014.

### Emergenza sulle nostre coste

“Oltre 61mila persone”. Tanti sono coloro che – come riporta il *Corriere della Sera* dell'1.7.'14 – sono sbarcati da inizio anno sulle nostre coste. E per i salvataggi, la spesa mensile è di “nove milioni e mezzo” di euro.

### L'autostop ai tempi di Internet

“Ha già otto milioni di abbonati in 12 Paesi il sito dove si cercano e si offrono «passaggi» in macchina”. Così *la Repubblica* (11.7.'14) parlando del portale “Blablacar” che anche nel nostro Paese conta migliaia di utenti. In cima alle richieste del sito italiano ([www.blablacar.it](http://www.blablacar.it)) “ci sono i collegamenti tra Milano-Roma che costano in media 50 euro ma anche Roma-Bari (25 euro), dove l'offerta dei treni è più carente”. Per usufruire del servizio è sufficiente iscriversi (gratuitamente) al sito. Dopodiché si può iniziare a navigare tra le diverse offerte (di passaggi) pubblicate.

### “Amazon diventa ufficio di collocamento”

Amazon – uno dei più grandi siti di commercio elettronico – allargherà, a breve, il suo campo di azione: alla vendita di prodotti affiancherà la fornitura di servizi. Così sul portale si potranno cercare “idraulici, baby sitter” e “personal trainer”.

Lo segnala *Affari&Finanza* del 23.6.'14

### “Il vigneto tutelato come un'opera d'arte”

A Baver, in provincia di Treviso, per la prima volta “una soprintendenza ha emesso un vincolo non a tutela di un bene materiale – un quadro, un'architettura, un terreno – ma di uno immateriale”: una tecnica centenaria di coltivazioni delle viti. La notizia è riportata da *la Repubblica* del 27.6.'14, che precisa che le viti in questione non sono impiantate su pali ma sfilano aggrappate ad aceri e gelsi e sono trattate non con prodotti chimici ma solo con rame, calce e zolfo.

### Senzatetto, emergenza europea

I senzatetto sono ormai come “una città nella città, una popolazione di 50.000 persone nelle sole città europee su cui si hanno dati disponibili”. Così *la Repubblica* del 25.6.'14, precisando che, negli ultimi anni, coloro i quali vivono per strada sono aumentati in Europa, in media, del 45% e non solo nei Paesi che hanno più sofferto la crisi (come l'Italia dove sono addirittura “triplicati”), ma anche in Germania e nel Nord-Europa.

### Il rigore e i portieri

“Sebbene solo 7 volte su 100 i portieri restino fermi al centro della porta, i tiri calciati lì sono soltanto il 17 per cento. Tirare al centro ci dà l'81% di chance di segnare, contro il 70% dei tiri a destra e il 77% di quelli a sinistra. Eppure, i calciatori tirano angolato nell'83% dei casi, con una marcata propensione dei destri a calciare a sinistra, e dei mancini a destra, incrociando così il tiro”.

Così Matteo Mottarelli su *Il Sole 24 Ore* del 29.6.'14.



## Ancora su Twitter

Di Twitter abbiamo già trattato su queste colonne. Da ultimo su *Cn* dello scorso luglio nel quale segnalavamo come sia 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). A richiesta di un lettore – che ringraziamo – specifichiamo peraltro che la presenza di questo ulteriore segno grafico non è affatto necessaria, rappresentando semplicemente il simbolo del sito ([www.twitter.com](http://www.twitter.com)).

Con l'occasione ricordiamo che l'accesso a Twitter è consentito solo a coloro che si iscrivono a questo sistema e che digitando, preceduta da un cancelletto, la parola (composta o meno) di interesse, si viene a conoscenza di tutti i contenuti (commenti, informazioni ecc.) che a questa parola sono associati.

## Riace, in un anno tanti visitatori quanti in una mattina al Louvre

I visitatori dei Bronzi di Riace arrivano con il contagocce, nonostante il restyling del museo costato 32 milioni di euro. I musei calabresi nel 2013 hanno avuto 16165 visitatori paganti: quanto il Louvre in una mattina.

(L. Nannipieri, *il Giornale* 2.8.'14)

## BELLITALIA

### La tassa nascosta dell'Anas

“Il 14% del pedaggio al casello finanzia il servizio di sicurezza (che non c'è più) e la manutenzione (carente) delle vie di accesso. Totale: oltre 600 milioni”.

(*il Fatto Quotidiano* 15.7.'14)

### “Perdite e poltrone, la giungla delle spa locali”

Un migliaio di società in cui ci sono più amministratori che dipendenti”. E come non bastasse “un terzo del totale chiude i bilanci in rosso”.

(*Il Messaggero* 4.7.'14)

### Spese incontrollate/1

“Per convegni e manifestazioni i sindaci spendono ogni anno quasi 190 milioni di euro”.

(*Il Messaggero* 8.7.'14)

### Spese incontrollate/2

“800 miliardi”. A tanto ammontano le spese statali secondo la banca dati informatica Siope, che raccoglie tutte le uscite dello Stato in ogni sua articolazione.

(*Il Messaggero* 8.7.'14)

### Case popolari e morosità

“Oltre 3,3 milioni di euro”. A tanto ammonta la morosità degli inquilini dell'Acer di Piacenza. Fra i conduttori morosi anche il Partito Democratico.

(*Libertà* 26.6.'14)

### Sprechi pubblici

“Il 4 agosto 2011 la Corte dei Conti di Firenze ha giudicato l'attuale premier responsabile dell'assunzione irregolare di quattro persone nello staff della sua segreteria, quando era presidente della Provincia di Firenze. I quattro sono stati assunti a chiamata diretta con un contratto di categoria D invece che C, nonostante non avessero mai ottenuto il titolo di studio (la laurea) necessario per essere inquadrati in quella fascia e con quello stipendio”.

(*Il Mattinale* 4.7.'14)

### “Strapagati per perdere”

6,5 milioni, 4 milioni, 3,5 milioni e 3 milioni di euro. Questi gli stipendi di alcuni dei giocatori della Nazionale di calcio italiana (rispettivamente di De Rossi, Buffon, Balotelli e Veratti) che è stata subito eliminata dagli ultimi Mondiali di calcio svoltisi in Brasile.

(*Il Tempo* 26.6.'14)

### Soldi per i nomadi

Campo nomadi, dal Comune di Piacenza “ecco 200mila euro”.

(*Libertà* 29.6.'14)

## Elettori di una volta

Gli elettori di una volta avrebbero riso in faccia ai politici che chiedevano il potere per risolverne i problemi. Oggi li votano in massa.

Kenneth Minogue

**Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - OTTOBRE 2014**

16 Ottobre 2014 - Giovedì

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

**Tasi - Versamento in acconto**

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della prima rata della Tasi per il 2014 pari al 50% dell'imposta dovuta sulla base dell'aliquota e delle detrazioni fissate dall'apposita delibera comunale 2014 (pubblicata entro il 18.9.'14 sul sito [www.finanze.it](http://www.finanze.it)).

31 Ottobre 2014 - Venerdì

**Tosap e Cosap - Versamento rata**

Ultimo giorno per il versamento della quarta rata (se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,25 euro) della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

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

**TARI**

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

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

I nuovi contratti di locazione di immobili de-

vono essere registrati entro 30 giorni dalla stipula, presentando all'ufficio delle entrate, oltre all'atto, l'attestato di versamento dell'imposta, ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, il versamento deve essere effettuato entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, presentando entro i 20 giorni successivi l'attestato di versamento 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)*

**SEGNALAZIONI**

Oliviero Ponte di Pino, *Comico & Politico*, Cortina ed., pp. 248

Riflessioni sul successo di Beppe Grillo alle elezioni politiche, ricostruito seguendo insieme il percorso del comico e l'evolversi della società italiana, della comunicazione, della cultura, dell'economia.

Palmiro Togliatti, *La guerra di posizione in Italia*, a cura di Gianluca Fiocco e Maria Luisa Righi, pref. di Giuseppe Vacca, Einaudi ed., pp. XXII + 372

Vent'anni di lettere, minute, note dell'autore (dal ritorno in Italia alla morte) e di alcuni corrispondenti: domina la politica, ma non mancano temi di cultura e anche aspetti di vita personale.

Sanjay Subrahmanyam, *Mondi connessi*, a cura di Giuseppe Marcocci, Carocci ed., pp. 176 con ill.

Una serie di saggi che vogliono tracciare una "storia oltre l'eurocentrismo", fra Cinque e Settecento, fornendo nuove chiavi di lettura della storia mondiale e dei legami fra Europa e Oriente.

Alberto Indelicato, *Spie e professori nell'Ungheria di Kádár*, Le Lettere ed., pp. 110

Una vivace, ironica e avvincente rievocazione di un triennio trascorso negli anni sessanta dall'autore, come consigliere d'ambasciata a Budapest, nella cupa Ungheria comunista.

Rino Bianchi, Igiaba Scego, *Roma negata*, Ediesse ed., pp. 158, 11 tavv. f. t.

Un percorso fra le tracce di Roma che rammentano le presenze coloniali dell'Italia, oggetto di pagine dense di pesantissimi attacchi e accuse.

Enzo Forcella, Alberto Monticone, *Plotone d'esecuzione*, Laterza ed., pp. CII + 350

Sono presentati oltre 150 estratti di sentenze di processi svoltisi nella prima guerra mondiale, contro disertori, ammutinati, disfattisti, autolesionisti, ribelli alla disciplina militare.

Douglas Brinkley, Julie M. Fenster, *Il parroco*, Libreria Editrice Vaticana, pp. 280, 8 tavv. f. t.

La vita di padre Joseph McGivney (1852-1890), fondatore dell'associazione ora mondiale dei Cavalieri di Colombo, attivo "sacerdote della gente", parroco americano per il quale è in corso la canonizzazione.

Jean Claude Moches, *Località e Fisco*, Gag ed., pp. 304.

Rassegna e illustrazione di norme tributarie in materia di affitti e relativi adempimenti.

**Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - OTTOBRE 2014**

10 Ottobre 2014 - Venerdì

**Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf**

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico relativi al trimestre luglio-settembre 2014.

**Predisposizione prospetto paga**

In ottemperanza al Contratto nazionale di la-

voro domestico, contestualmente alla corrispondenza 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)*

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

"Refrontolo, l'allarme mancato" (24Ore 8.8.'14). E il Consorzio di bonifica, cosa faceva?

## TUTTOCONDOMINIO

### Attestato/dichiarazione di esonero dall'obbligo di formazione iniziale

Ai sensi dell'art. 71-bis disp. att. c.c. per svolgere l'incarico di amministratore (non del proprio condominio) occorre, fra le altre cose, frequentare un corso, prima di formazione iniziale e poi, annualmente, di formazione periodica, in materia di amministrazione condominiale.

Un'eccezione è prevista dall'ultimo comma della stessa norma per coloro che abbiano svolto attività di amministrazione condominiale per almeno un anno nel periodo - facendo riferimento la legge all'entrata in vigore della stessa - che va dal 18.6.'10 al 18.6.'13: tali soggetti, infatti, possono svolgere l'attività in questione adempiendo solo all'obbligo annuale di formazione periodica.

Si pone quindi il problema, per i suddetti soggetti, di dimostrare la sussistenza della condizione richiesta dalla legge per l'esonero dall'obbligo di formazione iniziale. Problema la cui soluzione implica, all'evidenza, la necessità, per coloro che abbiano svolto attività di amministrazione condominiale per almeno un anno nel triennio considerato, di produrre, alle as-

semblee condominiali chiamate a deliberare sulla loro nomina, tutta la documentazione comprovante la sussistenza della predetta condizione di esonero.

È chiaro come ciò possa costituire un onere gravoso per l'amministratore condominiale, specie nei casi in cui la dimostrazione richieda l'esibizione di più libri condominiali. Inoltre, come possa rappresentare anche una causa di forte rallentamento dei lavori assembleari, dovendo i condòmini procedere ad un accurato esame della documentazione fornita da chi si candida come amministratore. Senza considerare, altresì, le eventuali discussioni a cui un esame del genere potrebbe portare ove la documentazione prodotta non fosse sufficientemente chiara.

In tale prospettiva, la Confedilizia ha apprestato, allora, un Servizio - attivo presso tutte le sue Associazioni territoriali - per il rilascio, agli amministratori che si trovino nella condizione contemplata dall'ultimo comma dell'art. 71-bis disp. att. c.c., di attestati/dichiarazioni (da presentare in assemblea da parte degli interessati) di esonero dal-

l'obbligo di formazione iniziale.

L'attestato/dichiarazione - firmato dal rappresentante legale dell'Associazione territoriale - viene rilasciato ove naturalmente i richiedenti siano in grado di dimostrare (attraverso, ad esempio, la produzione di verbali assembleari contenenti la loro nomina ad amministratore) quanto richiesto dalla legge.

In argomento è da sottolineare, altresì, come l'Ufficio legale della Confedilizia ritenga che l'anno cui fa riferimento il più volte citato art. 71-bis disp. att. c.c., debba considerarsi continuativo e non il risultato della somma di più periodi di tempo frazionati. E ciò, in particolare, per il motivo che svolgere l'incarico di amministratore per un anno intero dà certamente modo di confrontarsi più compiutamente con le diverse problematiche e le molteplici scadenze che l'amministrazione di un fabbricato comporta.

Maggiori informazioni possono essere attinte presso tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia (indirizzi sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)), nonché contattando il numero verde 800.400.762.

di Corrado Sforza Fogliani\*

## La lente sulla casa

### L'inquilino e il costo dell'amministratore

Non è assolutamente vero, come qualcuno ha scritto, che, in caso di locazione di un immobile sito in un edificio condominiale, le spese relative al compenso dell'amministratore siano - in difetto di specifica pattuizione di spettanza del locatore.

Nessuna norma contenuta nella legge 431/98 o nella legge 392/78 (che disciplinano, rispettivamente, le locazioni abitative e non abitative) prevede espressamente, infatti, a carico di chi concede in locazione un immobile, un obbligo del genere. La materia non è trattata neanche nella tabella oneri accessori allegata al decreto del 30.12.2002 (che si applica ai contratti regolamentati: agevolati, transitori e per studenti universitari), o in quella, di pari oggetto, concordata tra Confedilizia e Suisicet-Uniat.

Nel decreto del 2002 viene precisato però - in linea con quanto previsto tra Confedilizia e le organizzazioni dell'inquilinato - che per le voci (di oneri accessori) non considerate nella predetta tabella occorre far riferimento, oltreché alle leggi vigenti, agli «usi locali». È questa, quindi, l'unica ancorché non esplicita, indicazione normativa che si ha con riguardo alla ripartizione, tra locatore e conduttore, del compenso dell'amministratore.

Sempre in materia di compenso all'amministratore, va anche ricordato lo schema proposto da Confedilizia per la determinazione del compenso. Si basa sull'elencazione di tutte le voci possibili, fornendo al riguardo utili indicazioni. I condòmini, seguendo lo, si mettono al riparo da ogni possibile sorpresa.

\*Presidente Confedilizia

### AMMINISTRATORI PROPRIO CONDOMINIO E SEMIPROFSSIONALI

Si fa seguito alle precedenti comunicazioni con le quali si evidenziava l'importanza del Registro nazionale amministratori.

La Sede centrale della Confedilizia ha suggerito attenzione su due specifiche categorie di amministratori:

- **gli amministratori del proprio condominio** (intendendosi per tali gli amministratori che abbiano la proprietà di una unità immobiliare nel condominio, pur eventualmente non risiedendovi);
- **gli amministratori semi-professionali** (coloro - specie giovani - che non svolgono tale attività in via esclusiva ma che comunque operano nei confronti di condominii diversi - 3/5 - da quello in cui hanno un'unità abitativa di proprietà)

Appare opportuno che le Associazioni si rivolgano alle categorie citate al fine di venire incontro alle esigenze di tutti quei soggetti che non sono dotati degli strumenti necessari a svolgere al meglio il proprio incarico e che, pertanto, possono trovare utile l'ausilio offerto dalle Sedi territoriali della Confedilizia.

Quanto precede - naturalmente - non esime le Associazioni dall'intensificare l'attività anche a favore degli amministratori professionali.

Signor \_\_\_\_\_  
 nat a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_  
 residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_  
 è iscritt al

REGISTRO NAZIONALE  
 AMMINISTRATORI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

al n.

Roma,



Il Presidente



Il Presidente

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

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

Diploma che viene rilasciato a tutti gli iscritti al Registro nazionale amministratori, firmato in originale dal Presidente confederale e dal responsabile del CORAM-Coordinamento Registro Amministratori delle Confedilizie locali.

Informazioni presso tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia

## TUTTOCONDOMINIO

### IL RENDICONTO CONDOMINIALE PREVISTO DALLA LEGGE DI RIFORMA

La legge 220/12 di riforma della disciplina del condominio ha apportato importanti novità in merito al rendiconto condominiale.

Il nuovo art.1150 c.c. individua le attribuzioni dell'amministratore e stabilisce che egli deve convocare annualmente l'assemblea per l'approvazione del rendiconto, curare la tenuta del registro di contabilità che fa parte del rendiconto condominiale, redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione "entro centottanta giorni" (dalla redazione - deve intendersi - del rendiconto, a sua volta da farsi entro l'esercizio finanziario, coincidente con l'anno solare, in mancanza di diverse disposizioni contenute nel regolamento condominiale).

Il successivo art. 1150 bis c.c., introdotto con la legge di riforma, regola il rendiconto condominiale, specificandone il contenuto: esso deve contenere le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente la situazione patrimoniale, i fondi disponibili e le eventuali riserve del condominio. L'articolo dispone, poi, che il rendiconto condominiale deve comporsi di un registro di contabilità (che può anche essere informatizzato e nel quale sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita), di un riepilogo finanziario e di una nota sintetica esplicativa della gestione (con l'indicazione, anche, dei rapporti in corso e delle questioni pendenti). Tutti questi documenti devono essere firmati dall'amministratore in quanto la firma serve quale assunzione di responsabilità circa la veridicità dei dati contenuti e circa la personale redazione del rendiconto, che non può essere delegata a terzi. Alla base del rendiconto sono le c.d. pezze di appoggio, e cioè le fatture, le ricevute, tutte di proprietà del condominio, facendo esse riferimento a spese sostenute o da sostenere da parte di quest'ultimo.

Il rendiconto deve essere compilato seguendo sia il criterio di cassa sia il criterio di competenza: l'art. 1150 bis c.c., infatti, fa espresso riferimento sia a documenti di cassa (registro di contabilità), sia a documenti di competenza (riepilogo finanziario).

In base al criterio di cassa si devono considerare le entrate e le uscite effettivamente veri-

ficatesi nel periodo dell'esercizio contabile e non già le entrate e le uscite che, pur riferendosi a tale periodo, non siano ancora state incassate o pagate.

In base al criterio di competenza si devono invece considerare tutte le entrate e le uscite che si riferiscono all'esercizio contabile, a prescindere dall'effettivo incasso o dall'effettiva corresponsione.

Il *registro di contabilità* contiene le voci in entrata ed in uscita indicate una per una ed in ordine cronologico: tutte le operazioni poste in essere devono essere registrate entro trenta giorni dalla loro effettuazione. Il registro è redatto in base al criterio di cassa - come già detto - nel senso che in esso sono specificate le entrate effettivamente incassate e le uscite effettivamente verificatesi nell'anno di esercizio. E', quindi, evidente lo stretto legame tra questo documento ed il conto corrente condominiale, sul quale devono transitare tutte le entrate e tutte le uscite: grazie ad un controllo incrociato sul registro e sul conto è possibile ricostruire più rapidamente la contabilità condominiale.

Il *riepilogo finanziario*, dal canto suo, si può paragonare ad "uno stato patrimoniale", in cui devono essere specificate tutte le entrate, tutte le uscite,

tutti i fondi predisposti dall'assemblea, tutte le riserve costituite dall'assemblea, nonché tutti i debiti ed i crediti verso i proprietari e verso i terzi; in sostanza, il riepilogo finanziario è un prospetto a due settori (entrate ed uscite) che, appunto, riepiloga per voci omogenee i singoli movimenti finanziari intervenuti nell'anno di esercizio e dal quale si possono dedurre l'avanzo o il disavanzo della gestione; esso è redatto - come già accennato - in base al criterio di competenza in quanto le entrate e le uscite fanno riferimento anche alle entrate non ancora incassate ed anche alle uscite non ancora effettuate.

La *nota sintetica* esplicativa della gestione, da ultimo, ha quale scopo quello di spiegare la situazione complessiva della contabilità condominiale: si tratta di un elaborato nel quale è riassunta tutta la contabilità ed è illustrato l'andamento della gestione, con particolare attenzione ai rapporti in corso ed alle questioni pendenti (come ad esempio, i sinistri condominiali ancora aperti, in cui non si sia ancora concordato ed incassato l'ammontare del risarcimento, le riserve deliberate ed i fondi deliberati, ma non ancora costituiti).

Paola Castellazzi

## ITALIAOGGI

Ogni mercoledì  
la sentenza  
della settimana  
a cura di  
Confedilizia

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

*amministratori  
dalla parte  
della proprietà*

## Cambiamenti

Un cambiamento può essere buono o cattivo secondo questo o quel giudizio, ma in generale i conservatori hanno una predisposizione ad avversarlo, mentre i liberali tendono ad approvarlo.

Kenneth Minogue

## ATTENZIONE

### I costi per la revoca dell'amministratore

Com'è noto, la revoca dell'amministratore può essere disposta dall'assemblea oppure dall'autorità giudiziaria.

Nel primo caso, ove l'amministratore non provveda a convocare l'assemblea perché deliberi sulla revoca, i condòmini interessati possono percorrere la strada indicata dall'art. 66, primo comma, disp. att. c.c., il quale così espressamente dispone: "L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'articolo 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condòmini possono provvedere direttamente alla convocazione".

In caso di convocazione diretta da parte degli interessati, il relativo avviso - conformemente a quanto previsto dal terzo comma del predetto art. 66 disp. att. c.c. - dovrà contenere la specifica indicazione dell'ordine del giorno (oltreché del luogo e dell'ora della riunione) ed essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano. I costi naturalmente varieranno a seconda del sistema adottato. In genere, nell'ipotesi in cui non sia possibile ricorrere alla raccomandata a mano, la soluzione prescelta - in relazione al fatto che occorre poter dimostrare l'avvenuta convocazione - è quella della raccomandata con ricevuta di ritorno. In tal caso i costi - ipotizzando che la raccomandata in questione contenga un semplice foglio recante l'avviso di convocazione - sono, allora, di 4,50 euro per l'invio a ciascun condòmino.

Nel caso di revoca giudiziale, invece, le spese vive (e quindi senza calcolare il compenso del legale) da sostenere sono: 98 euro di contributo unico (si segnala peraltro che, generalmente, le cancellerie richiedono anche un bollo da 27 euro); da 22,12 a 25,80 euro per la richiesta di due copie conformi del ricorso e del decreto di fissazione dell'udienza (per ogni copia sono 11,06 euro fino a 4 pagine e 12,90 euro fino a 10 pagine) e poi 10 euro circa per notifica del ricorso e del decreto all'amministratore.

Per la procedura da seguire per richiedere l'adozione del provvedimento di revoca (così come per impugnare tale provvedimento) si rinvia a quanto scritto su *Confedilizia notizie* di marzo 2014.

## TUTTOCONDOMINIO

### La Cassazione si pronuncia sulla legittimazione dell'amministratore ad agire a tutela dei diritti esclusivi dei singoli condòmini

In caso di azioni a tutela dei diritti esclusivi dei singoli condòmini, la legittimazione dell'amministratore trova il suo fondamento soltanto nel mandato a lui conferito da ciascuno dei partecipanti alla comunione, e non anche nel meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale, ad eccezione della (in tal caso equivalente) ipotesi di unanime positiva deliberazione dell'intera compagine condominiale.

È il principio espresso dalla Cassazione con sentenza n. 12678 del 5.6.'14 in cui, sulla scorta anche di altre pronunce (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 5147 del 5.4.'05), viene ribadito come "il potere di estendere il dominio acquisito con gli atti di acquisto delle singole proprietà immobiliari" sia "un potere estraneo" al predetto meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale.

Nella specie, oggetto del contendere era l'esistenza o meno di una servitù di transito. Servitù, la cui domanda di accertamento era stata proposta dall'amministratore su incarico a lui conferito non dai condòmini singolarmente ma dall'assemblea, che sul punto aveva deliberato a maggioranza. Ragion per cui la Corte ha dichiarato inammissibile tale domanda.

In particolare, i Supremi giudici – partendo dal presupposto che "il condominio è privo di personalità giuridica, in quanto unicamente ente di gestione delle cose comuni" – hanno osservato, nella circostanza, come l'assemblea abbia il potere di deliberare, con le prescritte maggioranze, solo sulle questioni che riguardino "parti comuni dell'edificio o il condominio nel suo complesso, oppure sulle liti attive e passive che, esorbitando dalle attribuzioni istituzionali dell'amministratore, riguardino pur sempre la tutela dei diritti dei condòmini su tali parti, ma non anche sulle questioni concernenti l'esistenza, il contenuto o l'estensione dei diritti spettanti ai condòmini in virtù dei rispettivi acquisti". Questioni, queste ultime, in cui rientrano – sempre ad avviso dei giudici di Cassazione – senz'altro "i casi delle azioni reali (di accertamento o costitutive) dirette ad individuare ed/od ad estendere la sfera del dominio acquisito *pro quota* da ciascun condòmino con gli atti d'acquisto delle singole unità immobiliari": anche in questi casi, infatti, "l'azione giudiziale esula dall'ambito della mera tutela di una già acquisita proprietà comune, per incidere nella sfera dei diritti e degli interessi individuali".

Tutte considerazioni, queste appena riferite, che bastano – per i Supremi giudici – ad escludere che la proposizione di un'azione volta ad accertare l'esistenza, a favore di un condominio, di una servitù di transito "possa considerarsi rientrare nei poteri deliberativi dell'assemblea condominiale" e, conseguentemente, che "la rappresentanza processuale del condominio" stesso possa essere "affidata all'amministratore".

Inutile dire che, se la legge di riforma della disciplina condominiale (l. n. 220/'12) avesse attribuito al condominio – in linea, peraltro, con le normative vigenti in altri Paesi dell'Unione Europea – la capacità giuridica, facendo, così, dello stesso, un soggetto di diritto autonomo, distinto dai singoli condòmini, il problema evidenziato nella sentenza qua riportata non si sarebbe, ovviamente, posto, con conseguenti positivi effetti tanto per coloro i quali sono chiamati ad amministrare un fabbricato, che avrebbero visto il proprio ruolo valorizzato, tanto per gli stessi condòmini, data la semplificazione che una tale attribuzione avrebbe recato nella gestione delle parti comuni e dei rapporti con i terzi.

### Regolamento di condominio e divieti di destinazione d'uso

Abbiamo già avuto modo di precisare su queste colonne che i divieti e i limiti alle modifica delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condòmini possono essere legittimamente contenuti solo in un regolamento di origine contrattuale (cfr. *Cn* sett. '10). Ciò posto, torniamo ora sull'argomento per chiarire come – secondo la giurisprudenza – tali divieti e limiti vadano formulati.

In proposito, è stato osservato, in più occasioni, come i vincoli in parola possano essere espressi "sia mediante la elencazione delle attività vietate" sia "mediante riferimento ai pregiudizi che si ha intenzione di evitare". Con la conseguenza che, nel primo caso, "al fine di stabilire se una determinata destinazione sia vietata o limitata, basterà verificare se la destinazione stessa sia inclusa nell'elenco"; nel secondo caso, invece, occorrerà "accertare la idoneità in concreto della destinazione contestata" a produrre gli inconvenienti che si volevano evitare (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 1560 del 15.2.'95).

È importante sottolineare, in ogni caso, che, per la giurisprudenza, i vincoli in questione "devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo a incertezze" (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 9564 dell'1.10. '97).

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



## La crisi e le spese condominiali: si può pagare a rate?

Gli amministratori di condominio si sentono sempre più spesso rivolgere la richiesta di rateizzare il pagamento delle spese condominiali da parte di condòmini in difficoltà economiche. Le spese condominiali della gestione annuale sono già rateizzate con la previsione di un certo numero di rate previste in sede di approvazione del bilancio preventivo; è l'assemblea che, approvando il preventivo di gestione, decide la cadenza (mensile, bimestrale, ecc.) delle rate.

La richiesta di rateizzazione

giunge di solito per le somme dovute per spese condominiali arretrate non versate e che risultano come debito del singolo condòmino (maturato in una o più gestioni) come tale risultante nel consuntivo di gestione approvato. In seguito alla riforma del condominio sono però più stringenti gli obblighi in capo all'amministratore per la riscossione delle spese condominiali: salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati

entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del cod. civ. Fermo restando questo obbligo, se l'amministratore riceve la richiesta di rateizzazione, per evitare possibili responsabilità, dovrebbe astenersi dal decidere personalmente di non agire per via legale e dovrebbe sottoporre la richiesta all'assemblea che deciderà in merito, sapendo che non esiste alcun obbligo di concedere dilazioni o

rateizzazioni di pagamento.

Sarà quindi una valutazione di opportunità a far propendere per la concessione del favore al condòmino moroso piuttosto che per dare mandato al legale di procedere nei suoi confronti, anche arrivando a richiedere il pignoramento dell'unità immobiliare facente parte del condominio; non esistono limiti minimi di somme dovute per procedere al detto pignoramento.

È anche possibile convocare in mediazione il condòmino moroso e raggiungere un accordo per pagamento di rate, interessi e spese, che costituirà titolo esecutivo se non rispettato nelle scadenze, consentendo così di addivenire al pignoramento evitando il decreto ingiuntivo.

PIER PAOLO BOSSO  
CONFEDILIZIA

SEGNALAZIONI

Roberto Morozzo della Rocca, *Tra Est e Ovest*, San Paolo ed., pp. 384

Una vasta biografia su Agostino Casaroli, "diplomatico vaticano", attenta soprattutto alla molto discussa (ma dall'autore palesemente condivisa) *Ostpolitik* vaticana, di cui il cardinale fu massimo artefice.

Franca Giansoldati, *Il demonio in Vaticano*, Piemme ed., pp. 222

La scabrosa vicenda di Marcial Maciel Degollado, il sacerdote messicano fondatore dei "legionari di Cristo": i due volti dell'uomo dalla torpida vita, ma animatore di una grande istituzione religiosa.

Luigi Nieddu, *L'ombra di Mosca sulla tomba di Gramsci*, pref. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 224

Una documentata indagine sui rapporti di Gramsci con l'Internazionale comunista, arricchita con approfondimenti sull'oscura vicenda della morte, densa di misteri mai chiariti.

Monica Pelliccione, *San Pietro della Jenca*, One Group ed., pp. 112 con ill. a c.

Storia di una piccola chiesa medievale nel cuore del Parco nazionale del Gran Sasso, scelta da Giovanni Paolo II come luogo di preghiera e oggi a lui dedicata.

Mario De Quarto, *Speravamo nei miracoli*, Marsilio ed., pp. 256

Nel cuore di Roma, fra scuola e strada, intorno a via dei Coronari, storie di vita degli anni cinquanta e sessanta, quando la zona era densamente popolata da ceti umili.

David Herbert Lawrence, *Sotto il sole d'Italia*, Elliot ed., pp. 72

Tre testi dimenticati dell'autore de *L'amante di Lady Chatterley*: due brevi racconti e un frammento, densi di vitalismo, amore per la natura, abbandono ai sensi.

Francesco Pappalardo, *Dal banditismo al brigantaggio*, D'Etoris ed., pp. 210

Ampla ricostruzione storica della "resistenza allo Stato moderno nel Mezzogiorno d'Italia", passando dal banditismo fra Cinque e Settecento, alle insorgenze fra Sette e Ottocento, al brigantaggio postunitario.

Leone Ginzburg, *La tradizione del Risorgimento*, pref. di Maurizio Viroli, Castelvecchi ed., pp. 60

Testo incompiuto risalente agli ultimi mesi di vita dell'autore (1944), che vi esprime il proprio forte sentimento morale, individuando in Mazzini una figura fondamentale.

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e risoluzioni di nostro interesse

La senatrice Gambaro del Gruppo Misto ha presentato un disegno di legge per la riforma del processo tributario.

Modifiche al d.lgs. n. 387/03 ("Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità") e, in particolare, al suo art. 12, in tema di opere per la realizzazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili, sono contenute in un disegno di legge il cui primo firmatario è il senatore Barozzino (Sinistra Ecologia e Libertà).

L'abrogazione del comma 1, dell'art. 5 del d.l. 28.5.'14, n. 47, convertito con modificazioni, dalla l. 23.5.'14, n. 80, in materia di occupazione abusiva di immobili è proposta dalla deputata Costantino (Sel).

Il Ministro dell'ambiente e il Ministro dell'economia sono i destinatari di un'interrogazione del deputato Crimi (Pd), con la quale si chiede di sapere quali iniziative intenda intraprendere l'Esecutivo per non penalizzare dal punto di vista fiscale gli impianti di produzione di energia rinnovabile, in particolare non assoggettandoli alle imposte comunali sugli immobili e per disporre un Piano nazionale che disciplini da un punto di vista urbanistico, paesaggistico, ambientale, tecnico e finanziario tali infrastrutture, che a tutti gli effetti hanno una funzione di interesse pubblico, definendone i benefici e le prospettive anche in termini di minor dipendenza dalle impostazioni di energia elettrica e di combustibili fossili destinati alla produzione di energia elettrica.

Alcuni deputati del Gruppo parlamentare del Movimento 5 stelle, primo firmatario Alberti, hanno presentato una risoluzione con la quale si impegna il Governo, tra l'altro, ad assumere iniziative dirette a rivedere la normativa recante l'obbligo di variazione della rendita catastale dell'immobile, nel caso in cui un impianto fotovoltaico sia installato sulla copertura di edifici per realizzare molteplici punti di produzione di energia "pulita" catalogabili come installazioni esenti dall'obbligo di accatastamento.

Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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

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 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 giugno	2013 - giugno	2014	0,3 % 0,225 %
Variazione luglio	2013 - luglio	2014	0,1 % 0,075 %

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.

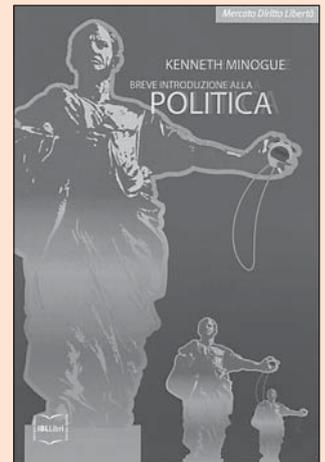
**AVVERTENZA** - Il dato al 75% viene qui pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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 febbraio	2013 - febbraio	2014
Variazione marzo	2013 - marzo	2014
Variazione aprile	2013 - aprile	2014
Variazione maggio	2013 - maggio	2014
Variazione giugno	2013 - giugno	2014
Variazione luglio	2013 - luglio	2014

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

Citazioni



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

Politica e persuasione

Il fatto che la persuasione stia alla base della politica implica un aspetto di primaria importanza: le ragioni per cui un politico decide di adottare una determinata linea sono nettamente distinte da quelle per cui le difende in pubblico.

Kenneth Minogue



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

Anno 24  
Numero 8

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  
il 12 settembre 2014

Il numero di luglio 2014  
è stato postalizzato il 22.7.2014