



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

- OPERAZIONE FIDUCIA, cambiare "cura" (pag. 2)
- CASE DA DEMOLIRE O RESE INAGIBILI (3)
- Bologna, successo della Festa del condominio (2)
- SENZA PRECEDENTI A PIACENZA I RAPPRESENTANTI DI GOVERNO E CAMERE (6)
- Scandalo Emilia-Romagna, controllati e pure controllori (7)
- "Sblocca Italia", disposizioni di interesse (8)
- Le società immobiliari tra ostracismo e trattamenti agevolati (10)
- Inverno 2014, accensione riscaldamenti (11)
- Sul catasto il Governo non è partito bene (12)
- Consorzio di bonifica, condanna per 160.000 euro (13)
- Alle Siiq altri 30 milioni (15)
- Crediti proprietari immobili storici, interrogazioni in Italia e in Europa (16)
- Nel 2015 la Tasi potrà arrivare al 6 per mille (17)
- Tassare la capacità contributiva invece dei patrimoni virtuali (18)

TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 19-23)

Ricostruzione edificio condominiale - Assemblea e revoca - Installazione ricarica elettrica - Sussistenza quorum - Condominio e modifiche codice del consumo - Entro il 2016, contatori individuali - Servizio amministratori art. 72 bis - Maggioranze in condominio - Intervento in assemblea a mezzo rappresentante

CORSI DI FORMAZIONE E AGGIORNAMENTO OBBLIGATORI PER GLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Per adempiere l'obbligo di formazione iniziale e periodica previsto dalla legge n. 220/12 e dal decreto ministeriale n. 140/14, la Confedilizia pone a disposizione degli amministratori di condominio corsi di formazione sia per via telematica che in sede (cd. Corsi frontali o residenziali), organizzati in collaborazione con la prestigiosa editrice *La Tribuna*.

Inizio dei corsi di formazione iniziale e periodica: 13 ottobre (primo giorno della prima settimana successiva a quella dell'entrata in vigore del citato Decreto Ministeriale)

I corsi in via telematica verranno erogati attraverso il sito www.latribuna.it nell'apposita sezione FORMAZIONE.

Responsabile scientifico dei corsi per via telematica è l'avv. **Corrado Sforza Fogliani**, direttore dell'Archivio delle locazioni e del condominio.

Per quanto riguarda i corsi di formazione in sede, occorre contattare le competenti Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui indirizzi sono consultabili sul sito www.confedilizia.it.

L'esame finale dovrà in entrambi i casi essere sostenuto presso una delle sedi indicate dal responsabile scientifico e scelta dai partecipanti ai corsi all'atto dell'iscrizione (salvo approvazione). Gli enti organizzatori dei corsi si riservano la possibilità di indicare altre sedi, sempre scelte dal responsabile scientifico, in relazione alla città di residenza degli iscritti ai singoli corsi.

I corsi per via telematica e i corsi in sede rispettano tutte le indicazioni e i requisiti previsti dalle norme di legge.

Per ulteriori informazioni scrivere a:
redazione@latribuna.it
e/o contattare la Confedilizia centrale
al numero verde 800.400.762.

EDITORIALE

OPERAZIONE FIDUCIA
Cambiare "cura"

L'Ocse ha tagliato punti al nostro Pil. Ma chi taglia i punti all'Ocse che ci ha ammannito la "cura" che ha prodotto questi risultati? L'averci obbligati insieme ad altri organismi internazionali all'insana cura di mettere l'immobiliare al centro della tassazione, è la causa prima della sfiducia nell'avvenire che hanno gli italiani, che non si sentono più sicuri proprio per la mancanza di quella garanzia che era data dal valore della casa in proprietà. Naturalmente, ne è conseguita la caduta di valori che l'Ocse non aveva previsto e che fa il paio con tutte le tante previsioni sbagliate di questa burocrazia internazionale.

La "cura", comunque, è stata abbandonata dagli altri Paesi, che ora - difatti - vanno meglio di noi.

Il premier greco Samaras, per esempio, ha annunciato a Cernobbio la riduzione della tassa sulla proprietà immobiliare, dopo sei anni di imposizione. C'è in Grecia, come in Italia, il convincimento che gli economisti sappiano predire bene il passato, come diceva Clemenceau, e che distanti come sono dalla realtà vissuta, abbiano sbagliato tutto sui rimedi per ridarci il futuro.

Condòmini e proprietari di casa in genere allora, devono essere risarciti del «furto» che uno Stato onnivoro gli ha fatto, provocando - come già detto - una caduta dei valori immobiliari di 2.000 miliardi per recuperare 24 miliardi di imposte, il triplo cioè di quanto pagavano nell'11. Chi aveva alle spalle un immobile che lo rassicurava, se lo trova deprezzato fino a un quinto: ha perso ogni fiducia per eventuali imprevidi, trattiene la liquidità, abbatte i consumi non strettamente indispensabili. Non occorrono espedienti di ingegneria finanziaria o tributaria, c'è solo bisogno di una grande OPERAZIONE FIDUCIA. La fiducia si riconquista, e con essa il ripristino dei consumi e il ritorno all'investimento immobiliare, solo dando un segnale forte in controtendenza, che assicuri gli italiani, quasi tutti proprietari di casa, che non si ricorrerà più alla facile tassazione della casa per fare cassa. C'è un modo semplice per realizzare, senza tanti ghirigori e inutili complicazioni, l'operazione fiducia: diminuire le rendite catastali, aumentate del 5% da Prodi e in modo iugulatorio da Monti. Una diminuzione di tre punti percentuali costerebbe appena 7/800 milioni di euro, mentre una riduzione del 5% comporterebbe una perdita di 1,2/1,4 miliardi. L'appello che facciamo al Governo non costa un occhio della testa ed è facilmente finanziabile, come si vedrà anche dai mille rivoli che caratterizzeranno purtroppo pure la prossima legge di stabilità. Non c'è altro da fare che mettere da parte i pregiudizi e le ricette fallite dei maxieconomisti e degli organismi internazionali che puntano sulla finanza e cioè su ciò che ci ha gettato in questa crisi.

c.s.f.

P.S.

Affitti, assicurazioni e sanità - ha dichiarato il Presidente Sangalli - frenano la ripartenza dei consumi perché «questi settori non sono del tutto liberalizzati». Diciamo al Presidente Sangalli che siamo pronti ad aprire immediatamente un tavolo di confronto nel senso indicato ai Ministeri delle infrastrutture o dello sviluppo economico. Preghiamo i Ministri Lupi e Guidi di cogliere questo magico momento di disponibilità.

Bologna, grande successo
della Festa nazionale del condominio

C'era anche il Ministro dell'ambiente Galletti, oltre al Presidente confederale, alla Festa nazionale del condominio svoltasi a Bologna lo scorso 27 settembre. L'evento è stato al centro di una "tre giorni" che l'Associazione territoriale del capoluogo emiliano - guidata dall'avv. Brunelli - ha dedicato ad incontri e convegni su temi come la riforma del Catasto e quella del condominio.

Come ogni anno, la Festa del condominio - giunta alla sua undicesima edizione - si è svolta poi in diverse città d'Italia attraverso attività di intrattenimento oltre che di confronto fra i condòmini e i rappresentanti e i consulenti delle diverse sedi della Confedilizia.

Su Radio 1,
le inchieste
di Emanuela Falcetti

"Italia sotto inchiesta". È questo il titolo della nuova trasmissione di Emanuela Falcetti, la giornalista nota al grande pubblico per la fortunatissima trasmissione del mattino "Istruzioni per l'uso".

Il perno della trasmissione è la giustizia. "Con un'avvertenza", precisano gli autori, "nessuno si senta escluso. Siamo tutti sotto inchiesta: istituzioni, cittadini, politici, magistrati, imprenditori, sindacati, mondo del lavoro...".

"Italia sotto inchiesta" va in onda su Rai Radio 1, dal lunedì al venerdì, dalle 17.05 alle 18.

SENZA PAROLE...

COMDOMINI
Dalle Entrate
ispezioni in arrivo

Rispondendo a una lettera di Luigi Ciannilli, presidente di Confai, che segnalava la presenza di numerose situazioni di evasione fiscale nei condomini (si veda Il Sole 24 Ore del 2 settembre 2014), l'agenzia delle Entrate ha chiarito che sta valutando la possibilità di effettuare controlli a campione.

da 24 Ore, 30.9.'14

CON.FA.I. è una Confederazione amministratori immobiliari

Giro di valzer
all'associazione
bonifiche

Anna Maria Martucelli ha rassegnato le dimissioni da Direttore generale dell'Anbi, l'associazione delle bonifiche. Carica che sarà d'ora in poi ricoperta da Massimo Gargano, che era stato rieletto Presidente dell'associazione per la quarta volta solo nel luglio scorso. Il nuovo Presidente è invece Francesco Vincenzi.

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE

Legnini eletto
Vicepresidente Csm.
Gli altri membri

Il Parlamento, in seduta comune, ha eletto, come componenti del Consiglio superiore della magistratura (Csm), Pierantonio Zanettin, Paola Balducci, Maria Elisabetta Alberti Casellati, Renato Balducci, Antonio Leone, Giovanni Legnini e Giuseppe Fanfani. L'on. Legnini è stato poi eletto Vicepresidente.

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

Marongiu alla
Presidenza Anti

Il professor Gianni Marongiu è stato eletto presidente dell'Associazione nazionale tributaristi italiani (Anti). Complimenti.

SE LO DICE LUI...!

L'EX MINISTRO

Vincenzo Visco:
Tasi eccessiva
e squilibrata

«Una patrimoniale c'è ed è

Se lo dice lui (soprannominato Dracula, quand'era ministro delle Finanze) c'è da crederci davvero...

QUI ESPERANTO

Eksterordinara enspezimposto estas meza mekanismo ta ga por provizi eksterordinarajn enspezojn al la tata Trezoro pli ol eksterordinara prihava a imposto. i estas plibone ta ga ar i ne mensogas, dum eksterordinara prihava a imposto diras tre grandan mensogon: ke impostopagantoj povus pagi dum unu jaro imposton, kiu estas pli granda ol ilia tuta enspezo.

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase pronunciata da Luigi Einaudi: "L'imposta straordinaria sul reddito è un congegno medio adatto a fornire entrate straordinarie al tesoro più dell'imposta straordinaria patrimoniale. È meglio attar perché non dice bugie, laddove l'imposta straordinaria patrimoniale ne dice una assai grossa: che sia possibile ai contribuenti pagare in un anno una imposta superiore all'intero loro reddito" (cfr. Cn mar.'13).

a cura del
Centro esperantista romano
tf. 335 824 8 222
e-mail:
esperanto.roma@esperanto.it

PERSONALITÀ

**Antonella Manzione,
a capo del legislativo
di Palazzo Chigi**



Un posto delicato come quasi nessun altro, ai vertici della burocrazia, è quello occupato dal responsabile dell'ufficio legislativo di Palazzo Chigi, tecnicamente definito dipartimento per gli Affari giuridici e legislativi, cui compete il coordinamento dell'attività normativa. La rilevanza dei compiti si rinviene citando anche una sola delle funzioni svolte: la cura del cosiddetto preconsiglio, ossia delle riunioni politico-tecniche che si svolgono prima di ciascuna seduta del Consiglio dei ministri.

Matteo Renzi ne ha assegnato la responsabilità ad Antonella Manzione, la quale ha così dipinto la propria esperienza: «Non sono raccomandata da nessuno, non sono consigliere di Stato, né altro, ma non sono proprio la prima venuta. Sono avvocato, abilitata all'insegnamento del diritto, ho ricoperto l'incarico di magistrato onorario, ho avuto una borsa di studio dal Cnr sul diritto di famiglia, per quattro anni mi sono occupata di adozioni internazionali, sono stata direttore generale di Palazzo Vecchio a Firenze». Il compito primo che le spetta consiste nel tradurre le riforme in testi legislativi.

A palazzo Chigi l'avv. Manzione si è subito fatta la fama di un dirigente efficiente, e disponibile.

**QUALE SCUOLA
PER IL FUTURO?**



Dossier (Renzi-Giannini) sul sito del Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca

«Case demolite o rese inagibili»

Confedilizia mette in luce le iniziative di chi non può pagare

ROMA - Colpa delle tasse sulla casa, colpa della crisi e del tenore di vita sempre più basso, fatto sta che insieme al calo dei prezzi degli immobili si sta verificando un fenomeno inquietante. Ci sono sempre più persone che pensano di lasciare allo Stato la propria casa perché non ce la fanno più a pagare le tasse e in questo caso decidono di rinunciarci.

Il fenomeno è in crescita e lo ha osservato Confedilizia, l'organizzazione dei proprietari di immobili alla quale sempre di più arrivano richieste per avere informazioni sull'istituto della rinuncia. «Non solo - sottolinea il presidente Corrado Sforza Fogliani - c'è chi

decide di demolire la propria casa, di renderla inagibile. Nel Nord Est si scoperciano i capannoni abbandonati per non pagare Imu e Tasi. Sono in crescita le schede di cancellazione degli immobili dal catasto. Come associazione siamo costernati di dover aiutare i nostri soci a distruggere un patrimonio immobiliare, ma è il risultato di un fisco incivile che tassa anche gli immobili che non producono alcun reddito».

Gli esempi sono tanti. C'è il precario che eredita dal nonno la casa della sua infanzia, dove ha vissuto anni felici, ma l'immobile si trova nel paesino sperduto in pieno calo demografico. Come se-

conda casa paga Imu e Tasi spropositate rispetto al vero valore del bene che, se si dovesse guardare quello di mercato, sarebbe zero: nessuno la vuole comprare, nessuno la vuole affittare. Il proprietario non arriva a pagare le tasse. Addio alla cara casa del nonno. Si rinuncia. Rinuncia alla casa delle vacanze anche per il dirigente cinquantenne licenziato e senza lavoro perché non ce la fa. Poi ci sono le case in territori collinari e montani abbandonati, qui i costi di manutenzione vanno a sommarsi alle tasse e allora si butta giù la casa.

La possibilità di rinunciare alla propria proprietà a favore dello Stato è prevista dal codice civile.

In argomento, vedere servizio del TG4 sul sito Confedilizia. Ampi servizi anche su SKY24

Comunità volontarie, il Comune di Massarosa applica la norma dello Sblocca Italia

Il Comune di Massarosa ha deciso di dare una prima applicazione alla norma del decreto-legge Sblocca Italia che ha attribuito alle amministrazioni locali la facoltà di disporre agevolazioni fiscali in favore di gruppi di cittadini che realizzino interventi di pulizia, manutenzione e abbellimento di aree comunali (cfr. altro articolo su questo stesso numero di *Cn*). L'agevolazione fiscale consisterà in una riduzione del 50% della Tari o della Tasi.

Il Presidente confederale ha inviato un messaggio al Sindaco di Massarosa, Franco Mungai, complimentandosi per l'iniziativa e auspicando che siano evitate forme di burocratizzazione nell'applicazione della nuova norma.

CINGUETTIO www.confedilizia.it

Padoan al Corsera (21.9.'14): «In Italia la gran parte della ricchezza è rappresentata dalla proprietà immobiliare». Quando si dice «cogliere nel segno» e «avere un diretto contatto con la realtà»...

IL GIRO DI CHI COMBATTE IL FISCALISMO IMMOBILIARE CONTINUA AD ALLARGARSI

Dopo Savona, Forte, Ricolfi, ora anche De Rita

“
Le imposte sugli immobili non hanno senso. Tassando il patrimonio si finisce per distruggerlo

nomia e anche la loro vita.

Sono contrario da sempre alle patrimoniali e alla tassazione sulla casa, usata per fare cassa e senza considerare che a forza di tassare il patrimonio, si finisce per distruggerlo. È arrivato il momento di pensare più alla microeconomia che alla macro. Anche perché su quel fronte possiamo fare ben poco: Bruxelles e le regole sul debito ci controllano a vista.

Bisogna premiare la voglia di fare e non punire, come sta succedendo, chi ha messo in piedi un piccolo patrimonio. L'esempio sulla casa oltre la prima, è esplicito: il fisco la considera una ricchezza, senza ricordare che nella stragrande maggioranza dei casi, in Italia, si tratta di eredità ricevute dalle famiglie di provenienza. Non sono un lusso, ma una radice, una boccata d'ossigeno, non vanno trattate con atteggiamento punitivo. Quei piccoli patrimoni vanno protetti, incentivandone il rinnovo. Ridiamo un senso alle periferie urbane, aiutiamo fiscalmente chi vuole rifare il tetto della casa in campagna. Se si danno degli incentivi per adeguare l'abitazione ai criteri antisismici, le famiglie non aspetteranno più l'intervento dello Stato: tireranno fuori i soldi dal materasso e ci penseranno da soli, migliorando l'economia e anche la loro vita.

Giuseppe De Rita,
presidente Censis
(da *la Repubblica* 28.9.'14)



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Nuovo Servizio iscritti: attestazioni esercizio attività

A tutti gli iscritti del Coram è stata inviata, nel corso del mese di settembre, una tempestiva segnalazione con cui si informavano gli stessi che la Confedilizia ha apprestato un Servizio per il rilascio agli amministratori di attestati/dichiarazioni attestanti l'esercizio dell'attività di amministrazione condominiale per almeno un anno nel periodo che va dal 18.6.'10 al 18.6.'13 e, quindi, l'esonero – ai sensi dell'art. 72, ultimo comma, disp. att. cod. civ. – dall'obbligo di formazione iniziale.

Maggiori informazioni possono essere attinte presso tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia (indirizzi sul sito www.confedilizia.it) nonché presso i locali Registri amministratori.



CONFEDILIZIA - SEZIONE SICUREZZA BENI MOBILI

Allarmi perimetrali

Un utile consiglio per difendere la propria abitazione dai furti (ed eventuali altri reati), è quello di dotarla di un efficace antifurto perimetrale, cioè di un sistema usato per il controllo e la sorveglianza dell'intero perimetro esterno dell'abitazione, in modo tale da poter intervenire prima: al momento in cui il malintenzionato entra nel giardino o nel terrazzo, e non quando è già penetrato in casa.

Vi sono diversi tipi di allarmi perimetrali: c'è, per esempio, quello con "barriera a microonde" (la barriera, realizzata con le microonde, genera un allarme se un uomo cammina, corre o striscia carponi attraverso il campo di protezione; inoltre, mediante regolazioni in campo, è possibile fare in modo che l'allarme venga generato per oggetti di maggiori o minori dimensioni); quello a sensori infrarossi (il sistema di protezione viene realizzato senza fili e cioè senza necessità di lavori di scavo, posa di tubazioni e cavi di collegamento); quello con sensori interrati al suolo (adatto lì dove, per questioni estetiche o strutturali, è necessario non far vedere i sensori) o quello da parete (una sola barriera protegge un'intera facciata di un edificio fino ad una distanza variabile a seconda dell'apparecchio installato).

Insomma, di sistemi per realizzare allarmi esterni perimetrali, ve ne sono tanti e adatti ad ogni specifica esigenza. Proprio per farsi consigliare da esperti del campo, la Confedilizia – come già riferito su queste pagine – ha stipulato uno specifico accordo con il Git (Gruppo italiano di telesicurezza, odierno Hesa) che prevede condizioni di favore per gli associati (maggiori informazioni sul sito www.confedilizia.it oppure presso la propria Associazione territoriale).

Non va dimenticato, infine, che tali interventi rientrano tra quelli agevolati dalle detrazioni fiscali previste per le ristrutturazioni edilizie.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Trasporto di biciclette a bordo del treno

Un decreto legislativo ha introdotto anche in Italia la "disciplina sanzionatoria per le disposizioni del regolamento" sul trasporto ferroviario (cfr. Cn sett. '14). Segnaliamo così che, sulla base delle nuove norme, l'inosservanza dell'obbligo da parte delle imprese ferroviarie di consentire ai passeggeri di portare sul treno, se del caso dietro pagamento, le biciclette (se sono facili da maneggiare, se ciò non pregiudica il servizio ferroviario specifico e se il materiale rotabile lo consente), è punita con una sanzione da 200 a 1.000 euro.



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Coperture assicurative per gli associati Fimpe protezione salute (2)

Nel precedente numero del Notiziario, abbiamo iniziato a illustrare la polizza chiamata FIMPE PROTEZIONE SALUTE. In questo articolo, aggiungiamo che l'assicurazione è pienamente operante anche se l'interessato ricorre a strutture pubbliche grazie all'erogazione di una diaria per ogni giorno di ricovero ed al rimborso delle spese sostenute prima e dopo il ricovero o l'intervento. In particolare, la copertura "Grandi interventi e malattie oncologiche" circonda gli eventi oggetto di indennizzo a quelli che richiedono particolare attenzione: i grandi interventi chirurgici (GIC) e le malattie oncologiche; in questo modo, ad un costo sensibilmente inferiore, si ha la possibilità di tutelarsi per i rischi maggiori tenendo a proprio carico quelli minori.

Per grandi interventi si intendono gli oltre 250 interventi espressamente elencati in polizza e per malattia oncologica vale la definizione di polizza "ogni malattia determinata dalla presenza di neoplasia benigna o maligna". Anche per questa combinazione è prevista la possibilità di rivolgersi al network di strutture ed équipe mediche convenzionate senza dover effettuare alcun pagamento neppure sotto forma di anticipo (il cosiddetto "pagamento diretto" da parte della Compagnia). Resta ferma la possibilità di accedere alle strutture mediche non aderenti al network, ma in tal caso il rimborso delle spese avverrà previa applicazione di uno scoperto del 20% (con il limite massimo di 5.000 euro).

Oltre al rimborso delle spese ospedaliere e chirurgiche, il pacchetto "Grandi interventi e malattie oncologiche" offre automaticamente una serie di garanzie, quali il rimborso aggiuntivo delle spese per il donatore in caso di trapianti e di quelle sostenute da un accompagnatore in caso di necessità; la garanzia rimborso spese extraricovero; la corresponsione della diaria forfetaria per l'assicurato che non ha sostenuto spese durante il ricovero (indennità sostitutiva), fermo il rimborso delle spese sostenute al di fuori del ricovero (pre/post ricovero, spese di trasporto, ecc.).



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Fondo mille giovani per la cultura

Il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, di concerto con il Ministero del lavoro e delle politiche sociali, con il decreto 9.7.'14 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 18.9.'14, n. 217) ha definito i criteri e le modalità di accesso al «Fondo mille giovani per la cultura», destinato alla promozione di tirocini formativi e di orientamento nei settori delle attività e dei servizi per la cultura rivolti a giovani fino a 29 anni. All'Archivio centrale dello Stato, alle Soprintendenze archivistiche e agli Archivi di Stato presenti sul territorio nazionale, nonché alle Biblioteche nazionali di Roma e di Firenze è dedicato il bando n. 3, destinato alla formazione di 50 tirocinanti.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

I canoni cresceranno

L'Inea-Istituto nazionale di Economia agraria ha evidenziato – in un proprio Rapporto – che "per il futuro le contrattazioni di affitto rustico sono attesi in crescita, soprattutto per specifiche categorie produttive e particolari localizzazioni, oltre che per la stagnazione delle compravendite, conseguente alla crisi di liquidità".

SISTEMA CONFEDILIZIA



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

13° Forum europeo del turismo

Nel quadro delle iniziative della Presidenza italiana del Consiglio UE, il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, in collaborazione con la Commissione europea, organizza a Napoli il 13° Forum europeo del turismo in occasione del quale tutti i Ministri europei del turismo si incontreranno nella capitale partenopea, il prossimo 30 e 31 ottobre. Nell'occasione, si svolgerà il convegno "Turismo e Cultura in Europa: azioni innovative per la crescita e l'occupazione", voluto da Confcommercio/Confiturismo/Anbba, presso il Museo nazionale di Capodimonte.

Il Forum sarà articolato in quattro sessioni tematiche: digitalizzazione e innovazione nel turismo; mobilità sostenibile e accesso alle destinazioni; formazione e istruzione nel turismo; azioni per promuovere l'Europa come destinazione turistica. Scopo dell'evento è favorire il dibattito e lo scambio di idee sui temi indicati tra i vari soggetti interessati: organizzazioni internazionali, istituzioni europee, autorità nazionali e regionali, esponenti dell'industria, associazioni di categoria, mondo accademico e società civile.

Per ogni ulteriore informazione scrivere a info@anbba.it.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Il trust non è donazione: si applicano le imposte in misura fissa

La Commissione tributaria provinciale di Milano, con la sentenza n. 1208/17/14 del 19.9.'13, e la Commissione tributaria provinciale di Lodi, con la sentenza n. 70/02/14 del 7.3.'14, uniformandosi a quanto già più volte affermato in precedenti pronunce giurisprudenziali, hanno dichiarato illegittima la richiesta dell'Agenzia delle entrate relativamente alla richiesta di pagamento dell'imposta di donazione, ipotecaria e catastale in misura proporzionale in relazione alla costituzione di un trust con conferimento immobiliare.

In particolare, le sentenze stabiliscono la correttezza dell'imposizione in misura fissa al momento dell'istituzione, in quanto "l'atto costitutivo di Trust e il conseguente trasferimento dei beni, è un atto neutro, mancando qualsiasi genere di corrispettivo, tanto per i beneficiari quanto per il Trustee". Questo, in quanto nel trasferimento dei beni "è del tutto assente l'*animus donandi* in capo al disponente", poiché "il suo intento non è quello di arricchire il trustee, bensì di trasferire i beni in un trust affinché egli amministri e tuteli detto patrimonio in favore di taluni beneficiari o per la realizzazione di uno scopo preciso".

L'arricchimento, ai sensi della sentenza, si avrà solo quando si realizzerà effettivamente il trasferimento, a favore dei beneficiari finali, così venendo in essere il presupposto impositivo per l'applicazione dell'imposta di donazione.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Nuovo Comitato Fondo per assicurazione contro infortuni domestici dell'Inail

Si è insediato il 10.9.'14 il nuovo Comitato amministratore del Fondo autonomo speciale per l'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici dell'Inail, ricostituito per la durata di un triennio con decreto del Ministro del lavoro.

Si auspica che il Comitato agisca nel senso indicato all'atto del suo insediamento e cioè nel senso di migliorare la disciplina dell'assicurazione obbligatoria per le casalinghe in quanto in caso contrario - e come più volte sostenuto da ConfCasalinghe - l'assicurazione rischia di restare quello che è da più di un decennio: un (quasi) inutile balzello a carico delle famiglie italiane.



**COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)**

Edilizia residenziale pubblica, competenza in ordine all'emanazione dell'ordinanza di rilascio

Nel sistema delineato dal d.lgs. n. 267/00 ("Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali"), "esiste una netta separazione di ruoli tra organi di governo locale e relativa dirigenza, dove ai primi spettano i compiti di indirizzo (la fissazione delle linee generali cui attenersi e degli scopi da perseguire) e alla seconda quelli di gestione". In particolare, "ai dirigenti è attribuita tutta la gestione, amministrativa, finanziaria e tecnica, comprensiva dell'adozione di tutti i provvedimenti, anche discrezionali, incluse le autorizzazioni e concessioni (e quindi anche i loro simmetrici atti negativi), e sugli stessi dirigenti incombe la diretta ed esclusiva responsabilità della correttezza amministrativa della medesima gestione". Pertanto, non rientra tra gli atti di competenza del sindaco ma del dirigente comunale, l'ordinanza di rilascio di un alloggio di edilizia residenziale pubblica "trattandosi di provvedimento di natura chiaramente gestionale".

Così il Consiglio di Stato con pronuncia n. 830 del 20.2.'14.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Congiuntura assicurativa

Nel mese di luglio 2014 la nuova produzione vita delle imprese italiane ed extra Ue, comprensiva dei premi unici aggiuntivi, è stata pari, secondo una prima stima, a 9,7 miliardi (+59,5% rispetto a luglio 2013), segnando l'incremento e la raccolta mensile più elevati dell'ultimo triennio.

Sulla base della rilevazione trimestrale Ania relativa alla raccolta premi del settore danni, risulta che nei primi sei mesi del 2014 i premi contabilizzati dalle imprese di assicurazione con sede legale in Italia e dalle rappresentanze di imprese extra Ue sono stati pari a circa 16,5 miliardi (-3,4% in valore nominale rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente).



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

"Sblocca Italia, un primo passo"

"Il decreto-legge Sblocca Italia non sblocca il mercato immobiliare, ma è senz'altro un primo passo importante per un Governo che vuole cambiare strategia sulla casa: il decreto può dare un po' di respiro al nostro settore, ed è sintomo di una risvegliata attenzione della politica al comparto immobiliare". Così il Presidente della Fiaip Paolo Righi, che ha aggiunto: "Le agevolazioni fiscali e le deduzioni del 20% per chi acquista casa e l'affitta a canone concordato sono per la Fiaip senz'altro un primo segnale importante, così come viene dato un primo segnale per le liberalizzazioni delle locazioni, ma sono numerosi i provvedimenti indirizzati esclusivamente alle amministrazioni locali. Ora auspichiamo che l'Esecutivo possa concentrarsi per cambiare radicalmente la politica fiscale sulla casa, ridurre le rendite catastali valide per l'applicazione dell'Imu e della Tasi, prorogare le detrazioni Irpef per le ristrutturazioni e per riqualificare il patrimonio immobiliare esistente e per il rischio sismico e varare nuovi vantaggi fiscali per chi permuta la propria abitazione con un'altra ecocompatibile. Pochi provvedimenti chiave, che, in piena deflazione, potrebbero creare nuove condizioni per far ripartire il mercato immobiliare e l'economia nel suo complesso".



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

L'intimazione del licenziamento secondo il Ccnl del lavoro domestico

La regola secondo cui il licenziamento deve essere intimato per iscritto non si applica al lavoro domestico, per espressa previsione dell'art. 4 della legge 108/90. La suddetta previsione normativa viene confermata anche nell'art. 39, comma 9, del Contratto collettivo nazionale di lavoro domestico, sottoscritto da Assindatcolf attraverso l'aderente Fidaldo e in vigore dall'1.7.'13, nel quale si precisa che "...il datore di lavoro, su richiesta scritta del lavoratore, sarà tenuto a fornire una dichiarazione scritta che attesti l'avvenuto licenziamento".

Assindatcolf consiglia in ogni caso di redigere la lettera di licenziamento, a maggiore tutela del datore di lavoro, che - ad esempio in caso di lavoro svolto nel corso del periodo di preavviso lavorato - potrà provare di aver rispettato i termini contrattualmente previsti.

Nuova sede a Napoli

È operativa dal mese di ottobre la nuova sede Assindatcolf di Napoli, che si va ad aggiungere alle altre già presenti sul territorio nazionale. L'Associazione si pone come obiettivo di far recepire anche a Napoli, terza città d'Italia per abitanti dopo Roma e Milano, nonché prima del Mezzogiorno, un importante messaggio: regolarizzare il lavoro domestico è nell'interesse di tutti.

La nuova sede è ubicata in Viale Antonio Gramsci, 13.



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

Appello del Forum Europeo sull'Housing a sostegno dell'intergruppo parlamentare Urban

L'Uipi e le altre organizzazioni aderenti al Forum Europeo sull'Housing (Aec, Cecodhas, Cepi, Eaha, Elo, Enhr, Feantsa, Fiec, Habitat, Iut, Rics ed Uepc), le maggiori organizzazioni operanti nel settore immobiliare, hanno posto all'attenzione dei membri del Parlamento europeo la necessità di far continuare il lavoro dell'intergruppo parlamentare Urban.

Sin dal 2005 l'intergruppo, costituito da esponenti in rappresentanza di ogni espressione politica nonché dalle organizzazioni maggiormente rappresentative del comparto immobiliare - sia di realtà locali, sia regionali che europee - ha garantito che le tematiche relative alle aree urbane ottenessero diritto di cittadinanza nell'ambito delle decisioni assunte dal Parlamento europeo, nonostante quest'ultimo non abbia una competenza diretta su tali temi. *Urban* ha inoltre dato un impulso decisivo a che le problematiche sullo sviluppo urbano, le questioni abitative, i trasporti, l'ambiente e l'efficienza energetica venissero dibattute in ambito comunitario.

France Bauvin eletta Segretario generale

A Bruxelles il Comitato esecutivo dell'Uipi ha eletto France Bauvin Segretario generale dell'Unione. La Bauvin - membro dell'esecutivo dell'Uipi in rappresentanza dell'organizzazione francese Union Nationale de la Propriété Immobilière - prende il posto di Béatrice Laloux del Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires belga, che ha svolto questa funzione operativa nel corso degli ultimi otto anni. Il Presidente Paradis ed il Comitato esecutivo hanno ringraziato Beatrice Laloux per l'attività svolta con impegno e passione in tutto questo periodo per portare le istanze della proprietà immobiliare all'attenzione delle istituzioni europee.

Nel corso della medesima riunione il Comitato esecutivo ha confermato Kai Warnecke, direttore generale dell'Haus & Grund Deutschland, nella funzione di assistente del Segretario generale.

Confedilizia SAN MARINO

Accordo con l'Italia sulla vigilanza finanziaria

È stato ratificato dal Parlamento italiano l'Accordo fra i Governi dell'Italia e di San Marino in materia di collaborazione finanziaria. L'Accordo prevede "effettiva collaborazione sulla vigilanza nei settori bancario, finanziario e assicurativo", "impegno comune contro il riciclaggio dei proventi di attività criminose", "controllo dei movimenti transfrontalieri di denaro contante e valori assimilati". L'Accordo era stato firmato dai due Governi ben cinque anni fa, nel 2009.



SAVE THE DATE

CONFERENZA ORGANIZZATIVA
CONFEDILIZIA
Roma, 18.12.'14

Senza precedenti a Piacenza i rappresentanti di Governo e Camera



Il Convegno del Coordinamento dei legali della Confedilizia, svoltosi a Piacenza, è stato aperto dal saluto introduttivo del Presidente confederale e dagli interventi augurali dell'assessore del Comune di Piacenza Silvio Bisotti e dell'assessore provinciale Pier Paolo Gallini. I lavori - diretti dall'avv. Pier Luigi Amerio e dall'avv. Vincenzo Nasini - hanno visto le relazioni introduttive dell'avv. Paolo Scalettari (Le locazioni transitorie) e dell'avv. Cesare Rosselli (La contabilità condominiale). Hanno svolto interventi: prof. avv. Vittorio Angiolini, avv. Daniela Barigazzi, avv. Pier Paolo Bosso, avv. Domenico Capra, avv. Paola Castellazzi, prof. avv. Alfonso Celotto, avv. Antonino Coppolino, prof. avv. Vincenzo Cuffaro, avv. Giuseppe Cusumano, avv. Renato Del Chicca, avv. Carlo del Torre, avv. Carlo Fumarola, cons. dott. Antonio Mazzeo Rinaldi, avv. Vincenzo Nasini, dott. Antonio Nucera, avv. Danilo Scalabrelli, avv. Paolo Scalettari, avv. Nino Scripelliti, avv. Ascanio Sforza Fogliani, avv. Luca Stendardi, avv. Paola Tamanti, dott.ssa Elisabetta Tinelli, avv. Francesco Massimo Tiscornia. Presenti 4 Viceministri, 2 Sottosegretari, 2 Presidenti di Commissione e il Vicepresidente del Senato Gasparri.

Gli Atti saranno inviati - oltre che alle Associazioni territoriali aderenti - ai partecipanti al Convegno che ne hanno fatto richiesta durante i lavori.

LALENTE DI INGRANDIMENTO



In šā' Allāh

“In šā' Allāh” (لله ماش نأ) è un termine in lingua araba che significa “se Dio vuole”. Indica la speranza di una persona credente affinché un evento possa accadere in avvenire.

Remigino

“Remigino” è un alunno di prima elementare, che va a scuola per la prima volta. Il termine deriva dal nome di San Remigio, la cui festa, il 1° ottobre, coincideva, un tempo, con l'apertura delle scuole.

Web 2.0

L'espressione “Web 2.0” indica, genericamente, la seconda fase di sviluppo e diffusione di Internet, caratterizzata da un forte incremento dell'interazione tra sito e utente: maggiore partecipazione dei fruitori, che spesso diventano anche autori (es.: blog); più efficiente condivisione delle informazioni; affermazione dei social network.

ORRORE LEGISLATIVO

“Alle spese per il funzionamento delle medesime strutture non si applicano le disposizioni di cui all'articolo 6, comma 14, e all'articolo 9, comma 28, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, nonché all'articolo 12, comma 1-*quater*, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, all'articolo 5, comma 2, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, all'articolo 1, commi 141 e 143, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, e all'articolo 1, commi da 1 a 4, del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 101”.

(Art. 5, comma 6, secondo periodo, d.l. n. 114/13, come convertito dalla l. n. 135/13)

SCANDALO EMILIA ROMAGNA

Gli amministratori che stabiliscono la Tasi, poi la approvano a livello regionale

CONTROLLATI E PURE CONTROLLORI

Fanno piani finanziari approvati poi da loro stessi

L'ente territorialmente superiore controlla l'ente inferiore. Dall'istituzione delle regioni in poi, il fenomeno si è esteso, con palesi incongruenze, determinate sovente dai rapporti politici esistenti fra ente controllante ed ente controllato. Specie per gli strumenti urbanistici la dialettica rischia di mutarsi in puro scontro fra maggioranze politiche conflittuali o, all'opposto, si azzera per convergenze di partito.

Quando, poi, controllori e controllati s'identificheranno perfino fisicamente, si comprende bene quanto il sistema sia sbagliato.

Guardiamo ai servizi pubblici ambientali e, in particolare, all'organizzazione territoriale sia del servizio idrico integrato sia del servizio di gestione dei rifiuti urbani, secondo una specifica disciplina dell'Emilia-Romagna (legge regionale n. 23 del 2011). Per amministrare tali servizi è istituita un'agenzia territoriale per i servizi idrici e i rifiuti, Atersir in sigla, che agisce su «due livelli»: il primo riferito all'intero ambito territoriale, il secondo al livello provinciale.

Le funzioni del livello superiore sono svolte da un «consiglio d'ambito», costituito da sindaci e presidenti provinciali o amministratori loro delegati permanenti.

Prendiamo il caso del servizio di gestione dei rifiuti. Il consiglio d'ambito approva i piani finanziari dei comuni appartenenti alle diverse province.

Questi piani hanno una conseguenza non secondaria per i contribuenti, posto che ne deriva la determinazione della Tari. La tassa sui rifiuti, infatti, deve coprire integralmente i costi, proprio sulla base del piano.

Al consiglio d'ambito arrivano i piani finanziari, approvati prima dai consigli locali. Attenzione i consigli locali sono anch'essi formati da sindaci e amministratori.

Per farla breve, quindi, nel secondo livello gli amministratori esprimono parere favorevole, che viene poi approvato dagli amministratori del primo livello.

Il consiglio d'ambito regionale dell'Atersir è composto di nove consiglieri, uno per ciascuna provincia: cinque sindaci, due presidenti provinciali e due assessori comunali. Ergo, l'amministrazione che presenta il piano finanziario è la stessa amministrazione che poi l'approva.

Può anche esserci coincidenza fisica: lo stesso presidente, lo stesso sindaco, lo stesso assessore può far parte contemporaneamente dei due organismi.

Attuale presidente dell'Atersir è il sindaco di Bologna, **Virginio Merola**. Riesce difficile immaginare che l'Atersir abbia da ridire su atti provenienti dal Comune di Bologna.

Non esiste garanzia per il contribuente sulla correttezza del piano finanziario.

In tal modo chi paga la Tari, proprietario di casa o inquilino che egli sia, deve subire la beffa di vedere che il proprio sindaco presenta, in una veste, il piano che servirà per tassarlo e, in un'altra veste, approva lo stesso piano.

Il contribuente rimane così in balia di decisioni assunte da chi dovrebbe poi operare il controllo sulle medesime decisioni.

Per rimediare, occorre che nella gestione ci siano dei rappresentanti dei contribuenti.

Si paga quel che si spende. E allora i contribuenti devono essere negli organi di gestione

I nostri delegati all'estero - CINA: Nicola Aporti

Il delegato della Confedilizia per la Cina è Nicola Aporti.

Nato nel 1977 a Mantova, si è laureato in Giurisprudenza presso l'Università di Ferrara. Nel 2005 ha ottenuto il titolo di avvocato. Dopo tre anni presso lo studio legale Facinelli di Bologna, nel 2006 si è trasferito a Shanghai, dapprima presso lo studio legale francese Uggc, successivamente presso lo studio Red Synergy ed infine presso lo studio legale cinese Hfg. Parla correntemente il francese, l'inglese, l'italiano e il cinese mandarino.

Nel tempo libero, ama fare escursioni in montagna e passeggiate nel verde.

Il delegato è reperibile al seguente indirizzo: 14/F, Hua Qi Building, No. 969 Wuding Road, Shanghai 200040, China.



COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI BRESCIA

4 aprile 2014, n. 365/05/2014

Benché in caso di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo il canone vada dichiarato anche se non percepito, ove il contratto si risolve, in virtù di una clausola risolutiva espressa, per morosità, è fino alla data di risoluzione che il contribuente dovrà dichiarare, e quindi assoggettare a tassazione, i redditi percepiti o meno, non esistendo più, successivamente, alcun contratto di locazione valido (1).

(1) Puntuale applicazione del principio espresso dalla Corte Costituzionale nella sentenza n. 362 del 26.7.00 (cfr. Cn apr. '12).

Decreto "Sblocca Italia", le disposizioni di interesse

Di seguito si segnalano le disposizioni di maggiore interesse del decreto-legge 12.9.'14, n. 135, noto come "Sblocca Italia". Il testo, in vigore dal 15 settembre scorso, è all'esame del Parlamento – con possibilità di modifica delle relative disposizioni – ai fini della conversione in legge. Dei contenuti definitivi del provvedimento sarà a suo tempo dato conto su *Confedilizia notizie*.

Art. 17 (Semplificazioni ed altre misure in materia edilizia) – Vengono introdotte numerose modifiche al Testo unico dell'edilizia (d.p.r. n. 380/'01) tese a facilitare, fra l'altro, gli adempimenti connessi ad interventi di manutenzione straordinaria nonché di frazionamento e accorpamento di unità immobiliari. Vengono anche introdotte misure – da tempo sollecitate dalla Confedilizia – finalizzate a differenziare gli oneri di urbanizzazione dovuti in caso di recupero di immobili rispetto a quelli dovuti in caso di nuove costruzioni.

Art. 18 (Liberalizzazione del mercato delle grandi locazioni ad uso non abitativo) – Viene previsto – attraverso una modifica alla legge n. 392 del 1978 che dà un primo segnale di liberalizzazione nel senso da sempre auspicato dalla Confedilizia – che nei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, per i quali sia pattuito un canone annuo superiore a 150 mila euro, sia facoltà delle parti concordare contrattualmente termini e condizioni in deroga alle disposizioni della stessa legge n. 392. I contratti in questione – precisa la norma – "devono essere provati per iscritto".

Art. 19 (Esenzione da ogni imposta degli accordi di riduzione dei canoni di locazione) – Viene introdotta nell'ordinamento una disposizione che era stata espressamente richiesta dalla nostra Federazione al fine di affermare un principio di equità nel settore delle locazioni. Viene così disposto che "la registrazione dell'atto con il quale le parti dispongono esclusivamente la riduzione del canone di un contratto di locazione ancora in essere" sia esente dalle imposte di registro e di bollo.

Art. 20 (Misure per il rilancio del settore immobiliare) – Vengono introdotte norme finalizzate ad incentivare l'utilizzo di società di investimento immobiliare e di fondi immobiliari.

Art. 21 (Misure per l'incentivazione degli investimenti in abitazioni in locazione) – Viene prevista, in favore delle persone fisiche non esercenti attività commerciali, una deduzione dal reddito complessivo Irpef pari al 20% del prezzo di acquisto – ef-

fettuato nel quadriennio 2014-2017 e nel limite massimo complessivo di spesa di 300.000 euro – di unità immobiliari a destinazione residenziale, di nuova costruzione od oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia "cedute da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie o da quelle che hanno effettuato i predetti interventi".

La deduzione spetta, nella medesima misura e nel medesimo limite massimo complessivo, anche per le spese sostenute dal contribuente persona fisica non esercente attività commerciale per prestazioni di servizi, dipendenti da contratti d'appalto, per la costruzione di un'unità immobiliare a destinazione residenziale su aree edificabili già possedute dal contribuente stesso prima dell'inizio dei lavori o sulle quali siano già riconosciuti diritti edificatori.

La deduzione spetta a condizione che: a) l'unità immobiliare acquistata o costruita su aree edificabili già possedute dal contribuente prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori sia destinata, entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione per almeno otto anni e sempreché tale periodo abbia carattere continuativo; b) l'unità immobiliare sia a destinazione residenziale e di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9; c) l'unità immobiliare non sia ubicata nelle zone omogenee classificate E (uso agricolo); d) l'unità immobiliare consegua prestazioni energetiche certificate in classe A o B; e) il canone di locazione non sia superiore a quello definito ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998 (contratti agevolati) ovvero a quello indicato nella convenzione-tipo di cui all'art. 18 del Testo unico dell'edilizia ovvero a quello stabilito ai sensi dell'art. 3, comma 114, della legge n. 350 del 2003 (canone speciale); f) non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e locatario.

La deduzione è ripartita in

otto quote annuali di pari importo, a partire dal periodo d'imposta nel quale avviene la stipula del contratto di locazione, e non è cumulabile con agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese.

Art. 25 (Disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili) – Vengono introdotte alcune disposizioni – fra cui l'obbligo di trascrizione – per i contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedano l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto.

Art. 24 (Misure di agevolazione della partecipazione delle comunità locali in materia di tutela e valorizzazione del territorio) – Sulla scorta di una proposta da tempo avanzata dalla Confedilizia (quella delle comunità volontarie), viene attribuita ai Comuni la facoltà di definire i criteri e le condizioni per la realizzazione di interventi su progetti presentati da cittadini singoli e associati – riguardanti la pulizia, la manutenzione, l'abbellimento di aree verdi, piazze o strade ed in genere la valorizzazione di una limitata zona del territorio urbano o extraurbano – consentendo alle amministrazioni locali di "deliberare riduzioni o esenzioni di tributi inerenti al tipo di attività posta in essere".

Art. 31 (Misure per la riqualificazione degli esercizi alberghieri) – Viene demandato ad un decreto del Presidente del Consiglio il compito di definire le condizioni di esercizio dei "condhotel", intendendosi per tali "gli esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale".

OSSERVATORIO FIAIP PIACENZA



La pubblicazione dell'Osservatorio immobiliare del Collegio provinciale FIAIP di Piacenza (Pres. F. Floriani; Resp. focus Ivan Capra) si caratterizza – al di là dei valori che riporta, comunque difficili da accertare nell'attuale momento storico – non solo per il nitore e l'eccellente grafica, ma anche per le ricche informazioni in materia che fornisce, con particolare riguardo ai fattori che concorrono alla determinazione dei valori. La superficie condominiale (per la quale viene, per ogni tipologia, indicato il metodo di calcolarla) è illustrata nei suoi elementi fondamentali – sempre per abitazioni, uffici, negozi, magazzini e laboratori, capannoni, posti auto ed autorimesse – così come distribuzione dei locali, vincoli locativi, previsioni urbanistiche ecc. .

All'inizio, con quello del Presidente Fiaip Righi, anche uno scritto del Presidente confederale in materia catastale.

Corpo elettorale

Il corpo elettorale è come la madre terra che ridava le forze ad Anteo della favola, una volta che questi la toccava con il proprio corpo esausto.

Luigi Einaudi

CORTE DI CASSAZIONE

Sez. III, 20 marzo 2014, n. 6518

Pres. Amatucci – Est. Lanzillo – P.M. Golia (conf.)

In tema di espropriazione presso terzi, la domanda di accertamento del credito, nel contenere, ai sensi dell'art. 543, secondo comma, n. 2, c.p.c., "l'indicazione, almeno generica, delle cose e delle somme dovute", si estende, potenzialmente, all'intero importo che si accerti dovuto dal debitore esecutato sulla base dei fatti e del titolo dedotti in giudizio, non potendosi esigere dal creditore procedente, estraneo ai rapporti tra debitore e terzo, la conoscenza dei dati esatti concernenti tali somme o cose, prevedendo il sistema che tale genericità venga eliminata mediante la dichiarazione che il terzo è chiamato a rendere ai sensi dell'art. 547 c.p.c. (1).

(1) Negli stessi termini cfr. Cass. sent. n. 8239 del 24.5.'03 in *Ius&Lex* dvd n. 5/2009, Ed. La Tribuna.

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

VILLA MARZORATI DE BERNARDI (VA)

Villa Marzorati De Bernardi in Cittiglio (VA). L'edificio, fatto edificare da Carlo Felice Della Porta nel XVI secolo, è formato dall'unione di un'ala signorile che si addossa nella sua parte ad ovest con un rustico antecedente al 1492. La villa – che conserva ancora un bel affresco e una scala monumentale in pietra – è, per mancanza di fondi, in cattive condizioni, nonostante sia stato presentato un progetto per il suo recupero al Comune.

10

Collaborano i lettori
Segnalazioni alla redazione

ASSOCIAZIONI

Associazione familiari e vittime della strada

L'Associazione italiana familiari e vittime della strada (Aifvs) si occupa da anni dell'attuazione di campagne, convegni, manifestazioni sul tema della sicurezza sulle strade e della giustizia per le vittime di incidenti stradali causati da terzi.

L'Aifvs, in particolare, si batte da anni perché il nostro ordinamento preveda pene più severe per coloro che si rendono responsabili di omicidi sulle strade, in particolare attraverso l'innalzamento dei minimi edittali, nella stragrande maggioranza dei casi applicati dai giudici, ovvero mediante l'introduzione di un nuovo reato (su cui da tempo giacciono proposte di legge in Parlamento), denominato "omicidio stradale".

L'Associazione è presente su Internet:
www.vittimestrada.org

Accesso alle banche dati

Si ricorda che la Confedilizia ha attivato un servizio per l'accesso a una serie di banche dati di tipo informativo, giuridico, tributario ed economico di particolare ricchezza.

Attraverso un link presente sulla home page del sito Internet confederale, è possibile accedere – attraverso specifiche chiavi di accesso – a servizi e documenti continuamente aggiornati su materie direttamente e indirettamente attinenti alla proprietà immobiliare.

Informazioni presso tutte le Associazioni territoriali.

Archivio cinguettii

*Cliccando sul cinguettio
dell'home page
del sito Confedilizia
accedi a tutti i cinguettii
finora pubblicati*

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e risoluzioni di nostro interesse

Dal deputato Librandi (Scelta civica per l'Italia) proviene una proposta di legge volta ad introdurre agevolazioni fiscali per lo scioglimento o la trasformazione delle società immobiliari.

Il deputato Pastorello (Misto) ha presentato una proposta di legge con la quale intende modificare la l. n. 23/14, in materia di delega al Governo per la revisione della fiscalità energetica ed ambientale.

La soppressione dei Consorzi di bonifica è prevista in una proposta di legge del deputato Donati (Pd).

Disposizioni in materia di servizi, anche integrati, di gestione degli immobili e disciplina delle gare di appalto ad essi relative sono contenute in una proposta di legge depositata da alcuni deputati del Gruppo parlamentare del Pd, primo firmatario Ginefra.

Il deputato Pisano (Movimento 5 Stelle) è il primo firmatario di un'interrogazione con la quale si pone all'attenzione del Ministro dell'economia e delle finanze il problema – derivante dalla legge n. 220 di riforma del condominio – relativo alla tracciabilità delle somme di gestione condominiale e si chiede quale interpretazione debba essere data al comma 7 dell'art. 1129 c.c. al fine di prevenire ogni forma di evasione tributaria da parte degli amministratori. Al riguardo il sottosegretario Casero, ha risposto che, la finalità di conservare traccia delle transazioni in contante eventualmente intercorse, viene soddisfatta fornendo una prova documentale, comunque formata, purché chiara, inequivoca e idonea ad attestare la devoluzione di una determinata somma di denaro contante.

Il Sottosegretario all'economia, Casero, rispondendo ad un'interrogazione del deputato Capezzone (FI) con la quale si chiedeva se il Governo avesse in previsione di inserire una revisione dell'imposta di successione nella legge di stabilità 2015, ha detto che negli uffici dell'Amministrazione finanziaria non è stata avanzata alcuna ipotesi di revisione della predetta imposta.

Il Ministro dell'economia e delle finanze è il destinatario di un'interrogazione del deputato Paglia (Sel) con cui si chiede quale sia l'attività di vigilanza posta in essere dal Governo per garantire che il maggior gettito dovuto all'aumento delle aliquote Tasi consentito dalle disposizioni del decreto c.d. Salva Roma, venga destinato a riduzioni del carico fiscale sulle categorie più deboli.

Con una risoluzione in Commissione alcuni deputati del Gruppo parlamentare M5s, primo firmatario Pesco, vista la costante crescita del mercato delle locazioni brevi praticate dai proprietari in forma non imprenditoriale, chiedono di impegnare il Governo ad assumere ogni iniziativa al fine di introdurre una disciplina organica del regime fiscale del predetto tipo di locazione.

La senatrice Fattori (M5S) è la prima firmataria di un disegno di legge in materia di affitto di terreni demaniali agricoli e a vocazione agricola.

Norme di indirizzo in materia di politiche integrate per la sicurezza e la polizia locale, sono contenute in un disegno di legge presentato dal senatore Augello (Nuovo Centrodestra)

Ministeri

In Italia ogni ministero è un regno a sé, e i duplicati e i quadriplicati sono all'ordine del giorno.

Luigi Einaudi

Attività istituzionali

La chiusura per alcune settimane del Parlamento ha determinato un minor numero di incontri istituzionali da parte del Presidente nell'ultimo periodo. Da registrarsi vi sono però – tra l'altro – incontri con il Sottosegretario all'Economia on. Casero e con il Capo di Gabinetto del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, prof. Giampaolo D'Andrea.

Naturalmente, agli incontri di vertice più ufficiali si sono come sempre affiancati ripetuti contatti, da parte del Presidente stesso oltre che degli uffici, nei confronti di esponenti del Parlamento e del Governo in relazione a specifiche materie di interesse per la Confedilizia (da ultimo, ancora al decreto legislativo sulle Commissioni censuarie e al decreto-legge Sblocca Italia).

Le società immobiliari tra ostracismo e trattamenti agevolativi

di
Giancarlo Tomasin

L'ordinamento giuridico italiano si contraddistingue per un evidente ostracismo del Legislatore nei confronti delle società immobiliari.

La situazione della proprietà immobiliare in Italia e le ragioni dell'ostracismo

Il settore immobiliare italiano è caratterizzato da una diffusa micro-proprietà immobiliare, come evidenziato dall'alta percentuale di alloggi di proprietà degli occupanti stessi. E sebbene questo da un lato possa avere effetti positivi per l'economia resta il fatto che il settore immobiliare ha bisogno anche di strutture forti e radicate, in sostanza di società immobiliari.

Purtroppo le esperienze degli anni 2000, con i cosiddetti "furbetti del quartierino" che svolgevano operazioni speculative, hanno gettato una luce negativa sulle società immobiliari.

I motivi dell'ostracismo

Alle società immobiliari vengono mosse principalmente due "accuse": 1) avere per scopo il nascondere la vera titolarità dei patrimoni e quindi agevolare l'evasione 2) non produrre posti di lavoro.

In merito all'asserita propensione all'evasione da parte delle società immobiliari, in realtà, l'evasione è senza dubbio più facile quando la proprietà è riferita alle persone fisiche, mentre è più difficile nelle società, sottoposte agli obblighi di bilancio e di informativa.

La seconda accusa si fonda su di un'argomentazione storta ed inconfutabile: infatti le società immobiliari attive si avvalgono continuamente di imprese edili, ai cui dipendenti danno, seppur indirettamente, lavoro. Inoltre, non esiste alcuna norma che sancisca l'obbligo di produrre posti di lavoro.

I trattamenti discriminatori

Il Legislatore ha penalizzato le società immobiliari per mezzo della normativa dedicata alle società non operative (o di comodo), nel cui ambito ricade la generalità delle predette società, prevedendo una redditività assolutamente irrealistica pari al 6% sul costo degli immobili.

Altra forma di discriminazione è data dall'esclusione delle società immobiliari dal regime agevolativo delle plusvalenze esenti, note come *participation exemption*, in acronimo PEX (art. 87 TUIR) e dall'esclusione dal regime di tassazione agevolato previsto dal cessato comma 2 dell'art. 11 legge 41/3/1991 a favore della proprietà di immobili storici, nonostante il chiaro dettato legislativo che prevedeva l'applicazione dell'age-

volazione "in ogni caso".

Va pertanto sottolineato l'atteggiamento contraddittorio del legislatore, o forse dell'Amministrazione finanziaria, che da un lato (normativa PEX) esclude l'esistenza di un'impresa commerciale nel caso della preponderanza del patrimonio immobiliare, dall'altra (per escludere l'agevolazione prevista per gli immobili storici) attribuisce una "strumentalità per destinazione" agli immobili storici locati da società, il che presuppone logicamente l'esistenza di un'impresa commerciale.

A fronte del predetto trattamento negativo e discriminatorio riservato alle "normali" società immobiliari, vediamo un trattamento nettamente preferenziale per le società di investimento immobiliare quotate (SIIQ), forse dovuto all'intento di incanalare il risparmio privato (*retail*) verso il mondo immobiliare. Ma in considerazione del fatto che le SIIQ hanno causato più danni che vantaggi ed hanno arricchito soltanto le Sgr, penso che le società immobiliari "sane" siano meglio in grado di soddisfare questa esigenza.

L'atteggiamento negativo del Legislatore potrebbe quindi portare alla liquidazione delle società immobiliari, con la conseguenza che alle società si sostituirebbero comunioni, fonti di contrasti e di disorganizzazione, come possiamo riscontrare nelle migliaia di proprietà di comunioni (per lo più di origine ereditaria) che risultano abbandonate o male gestite a causa dei litigi fra i partecipanti.

I rimedi e le prospettive

È opportuno un intervento del Legislatore teso ad eliminare il trattamento discriminatorio a carico delle società non operative, quanto meno per quelle che risultano congrue e/o coerenti nell'attuale sistema di contrasto all'evasione.

Per quanto riguarda il tratta-

mento tributario degli immobili storici sarebbe opportuno un emendamento legislativo di carattere interpretativo (e quindi con effetto retroattivo) che escluda la strumentalità per destinazione agli immobili locati.

Più complesso è però eliminare, o ridurre, lo scandaloso divario di trattamento fra le società immobiliari e le SIIQ, per il cui fine si potrebbe intervenire prevedendo società immobiliari "leggere", aperte alla partecipazione di piccoli risparmiatori, sottoposte a controlli leggeri, ma non per questo meno efficaci, e non soggette al taglieggiamento delle Sgr.

Va poi considerato che vi è in Italia una massa di immobili invenduti e/o sfitti. Infatti famiglie e imprese sono spinte a vendere immobili, anche per sfuggire ad una tassazione avente spesso caratteristiche di imposizione patrimoniale, ma la domanda è scarsa ed i prezzi sono via via più bassi. Dal canto loro le banche, tradizionalmente proprietarie di ingenti patrimoni immobiliari, li stanno dismettendo, al fine di rispettare i cosiddetti parametri di Basilea.

È evidente che se le masse di capitali finanziari depositati presso le banche in attesa di qualche utilizzo venissero impiegati per l'acquisto degli immobili messi sul mercato si immetterebbero nel circuito liquidità che avrebbero senza dubbio un effetto benefico sui consumi e quindi sulla ripresa economica in generale.

Pertanto lo Stato dovrebbe agevolare tali operazioni. Ma essendo impensabile che acquisti ingenti vengano fatti a nome di singole persone fisiche, sarebbe opportuno incentivare gli acquisti da parte di società immobiliari. Ciò presuppone però l'eliminazione delle discriminazioni sopra accennate e, al contrario, la previsione di forme incentivanti.

IN BREVE

Con i soli algoritmi non si va lontano

Nel corso di un convegno nel quale sono stati resi noti i dati dello Sda Bocconi sulla mortalità aziendale, "i banchieri presenti, in rappresentanza delle più importanti istituzioni creditizie del Paese, hanno riconosciuto la necessità di ripensare il rapporto banca-impresa abbandonando gli algoritmi basati sui principi contabili internazionali, che negli ultimi anni l'hanno fatta da padrone, per riportare in primo piano la conoscenza della realtà aziendale".

Lo segnala *Affari&Finanza* del 16.7.'14

"Stanza d'albergo vendesi"

La rivista mensile *La Freccia* (di agosto-settembre 2014) segnala come in Europa (con Germania, Francia e Spagna in testa) si stia diffondendo pian piano una particolare tipologia di investimento immobiliare, nata decenni fa negli Stati Uniti: l'acquisto di camere d'albergo. Le tipologie di clienti interessati – si apprende leggendo l'articolo – sono generalmente due: da un lato quelli che desiderano un'alternativa lussuosa alla seconda casa; dall'altro persone in cerca di nuovi investimenti immobiliari. Non manca, peraltro, chi considera entrambi gli aspetti, e così compra queste unità (che in alcuni casi sono vere e proprie abitazioni dotate di ogni confort) per usufruirne personalmente in un determinato periodo, e poi lasciarle gestire all'hotel per la restante parte dell'anno, incamerando parte degli introiti. In Italia iniziative del genere sono state avviate, in particolare, sul lago di Garda.

ENTRO METÀ OTTOBRE IN OGNI PROVINCIA I COORDINAMENTI INTERASSOCIATIVI CATASTO

Il Coordinamento nazionale interassociativo Catasto si è riunito a Roma, nella sede della Confedilizia, il cui Presidente Sforza Fogliani ha riferito anzitutto di un incontro avuto con il Viceministro all'Economia, on. Luigi Casero, in materia di composizione delle Commissioni censuarie.

Il Coordinamento ha poi preso atto che i Coordinamenti provinciali sono stati costituiti in circa due terzi delle Province ed ha fissato la data ultima per la costituzione dei restanti Coordinamenti al 15 ottobre, in coincidenza con la presentazione della legge di stabilità. Conseguentemente, verranno convocati a Roma per la fine di ottobre tutti i Coordinatori provinciali.

Le 15 Organizzazioni nazionali che hanno costituito il Coordinamento interassociativo per seguire i lavori di avvio del nuovo Catasto (Abi, Ance, Ania, Casartigiani, Cia, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confartigianato, Confcommercio-Fimaa, Confedilizia, Confesercenti, Confindustria, Consiglio nazionale del Notariato e Fiaip) impegneranno complessivamente sul territorio circa 1.400 persone, per un complesso di un centinaio di associazioni locali.

Inverno 2014, accensione dei riscaldamenti: tutto sul sito della Confedilizia

Come di consueto, si segnala che dal 15 del mese di ottobre si possono iniziare ad accendere i riscaldamenti nei molti Comuni italiani inseriti nella zona climatica E (vedasi tabella), mentre quelli che si trovano in zona climatica F non hanno alcuna limitazione.

L'elenco dei Comuni, con la relativa zona climatica di appartenenza, ed altre utili informazioni, si trovano sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it). E' sempre opportuno informarsi anche presso il proprio municipio in quanto, in alcuni Comuni, possono essere adottati specifici provvedimenti in materia quali, per esempio, anticipazioni di accensione degli impianti rispetto al periodo previsto dalla legge.

Nell'occasione, si ricorda che il 15.10.'14 è il giorno entro il quale tutti gli impianti termici e di climatizzazione (sia vecchi che nuovi) debbono essere dotati del nuovo libretto previsto dal d.m. 10.2.'14 (cfr. da ultimo *Cn lug.* '14). Come ha sottolineato il Ministero dello sviluppo economico nel comunicare la proroga (il termine inizialmente previsto era l'1.6.'14), il predetto adempimento "può avvenire in occasione e con la gradualità dei controlli periodici di efficienza energetica previsti dal d.p.r. 74/'15 o di interventi su chiamata per guasti o malfunzionamenti".

Tabella zona climatica, periodo di accensione, orario giornaliero

Zona climatica (1)	Periodo di accensione	Orario consentito (2)
A	1° dicembre - 15 marzo	6 ore giornaliere
B	1° dicembre - 31 marzo	8 ore giornaliere
C	15 novembre - 31 marzo	10 ore giornaliere
D	1° novembre - 15 aprile	12 ore giornaliere
E	15 ottobre - 15 aprile	14 ore giornaliere
F	nessuna limitazione	nessuna limitazione

(1) Il territorio nazionale è stato suddiviso in 6 zone climatiche (il dpr n. 74/'15 ha confermato la divisione già effettuata dal dpr n. 412/'95 ed ha lasciato in vigore la tabella A, contenente l'indicazione della zona alla quale appartiene ogni singolo comune; i comuni che non sono stati inseriti in tale tabella o nelle sue successive modificazioni, sono disciplinati da apposito provvedimento del sindaco)

(2) Eccezioni su sito www.confedilizia.it

Dall'1 ottobre, F24 telematico obbligatorio sopra i 1.000 euro

Dall'1.10.'14 è obbligatorio utilizzare l'F24 telematico per i versamenti superiori a 1.000 euro, per quelli a saldo zero o con crediti in compensazione con saldo finale maggiore di zero. In particolare, i modelli F24 a saldo zero possono ora essere presentati esclusivamente attraverso i servizi on line dell'Amministrazione finanziaria ("F24web", "F24online" o tramite un intermediario abilitato). I modelli F24 con crediti utilizzati in compensazione con saldo finale maggiore di zero e quelli con saldo superiore a 1.000 euro devono essere effettuati solo con i servizi telematici dell'Amministrazione finanziaria o mediante internet banking (banche, Poste Italiane, Agenti della riscossione e prestatori di servizi di pagamento, convenzionati con l'Agenzia). L'F24 cartaceo può essere ancora utilizzato solo dai contribuenti (a eccezione dei titolari di partita Iva) per il versamento di somme pari o inferiori a 1.000 euro, a patto che non ci siano crediti in compensazione. La stessa possibilità è offerta nel caso di modelli precompilati dell'ente impositore, anche se i versamenti sono superiori a 1.000 euro (a condizione che non siano indicati crediti in compensazione) nonché per i soggetti che hanno diritto ad agevolazioni fiscali, nella forma di crediti di imposta, utilizzabili in compensazione esclusivamente presso gli agenti della riscossione.

Sarà ancora possibile usare l'F24 cartaceo, ma solo fino al 31.12.'14, per i versamenti rateali in corso di tributi, contributi e altre entrate, anche in caso di somme superiori a 1.000 euro, di crediti in compensazione o di saldo del modello pari a zero.

Bed & breakfast, e aspetti fiscali da tener presenti

La decisione di avviare un'attività di bed & breakfast può recare con sé alcuni dubbi. Specie dal punto di vista fiscale. Tra i più comuni vi è quello se occorra o meno aprire la partita Iva e se si debba rilasciare al cliente la ricevuta fiscale.

Occorre, allora, sapere che ove l'attività in questione venga svolta con carattere saltuario o occasionale, essa è considerata fuori dal campo di applicazione dell'Iva (si veda, al proposito, la risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 180/E del 14.12.'98). L'interessato, pertanto, non dovrà essere in possesso di partita Iva né emettere alcun documento fiscale. Sarà sufficiente rilasciare al cliente una ricevuta non fiscale (con bollo da 2 euro ove il conto sia superiore a 77,47 euro) emessa in duplice copia, con numerazione progressiva e data del pagamento. La copia di tale ricevuta dovrà essere conservata e costituirà la base per determinare l'imponibile ai fini della dichiarazione dei redditi.

Se svolta con carattere di stabilità e specifica organizzazione di mezzi, l'esercizio dell'attività di bed & breakfast, è ritenuta assumere, invece, carattere di professionalità, e, quindi, rientrare nel regime di imponibilità Iva (si veda, ancora, la citata risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 180/E). Ciò comporta l'obbligo di osservare tutta una serie di adempimenti, quali, in particolare, l'emissione di ricevute fiscali, la tenuta della contabilità Iva, la contribuzione Inps, l'iscrizione alla Camera di commercio.

Maggiori informazioni possono essere attinte consultando il sito dell'Anbba (www.anbba.it).

NUOVA TASSA

Esame forense, 50 euro

Per partecipare ai concorsi e agli esami indetti dal Ministero della giustizia, i candidati dovranno pagare un apposito contributo al momento della presentazione della domanda, così come prevede la legge di stabilità per il 2014. In dettaglio, è previsto il pagamento di un contributo forfettario che varia da un minimo di 50 euro per l'esame di abilitazione alla professione forense al massimo di 75 per l'esame di iscrizione all'albo dei cassazionisti. Inoltre, è prevista l'unificazione dei versamenti per chi partecipa ai concorsi per la nomina a notaio. Lo prevede il decreto del Ministero della giustizia 16/9/2014, in G.U. n. 222 del 24 settembre 2014.

da *ItaliaOggi*, 26.9.'14

La perseveranza è il duro lavoro che fai dopo che ti sei stancato del duro lavoro che hai fatto

Newt Gingrich

Semplicemente indecente

In Italia ne viviamo ogni giorno di tutti i colori e trovare un limite alla indecenza sembra pura follia. Ora ci mancava un comandante di "specchiate capacità" per dare una lezione universitaria sul controllo e gestione del panico! Come se non bastasse quello che subiamo tutti i giorni, siamo oltraggiati da incapaci, in grado solo di dar fiato alla bocca senza aver prima inserito il cervello, diventato per loro un optional o un accessorio obsoleto e ingombrante di cui amano fare a meno.

Antonio Alei,
lettera a *24Ore* 8.8.'14

La Tasi e le sue criticità

Il *Corriere tributario* (n. 24/2014) pubblica un interessante articolo del nostro Segretario generale intitolato "Tasi, i tanti problemi di un tributo nato male", nel quale si mettono in evidenza le numerose criticità di questo tributo.

Lo spunto viene fornito da due recenti novità, una di tipo normativo e l'altra a carattere interpretativo. La prima è rappresentata da una norma inserita in sede di conversione del d.l. n. 66/14, con la quale sono state dettate, fra le altre, disposizioni urgenti per il versamento della prima rata dell'imposta; la seconda è costituita da un documento ("Faq Imu/Tasi"), contenente le risposte a domande frequenti, elaborato dal Dipartimento delle Finanze.

Quanto alla prima novità, nello scritto si segnala, anzitutto, come ciò che la legge di stabilità 2014 impone quale obbligo in materia di Tasi, e cioè l'invio ai contribuenti di modelli di pagamento precompilati, resti tale per i Comuni - a seguito di quanto stabilito dal citato d.l. 66/14 - solo in caso di richiesta da parte dei contribuenti. Con ciò ulteriormente scoraggiando l'adozione di un sistema che in molti Paesi viene adottato e che in Italia fatica invece a vedere la luce.

Inoltre, sempre con riguardo al d.l. n. 66/14, nell'articolo si evidenzia come il legislatore abbia fornito "un'indicazione sbagliata ai Comuni", fissando al 10%, in caso di inerzia dell'amministra-

zione comunale, la quota di Tasi a carico dell'occupante. E ciò soprattutto alla luce del fatto che, "su più di 2.000 Comuni che hanno deliberato per la Tasi entro la fine di maggio, quasi il 40% ha fissato la percentuale dell'imposta a carico dell'inquilino nella misura del 30%". Per Spaziani Testa, al fine di stabilire regole certe in caso di mancata deliberazione dei Comuni, si sarebbe dovuto suddividere il "carico fiscale fra proprietario dell'immobile e occupante dello stesso in ragione del reddito di quest'ultimo, attraverso l'utilizzo degli indici ISEE", oppure ripartire a metà fra proprietario ed occupante la "forchetta" del 30% (e quindi imponendo al secondo il pagamento del 15% della somma da versare). Questo, anche per dare un preciso segnale ai Comuni, molti dei quali potrebbero leggere in questa previsione "un invito a fuggire dalle responsabilità per scaricare la scelta sul Governo".

Passando poi all'altra novità di cui si diceva, e cioè al documento contenente le risposte fornite dall'amministrazione finanziaria alle domande dei contribuenti, Spaziani Testa si sofferma sul parere fornito dal Dipartimento delle Finanze ad un quesito in cui si chiedeva se il proprietario sia tenuto a pagare solo l'Imu o anche la Tasi. Quesito a cui il Fisco risponde precisando che l'Imu "non è stata sostituita dalla Tasi ma è stata abolita solo per le abitazioni principali diverse da quelle di lusso (A/1, A/8 e A/9)".

In proposito, Spaziani Testa rileva come il fatto che siano state definite "di lusso" le unità immobiliari delle tre indicate categorie costituisca "un motivo di preoccupazione" posto che nessuna di esse "può essere assimilata al concetto di abitazione di lusso". Ciò, senza considerare la circostanza che le unità immobiliari delle categorie A/1, A/8 e A/9 "sono distribuite sul territorio nazionale in modo così palesemente irregolare ed eterogeneo" - osserva ancora il nostro Segretario generale - che "prevedere un trattamento tributario deteriorato per ciascuna di esse in ragione esclusivamente del loro inquadramento catastale costituisce una perdurante iniquità", che sarebbe il caso di rimuovere urgentemente dalla nostra legislazione.

Spaziani Testa conclude, infine, il suo articolo sottolineando come il vizio di fondo della Tasi risieda nell'essere un tributo nominalmente collegato ai servizi ma in realtà meramente riproduttivo di un'imposta già esistente, l'Imu. E questo perché è stato disatteso da Parlamento e Governo "l'impegno ad introdurre nel nostro ordinamento quel principio del beneficio che anche l'ultima relazione del Governatore della Banca d'Italia - parlando di remunerazione dei Comuni «in funzione della quantità e della qualità dei servizi erogati» - individua come la caratteristica fondamentale alla quale dovrebbe ispirarsi la fiscalità immobiliare locale".

IL VIAGGIO DI PIOVENE (9)

Gorizia

Centro di smistamento tra le vallate dell'Isonzo e del Vipacco e la pianura udinese e padana, emporio della produzione artigianale, agricola e mineraria delle valli ora jugoslave, Gorizia era soprattutto un mercato. Ora i commerci sono morti, decade il ceto commerciale, e tuttavia nessuno emigra. Tra le città italiane Gorizia ha forse la più alta percentuale di disoccupati. A oriente si stendono le grandi selve, ma il confine che passa rasente all'abitato l'ha privata anche del suo patrimonio boschivo. Si è tentato di sostituire ai commerci l'industria mediante una zona industriale franca, ma con scarso sollievo; il futuro dipende dalla solerzia del Governo.

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

L'Italia...

L'Italia è l'unico Paese al mondo dove anche i proprietari di casa devono pagare l'affitto. Allo Stato e ai Comuni.

da la Padania, 10.5.13

L'INTERVENTO

Sul catasto il Governo non è partito bene

Il catasto è uno strumento di garanzia. Rifarlo è nell'interesse di tutti, ma dei proprietari per primi. A patto, però, che censisca i reali redditi ed i reali valori immobiliari.

Rifare il catasto, dunque, è un'esigenza di civiltà ma farlo equo, non sarà facile. Intanto, dovrà per forza essere un Catasto algoritmico (così prescrive la legge delega), con un margine di errore - come è avvenuto in Spagna, con conseguenti rivolte popolari - del 20-25% in più del dovuto (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 (come ribadiremo al Convegno del Coordinamento legali che si tiene oggi a Piacenza, consueto appuntamento nazionale per il mondo immobiliare) è che si voglia davvero fare un Catasto, appunto, equo e ad invarianza di gravame dei tributi (ed invarianza a livello comunale - come abbiamo ottenuto - e quindi facilmente controllabile).

La partenza del Governo - con lo schema 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 rappresentato, sia pure in netta e totale minoranza (in Commissione centrale - che deciderà tutto - da uno a dieci, tanti essendo i componenti di parte pubblica o parapubblica o governativa). Ugualmente, l'on. Cappezzone - presidente della Commissione finanze della Camera - ha dovuto battersi anch'egli in prima persona per ottenere che sia ammessa la sostituzione per singole sedute non per i soli componenti pubblici, e che contro le decisioni delle Commissioni censuarie locali possa ricorrere non la sola Agenzia delle entrate ma anche i componenti rappresentanti i contribuenti. La Confedilizia, dal canto suo, ha anche in questa occasione - pieno agosto - fatto fino in fondo, solitaria come sempre, la sua parte, a sostegno delle ragioni dello Stato di diritto. Ora la palla è al Governo e, sinceramente, speriamo che esso non si lasci prendere la mano dalla burocrazia e che - difendendo il primato della politica - scriva quello che davvero la gente si aspetta e che alla gente è stato prospettato. Il nuovo catasto, in effetti, o sarà un Catasto partecipato, costruito nel contraddittorio delle parti e quindi accettato, o sarà un fallimento dagli effetti irreparabili. Se sarà un sopruso e basta, avrebbe effetti devastanti, non solo psicologici.

Corrado Sforza Fogliani
presidente Confedilizia

da ItaliaOggi, 20.9.14

RIFLETTI

Confindustria (e 24Ore) difende le imprese

I sindacati difendono le imprese

Le Associazioni consumatori hanno altro da pensare

E LE CASE CHI LE DIFENDE? Solo

Confedilizia e

Domusconsumatori

MA SIAMO BEN POCCHI RISPETTO A QUANTI POTREMMO E DOVREMMO ESSERE

Associati e fa associare i tuoi amici

DIFENDI LA TUA PROPRIETÀ dall'esproprio ufficiale o mascherato

Dopo 17 anni il tribunale di Piacenza ha ingiunto la restituzione di 160 mila euro al Comune

Bonifica, il consorzio restituisca Dalla sua attività solo un beneficio generico agli immobili

DI GIOVANNI GALLI

È la prima volta che succede. La quasi totalità del territorio di un comune, per di più di un capoluogo, non è assoggettabile a contributo da parte di un Consorzio di bonifica.

Si tratta di una novità assoluta, per numero d'immobili ed estensione territoriale, importante perché può fare da battistrada per analoghe situazioni in altri centri. Bisogna rifarsi alla sentenza n. 604/2014 del Tribunale civile di Piacenza, che si è pronunciata, dopo una vicenda processuale avviata nel lontano 1997 (fatto che spiega la competenza del Tribunale

anziché della commissione tributaria) dal Comune di Piacenza che contestava i contributi di bonifica per gli immobili di proprietà comunale, versati tra il 1997 e il 2000.

Il locale Consorzio di bonifica è stato condannato a restituire più di 160 mila euro, oltre agli interessi legali.

Il Tribunale ha ritenuto che l'esistenza delle opere gestite dal Consorzio conferiscano al territorio e quindi, di riflesso, agli immobili ivi ubicati, un mero beneficio generico che, in forza delle leggi in materia e dei precedenti di giurisprudenza consolidati,

non giustifica la pretesa contributiva del Consorzio.

Il beneficio dato dalla regimazione delle acque, derivante a vasta parte del territorio comunale da altre opere idrauliche gestite dal Consorzio, è altresì mediato dalla rete fognaria realizzata dall'Amministrazione comunale e non incide direttamente a favore dei singoli immobili.

Il Tribunale si è avvalso di una perizia tecnica oltremodo dettagliata, che ha consentito di verificare come i benefici teoricamente adottati (e sostenuti dal Consorzio) o non esistessero ovvero non fossero tali da consentire l'imposizione

contributiva.

Proprio l'astensione territoriale dell'analisi condotta nella perizia su numerosi immobili di proprietà comunale, sparsi in varie zone della città, ha fatto riscontrare come intere zone omogenee del territorio cittadino fossero escluse da un elemento essenziale richiesto dalla giurisprudenza (partendo dalle Sezioni unite della Cassazione): l'incremento di valore fondiario.

L'aspetto politicamente e amministrativamente più rilevante riguarda adesso la volontà del Consorzio di procedere ancora con l'imposizione contributiva

applicata a tutta la città.

Decine di migliaia di proprietari piacentini si trovano in condizione identica a quella del loro Comune, in quanto proprietario.

Le loro case, i loro edifici, i loro appartamenti non ricevono beneficio dal Consorzio, esattamente come questo o quell'immobile, adiacente, di proprietà del Comune: perché devono pagare? Il Consorzio, ovviamente, vuol circoscrivere la sentenza ai soli immobili del Comune che ha fatto ricorso: pretenderebbe, all'evidenza, che migliaia di proprietari si assoggettassero a spese giudiziarie per compiere singoli ricorsi.

PARADOSSI D'INGORDIGIA

L'ultima tassa di Marino: si paga per tornare a casa

da Libero, 17.9.'14

Cooperazione

La cooperazione libera è sempre superiore alla cooperazione statizzata e legata agli aiuti della burocrazia, che educano all'asservimento, alla speculazione e al parassitismo

Luigi Einaudi

CORBEILLE

Il castello di Sinio

"Ci voleva una signora americana, Denise, per ristrutturare un castello a Sinio, nel cuore delle Langhe", e creare così, da un rudere, "uno straordinario resort".

Lo scrive *ItaliaOggi* del 31.7.'14

Paradisi fiscali

"Per il suo ideatore è «una grande avventura», per un nutrito numero di eurodeputati il nuovo buco nero dell'imposizione fiscale nell'Unione Europea". Per tutti dal 17 settembre si chiama Freeport, ed è "nella comunità il primo porto franco del lusso: un magazzino-museo di 22mila metri piazzato nel cuore d'Europa, in Lussemburgo, e pensato per custodire e vendere opere d'arte, gioielli, lingotti d'oro, vino e vetture d'epoca. Il tutto senza pagare Iva e nemmeno diritti doganali".

Così *L'Espresso* del 14.8.'14

Affreschi di Pompei venduti on-line

"Gli affreschi di Pompei finiti all'asta su eBay". Così s'intitola un articolo pubblicato l'1.8.'14 sul *Corriere della Sera* nel quale si dà notizia di alcuni frammenti provenienti dagli scavi di Pompei venduti, a buon mercato, sul sito di aste telematiche più noto al mondo. Secondo le informazioni presenti sul sito questi frammenti si troverebbero fisicamente nel Regno Unito e alcuni proverrebbero da collezioni private. Sulla vicenda - riferisce il pezzo giornalistico - indaga il nucleo di tutela del patrimonio culturale dei Carabinieri.

"Tecnologia made in Italy per le sterline della Regina"

"Tecnologia (e sicurezza) italiana, per le nuove banconote della Regina. Le più diffuse, quelle da 5 e da 10 sterline, saranno per la prima volta non più in filigrana, ma in plastica. A garantire la parte più sofisticata del complesso procedimento tecnologico e manifatturiero vigilato dalla Bank of England ci penserà la Cerutti Packaging Equipment, del Gruppo Cerutti di Casale Monferrato". Così *Il Sole 24Ore* dell'8.8.'14 che segnala, altresì, che le nuove banconote, rispetto a quelle tradizionali, avranno una durata di vita di quattro volte superiore, si usureranno molto di meno e saranno più difficili da falsificare.

Il declino della "perla delle Dolomiti"

"Cortina, case in saldo e negozi chiusi". E' quanto scrive *la Repubblica* in un articolo del 18.7.'14, nel quale si sostiene, in particolare, come, nella "perla delle Dolomiti", il mercato immobiliare sia in profonda crisi (con vendite e affitti calati, negli ultimi anni, del 30%), il valore degli immobili, rispetto al 2000, si sia "dimezzato" e i locali commerciali vadano via via sempre più scomparendo (dal 2012 ne sono stati chiusi 40).

Nel pezzo giornalistico si sottolinea anche come - secondo il presidente di Federalberghi - il famoso blitz della Finanza nel dicembre 2011 abbia, alla lunga, fatto perdere a Cortina, e quindi all'Italia, 100 milioni di euro a causa del progressivo calo dei turisti.

I costi dei pentiti

La tutela dei collaboratori di giustizia ci costa "35 milioni l'anno".

Lo segnala *Panorama* del 17.9.'14

GIURISPRUDENZA CASA

Deliberazione barriere architettoniche

“Ai fini della legittimità della deliberazione adottata dall’assemblea dei condòmini ai sensi dell’art. 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 15, l’impossibilità di osservare, in ragione delle particolari caratteristiche dell’edificio (nella specie, di epoca risalente), tutte le prescrizioni della normativa speciale diretta al superamento delle barriere architettoniche non comporta la totale inapplicabilità delle disposizioni di favore, finalizzate ad agevolare l’accesso agli immobili dei soggetti versanti in condizioni di minorazione fisica, qualora l’intervento (nella specie, installazione di un ascensore in un cavedio) produca, comunque, un risultato conforme alle finalità della legge, attenuando sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell’abitazione”. Condivisibile decisione della Cassazione (n. 18147/13, inedita) in merito ad una fattispecie ricorrente e finora mai esaustivamente affrontata, come invece fa la sentenza in rassegna.

Ascensore e decoro

“La verifica, ai sensi dell’art. 1120, ultimo comma, cod. civ., se l’installazione di un ascensore nell’atrio di uno stabile condominiale rechi pregiudizio, oltre che alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, al decoro architettonico dell’edificio, nonché all’uso o godimento delle parti comuni ad opera dei singoli condòmini, implica – ha detto la Cassazione (sent. n. 18354/12, inedita) – una valutazione anche in ordine alla ricorrenza, o meno, di un deprezzamento dell’intero immobile, essendo lecito il mutamento estetico che non cagioni un pregiudizio economicamente valutabile o che, pur arrecandolo, si accompagni a un’utilità la quale compensi l’alterazione architettonica che non sia di grave e appariscente entità. Nel compiere tale verifica, inoltre, è necessario – dice ancora la Cassazione – tenere conto del principio di solidarietà condominiale, secondo il quale la coesistenza di più unità immobiliari in un unico fabbricato implica di per sé il contemperamento, al fine dell’ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali, di vari interessi, tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili all’eliminazione delle barriere architettoniche, oggetto, peraltro, di un diritto fondamentale che prescinde dall’effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati”.

Canna fumaria, proprietà esclusiva

“La sostituzione della canna fumaria pertinente ad unità immobiliare di proprietà esclusiva non reca, di per sé, danno alla cosa comune – la facciata dell’edificio – già utilizzata per l’appoggio, non dovendo alterare, tuttavia, alla luce del collegamento tra gli artt. 1102 e 1120, secondo comma, e 1122 cod. civ., il decoro architettonico del fabbricato”. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 18350/13, inedita).

a cura dell’UFFICIO LEGALE della Confedilizia

DALLE RIVISTE...

Diritti dei condòmini e transazioni
Ancora sui tributi camerali
Sinistro e veicolo non identificato
Livellamento terreni agricoli

Alberto Celeste commenta la sentenza n. 821/14 su *Consulente immobiliare* (n. 959) in una nota dal titolo “Transazione sui diritti dei condòmini e poteri dispositivi della maggioranza”. Viene sottolineato che la richiesta della maggioranza o della unanimità deve essere fatta in relazione all’oggetto della transazione, ma che ciò contrasta con quanto stabilito in materia di procedimento di mediazione, laddove si richiede sempre il voto favorevole della metà del valore dell’edificio, indipendentemente dal tipo di diritti in discussione.

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.

“I tributi camerali come tassa per l’appartenenza a una categoria economica”: questo il titolo dell’articolo che Stefania Trovini pubblica su *“Dialoghi tributari”* (n. 2/14). Sullo stesso numero della stessa rivista, Emiliano Covino tratta della “Tracciabilità della consegna senza automatismi” (avvisi bonari dell’Agenzia entrate, raccomandate, riduzione sanzioni ecc.).

Interessante articolo (di Antonella De Florio) su *“Questione Giustizia”* (n. 1/14). Titolo: “La mediazione in Europa nelle decisioni delle Corti. La Direttiva 2013/11/UE e il «Decreto del fare»”.

Dalla rivista *Archivio giuridico della circolazione e dei sinistri stradali* e (n. 9/14) prendiamo (e segnaliamo) l’articolo di Edgardo Colombini “Sinistro causato da veicolo non identificato”.

“Le opere di livellamento e consolidamento di terreni agricoli in aree vincolate a tutela dell’ambiente. Il regime amministrativo e la tutela penale apprestata dal T.U. delle Disposizioni in materia edilizia (n. 580/01)”: è l’argomento che Francesco Paolo Garzone tratta sulla *Rivista penale* (n. 9/14).

a cura dell’UFFICIO STUDI della Confedilizia

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

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente
sulla casaEdifici di culto,
quando cambia
la destinazione

L’articolo 831 del Codice Civile («Bene degli enti ecclesiastici ed edifici di culto») stabilisce, al suo secondo comma, che «Gli edifici destinati all’esercizio pubblico del culto cattolico, anche se appartengono a privati, non possono essere sottratti alla loro destinazione neppure per effetto di alienazione, fino a che la destinazione stessa non sia cessata in conformità delle leggi che li riguardano».

Al proposito, si fa riferimento ai canoni 1.212 e 1.222 del Codice di diritto canonico. Il primo, stabilisce: «I luoghi sacri perdono la dedizione o la benedizione se sono stati distrutti in gran parte oppure destinati permanentemente a usi profani, con decreto del competente Ordinario o di fatto».

Il secondo canone richiamato, dal canto suo, recita: «Se una chiesa non può in alcun modo essere adibita al culto divino, né è possibile restaurarla, il Vescovo diocesano può ridurla a uso profano non indecoroso (primo comma). Quando altre gravi ragioni suggeriscono che una chiesa non sia più adibita al culto divino, il Vescovo diocesano, udito il consiglio presbiteriale, può ridurla a uso profano non indecoroso, con il consenso di quanti rivendicano legittimamente diritti su di essa e purché non ne patisca alcun danno il bene delle anime» (secondo comma).

La normativa di cui abbiamo fatto cenno serve, se conosciuta, a superare molte perplessità e imprecisioni.

E serve, soprattutto, a tenere comportamenti conformi alla legge, sempre più spesso non rispettati (mentre corrisponde invece al comune sentire e ai nostri tradizionali criteri di rispetto ossequio alla religione).

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 13.9.14

Avvocati e delega alle operazioni di vendita dei beni del debitore esecutato

Forse non tutti sanno che, nell'ambito del procedimento di espropriazione forzata, l'art. 591-bis c.p.c. consente al giudice dell'esecuzione, sentiti gli interessati, di delegare anche gli avvocati (oltreché, ad esempio, i notai) al compimento delle operazioni di vendita dei beni del debitore esecutato. Per partecipare a tali operazioni è richiesto che l'avvocato si iscriva in un apposito elenco che ogni tre anni il consiglio dell'ordine di appartenenza deve trasmettere al presidente del Tribunale della circoscrizione giudiziaria competente per territorio. L'iscrizione deve essere accompagnata dall'indicazione, da parte del professionista, delle specifiche esperienze maturate nello svolgimento di procedure esecutive.

Gli itinerari del "bello", e come scoprirli

In conseguenza delle nuove tecnologie, è oggi possibile scegliere percorsi alternativi o più brevi per evitare il traffico, passare per tracciati ove si trovano le piste ciclabili, seguire le strade del gusto, che si ripromettono di segnalare alcune attività di ristorazione ritenute d'eccellenza. Grazie allo studio di tre ricercatori italiani è, però, anche possibile scegliere gli itinerari più belli, le zone più suggestive e scoprire i migliori scorci di una città, evitando le zone degradate e quelle caratterizzate da un diffuso disordine urbanistico.

Tra le finalità dello studio – che può essere visionato sul sito internet www.urbangems.org – vi è quella di far scoprire non solo l'*urbs*, intesa quale componente fisica dell'ambiente, ma anche la *civitas* ossia gli aspetti sociali in essa contenuti.

Alle Siiq altri 30 milioni di euro, e alla proprietà diffusa?

Ammontano a circa trenta milioni di euro gli oneri derivanti dall'adozione delle misure in favore delle Siiq (società di investimento immobiliare quotate) previste dal decreto-legge Sblocca Italia. Somma che si aggiunge ai circa cinquecento milioni di euro che ogni anno lo Stato stanziava per riduzioni fiscali in vigore da quando queste società sono nate (2006).

È allora bene ricordare che in Italia di queste società ne esistono solo due e che esse dichiarano pubblicamente sui rispettivi siti web di non dedicarsi per nulla alla locazione di immobili abitativi. Viene allora da chiedersi: perché lo Stato stanziava altri trenta milioni di euro per società che non affittano case e nega da anni la fissazione di un limite minimo all'Imu sugli immobili locati con i contratti "concordati", che lo stesso Governo ha valutato costare non più di quaranta milioni di euro?

A proposito di quel famoso 3%...

Nell'immaginario collettivo, il parametro europeo, assunto a "dogma", che limita al 3% il rapporto deficit/Pil (Patto di stabilità), si ritiene sia stato oggetto di approfonditi studi scientifici tali da dimostrarne la validità e la necessità di rispettarlo a tal punto da giustificare il rigore delle politiche economiche europee e l'apertura di procedure d'infrazione nei confronti degli Stati che lo sfiorano. Anche l'Italia ha subito l'ammonizione della Commissione europea, in persona dell'allora commissario Olli Rehn, nel momento in cui il Governo aveva deciso di abolire l'Imu sulla prima casa.

Per dovere di cronaca, è opportuno ricordare che tale misura del 3%, su espressa ammissione di Guy Abeille – un funzionario del Ministero delle finanze francese che, negli anni '80, ha contribuito a definire tale misura per l'esecutivo transalpino –, ammissione ripresa successivamente (all'inizio degli anni '90) dalla Commissione europea per frenare l'indebitamento per i membri dell'unione monetaria; la misura in questione, dunque, non si basa su alcuna teoria scientifica o analisi teorica, ma semplicemente su una riflessione di meno di un'ora (come esattamente risulta da un'intervista rilasciata dal nominato funzionario al quotidiano *Aujourd'hui en France - Le Parisien*).

CURIOSITÀ

Codice, leggi e regolamenti sui colombi

Può apparire curioso, ma nel codice civile si parla anche di colombi. L'art. 926, infatti, disciplina la "Migrazione di colombi, conigli e pesci". Sull'allevamento e l'impiego dei colombi viaggiatori non è, invece, più in vigore la legge di riferimento 3086/28, soppressa dal d. lgs. 112/98, abrogazione confermata dal d.l. 112/08 (uno dei provvedimenti cosiddetti taglialeggi). L'importanza, a fini militari, dei colombi viaggiatori si comprendeva già dall'art. 1 di tale legge: "Il libero allevamento di colombi viaggiatori nel Regno è vietato".

Non manca di stupire la circostanza che risulti ancora in vigore il regolamento di applicazione della soppressa legge 3086/28, approvato col r.d. 2290/29 ("visto dal Ministro segretario di Stato per la guerra"). Questo regolamento elenca numerose incombenze a carico di prefetti, Federazione colombofila italiana, Ministero della guerra e perfino "uffici di dogana", essendo sottoposte a pesanti vincoli "tutte le importazioni in Italia di colombi viaggiatori esteri".

BELLEUROPA

La Corte europea dei diritti dell'uomo ha dichiarato irricevibili alcuni ricorsi perché presentati seguendo, anziché lo schema predisposto sul sito della Corte, quello rinvenuto sul sito del Ministero della Giustizia italiano.

Cronache del Garantista
12.9.'14

CONSORZI DI BONIFICA

Siccome non funzionano a dovere...

Presso la Presidenza del Consiglio è stata istituita una struttura di missione "contro il dissesto idrogeologico e per lo sviluppo delle infrastrutture idriche". Dovrà "fare regia e coordinare" tutte le strutture pubbliche che si occupano di tali questioni, tra le quali i Consorzi di bonifica. Il governo è stato spinto a costituire il nuovo organismo dall'evidente fallimento dell'opera finora svolta da enti, come i Consorzi, che si arrogano funzioni contro il dissesto idrogeologico, senza riuscire a svolgerle compiutamente.

Latino e greco parlati

C'è un istituto nel quale si parla ancora latino e greco. Attenzione: non, si studia, bensì proprio si parla. Si fa, cioè, uso attivo delle lingue classiche per consentire un'acquisizione e una padronanza completa, così da permettere agli allievi una lettura sciolta e corrente dei testi antichi. Questa più che millenaria tradizione d'insegnamento è esercitata nell'Accademia *Vivarium novum* (www.vivariumnovum.net).

Demagogia

La corsa alla demagogia è la più folle corsa che mai un partito serio potrebbe intraprendere senza destare, presto o tardi, sfiducia e malcontento.

Purtroppo storia e statistica non contano per la politica demagogica.

Luigi Einaudi

Contributi ai proprietari di immobili storici, interrogazioni in Italia e al Parlamento europeo

Sulla vicenda del debito dello Stato italiano (circa 97 milioni di euro) nei confronti di proprietari di immobili storico-artistici che hanno sostenuto spese di restauro dei loro beni, si registra ora – dopo diverse iniziative parlamentari in Italia – un’interrogazione presentata nell’ambito del Parlamento europeo. Artefice dell’iniziativa è l’on. Mario Borghezio, eletto nelle file della Lega Nord. Rivolgendosi alla Commissione europea, l’on. Borghezio ha chiesto se essa intenda “intervenire per verificare la fondatezza di questa situazione” e per assicurare l’adempimento da parte dello Stato italiano delle direttive europee “e quindi tutelare i privati che, di fronte ad un suo comportamento così scorretto, non hanno di fatto alcuna difesa?”.

Alla Camera, invece, è stato l’on. Pizzolante, del Nuovo Centro Destra, a presentare un’interrogazione parlamentare nei confronti del Ministro dell’economia e delle finanze e del Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo, chiedendo ai Ministri interrogati, ciascuno per quanto di propria competenza, se gli stessi intendano assumere iniziative per sbloccare il pagamento in questione “e, se del caso, ridurre una delle tante agevolazioni fiscali di cui godono i fondi immobiliari e le società di investimento immobiliare quotate e non quotate”.

Giocare d'azzardo... ed evitare lo sfratto!

Dal 15.9.'13 la Commissione Affari sociali della Camera è impegnata nell’esame delle proposte di legge sulle c.d. ludopatie. Le iniziative – presentate da esponenti appartenenti a quasi tutti i Gruppi parlamentari – sono volte a riconoscere il gioco d’azzardo compulsivo tra le patologie che danno dipendenza e, di conseguenza, ad introdurre misure volte ad assicurare una tutela e la riabilitazione dei soggetti affetti dalla stessa.

In dipendenza del contenuto specifico dell’argomento, non ci sarebbe stata alcuna menzione del provvedimento nelle pagine di questo notiziario se non vi fosse una norma, inserita all’interno di una delle proposte di legge (art. 10 dell’atto Camera n.102, a firma dei deputati Binetti e Buttiglione, del Gruppo parlamentare dell’Udc), con la quale si prevede una modifica dell’art. 6, comma 5, della legge n. 431/’98, in tema di rilascio degli immobili. Con tale previsione, i presentatori intendono differire, fino a diciotto mesi, l’esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo nell’eventualità in cui ci si trovi innanzi ad un soggetto affetto, da almeno sei mesi, da disturbi da gioco d’azzardo patologico.

Non poca preoccupazione desta una previsione di tal fatta che, da una parte incrementerebbe le difficoltà per i proprietari di rientrare nella piena disponibilità dei propri beni e, dall’altra, introdurrebbe una fattispecie di difficile individuazione (ed anche di facile simulazione).

Il citato articolo 10 non ha trovato spazio nel testo unificato attualmente predisposto dalla Commissione e la Confedilizia continuerà a vigilare per evitare che ciò possa verificarsi nel prosieguo dell’iter parlamentare.

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio – NOVEMBRE 2014

18 Novembre 2014 – Martedì

Imposte e contributi

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

TARI

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

IMPOSTA DI REGISTRO

Regime Irpef

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

l’attestato di versamento nonché, per i contratti registrati precedentemente il 1° luglio 2010, il modello Rli. Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, deve essere versata l’imposta entro 30 giorni dall’inizio della nuova annualità, salvo che non si sia optato per il versamento unico per l’intera durata del contratto. Anche per il versamento può essere utilizzato il metodo telematico.

Regime cedolare secca

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

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

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico – NOVEMBRE 2014

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale di lavoro 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

ITALIAOGGI

Ogni mercoledì
la sentenza
della settimana
a cura di
Confedilizia

Il contribuente

Un contribuente è uno che lavora per lo Stato, ma senza avere vinto un concorso pubblico.

Ronald Reagan

CURIOSITÀ



Contro tutti i polpottisti, giriamo l'Italia dicendolo forte: "Giù le mani dai nazareni!". La t-shirt del *Foglio* per sostenere l'accordo dei nazareni per fare le riforme e salvare il Paese da conservatori e benaltristi è pronta, come da voi richiesto.

Potete sostenere la campagna del *Foglio* richiedendo la t-shirt su www.iffoglio.it al prezzo di 8,50 euro, comprensivo di spese di spedizione.

da *Il Foglio*

Tasi: esempi da tenere presenti

Come abbiamo fatto notare sul precedente numero del notiziario, alcuni Comuni hanno deciso di azzerare totalmente la Tasi. Oltre a quelli già segnalati, ve ne sono tanti piccoli che hanno fatto la stessa scelta, addirittura 4 in una sola provincia (Calendasco, Corte Brugnatella, Pecorara, Piozzano, tutti in provincia di Piacenza).

IN G.U.

Tutela incolumità pubblica dall'aggressione dei cani

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale dell'8.9.'14, n. 208, l'ordinanza del Ministero della salute del 28.8.'14, che proroga di 12 mesi (e cioè fino all'8.9.'15) l'ordinanza contingibile e urgente 6.8.'13, concernente la tutela dell'incolumità pubblica dall'aggressione dei cani. Gli interessati possono farne richiesta alla Sede centrale.

⇒ L'intervista Corrado Sforza Fogliani | «Nel 2015 la Tasi potrà arrivare al 6 per mille»

Il presidente di Confedilizia: «Tassa raddoppiata e agevolazioni perse»

Maddalena Camera

Milano Le disgrazie «tassatorie» per i proprietari di casa sono soltanto all'inizio. Lo spiega Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia, che non esita a definire la riforma del governo Monti sull'Imu «catastrofica per l'Italia peggio di una guerra». E se quella riforma ha portato le tasse sulla casa all'astronomica cifra di 24 miliardi di euro (tre volte la vecchia Ici), grazie a qualche altro accorgimento la cifra può ancora salire. La brutta notizia è che l'accanimento per rimpinguare le casse dello Stato e vuotare quelle dei cittadini sarà sull'unico immobile che doveva essere risparmiato dalle tasse: la prima casa. «L'anno prossimo - spiega Sforza Fogliani - la Tasi, che è la tassa sui servizi indivisibili che, di fatto, ha rimpiazzato l'Imu sulla prima casa, potrebbe passare dal 2,5 per mille attuale (alcuni Comuni hanno comunque già alzato questa tassa fino al 3,3 per mille, ndr) fino al 6 per mille».

Un raddoppio, insomma, per una tassa che non dovrebbe neppure esserci?



«Sì, un raddoppio che comporta oltretutto la perdita delle agevolazioni che i cittadini godevano prima con l'Ici (che era 10 volte più bassa) e poi con l'Imu. In pratica, portando l'aliquota al 6 per mille, si ristabiliscono gli stessi parametri dell'Imu sulla prima casa che, dunque, non è stata per niente abolita».

Perché accade tutto questo?

«Nei prossimi anni ci doveva essere una riduzione di spesa delle Regioni intorno ai 5 miliardi. Ma ovviamente non ci sarà. Inoltre, per gli immobili ci potrebbero essere altre brutte sorprese».

Ossia?

«Sulla casa potrebbero arrivare anche delle aliquote pari allo 0,5



L'accusa La riforma del governo Monti sull'Imu è stata più catastrofica di una guerra

per mille per le imposte di scopo che possono essere aggiunte per la costruzione di opere pubbliche. Emblematico è il caso di Piacenza, dove il Consorzio di bonifica impone un'imposta di scopo a tutti i proprietari di immobili».

E poi c'è la Tari, l'imposta sui rifiuti che ha sostituito la Tarsu.

«Sì, anche in questo caso ci troviamo di fronte a un paradosso che porterà la tassa ad aumentare sempre di più, visto che nessuno controlla le spese delle municipalizzate che sono obbligate per legge a coprire tutti i costi. Una situazione paradossale. Confedilizia ha chiesto da tempo di avere un rappresentante dei contribuenti nei consigli di gestione per cercare di arginare il fenomeno».

Infine, la questione della rivalutazione delle rendite catastali.

«La vicenda è aperta. Il governo era partito molto male, poi ha corretto il tiro. Certo è che le rendite catastali dovranno rappresentare le reali quotazioni del mercato immobiliare che, negli ultimi anni, è sceso molto. Inoltre, una gestione corretta dovrebbe prevedere che, ogni due anni, le rendite si possano rivalutare ma anche abbassare, seguendo il mercato. Ora staremo a vedere».

da *il Giornale*, 29.9.'14

BELLITALIA

«La bella vita dei ripescati»

«Politici e tecnici rimasti senza incarico sono stati subito risistemati»: chi al Coni, chi al museo Maxxi, chi nei consigli direttivi di banche o società quotate in borsa.

(*il Giornale* 31.8.'14)

La piaga dell'assenteismo

Locri. Su 125 dipendenti comunali «mai disponibili più di 20-25». E così il «sindaco avvilito scrive a Gesù: «Liberami dall'assenteismo»».

(*Liberò* 2.9.'14)

Il Comune di Roma e la scolarizzazione dei rom

I rom non vanno a scuola ma noi paghiamo il bus (3 milioni all'anno).

(*Il Tempo* 22.8.'14)

Quanti abusi camuffati da permessi sindacali

«Dal vigile urbano mai stato per strada, al professore lontano da scuola per anni».

(*il Giornale* 27.8.'14)

Un intero Paese in vendita

Calsazio, un borgo che si trova ai piedi del Parco del Gran Paradiso, a 50 km da Torino, composto da un complesso di 14 case in pietra, è stato messo in vendita su eBay. Base d'asta: 245mila euro.

(*Oggi* 25.7.'14)

«Mostramania»/1

«Mega eventi artistici. Pagati milioni dai Comuni. Mentre i fondi per i musei calano».

(*L'Espresso* 14.8.'14)

«Mostramania»/2

«In media in Italia ci sono 21 vernissage al giorno. Ma meno di uno su tre in un museo. E il pubblico è «mordi e fuggi»».

(*L'Espresso* 14.8.'14)

Ordine di Malta: «Pentastellati contro cavalieri»

«I grillini vogliono togliere la sovranità all'Ordine di Malta. Ce l'hanno con i Cavalieri che, rimasti privi di territorio, si stabilirono nel 1834 a Roma ottenendo l'extraterritorialità per le loro sedi in via dei Condotti e sull'Aventino».

(*L'Espresso* 14.8.'14)

«Vola il deputato e con lui la spesa»

850mila euro: 47mila 222 euro a testa. «Tanto sono costati nel 2013 alla Camera i biglietti di aereo per consentire ai 18 deputati eletti nella cosiddetta «circostrizione estero» di partecipare alle sedute d'aula e di commissione di Montecitorio».

(*L'Espresso* 14.8.'14)

Così spendono i nostri soldi

Le migliaia di società partecipate dagli enti locali ci costano «26 miliardi l'anno».

(*L'Espresso* 14.8.'14)

IL PUNTO

Tassare la capacità contributiva invece dei patrimoni virtuali

DI CORRADO
SFORZA FOGLIANT*

Il tema è uno, e uno solo: che le tasse devono colpire la reale capacità contributiva anche secondo il precetto costituzionale. Soprattutto se il Fisco vuole essere rispettato e vuole essere un Fisco civile. A cominciare dall'annuale nostro convegno che si tiene oggi a Piacenza (a segnare la nuova stagione del mercato immobiliare) iniziamo una campagna serrata su questo punto. Basta colpire i risparmiatori dell'edilizia tassando rendite catastali (aumentate del 5% da Prodi, e a livelli smodati da Monti) che «fabbricano» artificialmente un reddito che non c'è, per colpirlo (esattamente quel che già capita anche per le aree fabbricabili, tali, nell'attuale congiuntura, solo per il Fisco, una vergogna sesquipedale). Basta tassare anche immobili collabenti, comunque inagibili o che non si riesce ad affittare (per una crisi che i politici riescono solo ad aggravare), basta con i macroeconomisti e le loro strambe teorie, al di fuori della realtà. Basta, basta, basta quello e ba-

sta questo. La crisi si risolve ricreando la fiducia. E la fiducia diffusa (diffusa, cioè, quanto è diffusa la proprietà delle case) ritornerà quando ritornerà la convenienza nell'investimento immobiliare, perché l'affitto della proprietà diffusa tornerà

Solo gli investimenti immobiliari possono innescare la ripresa

a rendere qualcosa.

Finché si continua a parlare per slogan desueti, acriticamente accettati, la ripresa non arriverà mai. Se la coperta è corta, è perfettamente inutile cercare di tirarsela addosso per intero più di quanto già ciò non avvenga. Chi continua a dire che la ricchezza immobiliare è statica, ignora che (come tutti gli studiosi di economia sanno) vi è una ricchezza immobiliare ferma e un'altra dinamica. Soprattutto, è inutile continuare a voler dare addosso a una ricchezza che non c'è più, addirittura sostenendo che il costo degli

immobili è elevato, quando ogni passante in strada sa che i prezzi sono crollati e che si è distrutto ogni risparmio. La spesa per i consumi (lo sa ogni semplice massaia) diminuisce per l'emergenza sociale in atto, non certo perché sia immobilizzata, quand'anche ci fosse e, poi, soprattutto perché, crollati i valori delle case, gli italiani non si sentono più garantiti dagli stessi in caso di difficoltà (e, quindi, non spendono, conservano quella liquidità di cui le banche, per mancanza di corrette richieste e di altrettanto corretti investimenti, sono piene). La redistribuzione del carico tributario deve esserci, certo. Ma non sulla base del ritornello lavoro ed imprese, ma sulla base dei reali redditi, come si fa nei Paesi civili qual è la Germania, ove ogni forma di tassazione patrimoniale è stata cancellata, e ciò anche se da noi i mandarini di Stato e di organismi vari, più o meno parassitari, continuano a fare il tifo per essa per mettersi al riparo loro e le loro megaretribuzioni.

*presidente Confedilizia

da ItaliaOggi, 15.9.'14

Mattone L'Europa va, l'Italia no

da CORRIERE ECONOMIA, 15.9.'14

CACCIA: VICINO ALLE CASE NON SI PUO' CACCIARE

Dal 1° settembre è iniziato in diverse Regioni – attraverso le cosiddette “preaperture” – la stagione della caccia. Da domenica 21 settembre (terza domenica del mese), invece, apertura ufficiale della stagione in tutto il territorio nazionale.

La Confedilizia, in considerazione del disturbo che l'esercizio della caccia arreca a chi abita in case di campagna, ricorda che l'esercizio venatorio è vietato – tra l'altro – nei giardini, nei parchi pubblici e privati, nei terreni adibiti ad attività sportive, e nelle aie e nelle corti o altre pertinenze di fabbricati rurali, nelle zone comprese nel raggio di cento metri da immobili, fabbricati e stabili adibiti ad abitazione o a posto di lavoro.

È pure vietato sparare da distanza inferiore a 150 metri con uso di fucile da caccia con canna ad anima liscia – o da distanza corrispondente a meno di una volta e mezza la gittata massima in caso di uso di altre armi – in direzione di immobili, fabbricati e stabili adibiti ad abitazione o a posto di lavoro nonché di vie di comunicazione ferroviaria e di strade carrozzabili, eccettuate quelle poderali e interpoderali.

Più precise informazioni – anche sulle sanzioni penali ed amministrative per i trasgressori alle norme sulla caccia – sono disponibili sul sito Internet della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it).

CONDOMINIO IN PILLOLE

Il presidente dell'assemblea

Fra le disposizioni del codice civile non figura più citato (come invece avveniva prima della riforma condominiale entrata in vigore nel 2013) il presidente dell'assemblea di condominio. È tuttavia opportuno, per evidenti ragioni di ordine nelle discussioni, che l'assemblea, specie se numerosa, elegga un proprio presidente e anche un segretario. Se il regolamento condominiale non prevede nulla al riguardo, è da ritenersi che sia sufficiente la maggioranza relativa dei presenti (risulta eletto il più votato come presidente o come segretario).

LOCAZIONI IN PILLOLE

Contratti per studenti di medie superiori

Talvolta viene posto l'interrogativo sulla possibilità che uno studente di scuola media superiore possa avvalersi di una specifica tipologia contrattuale. La risposta è negativa, posto che la legge 451/98 parla esclusivamente di contratti di locazione “per studenti universitari” (art. 4-bis, comma 1, e art. 5, commi 2 e 3). Uno studente di liceo o di istituto tecnico o professionale può far ricorso a un contratto libero o a un transitorio (se l'immobile *de quo* è storico-artistico, valgono le sole norme codicistiche).

La sola funzione delle previsioni degli economisti è far sembrare rispettabile l'astrologia

John K. Galbraith

SEGNALAZIONI

Massimo L. Salvadori, *Le stelle le strisce la democrazia*, Donzelli ed., pp. XII + 146

Il saggio s'interroga sull'esattezza del classico *La democrazia in America*, di Alexis de Tocqueville, denunciandone errori e limiti che avrebbero impedito di comprendere la vera società americana.

Marco Mondini, *La guerra italiana*, il Mulino ed., pp. 458, 13 ill. f. t.

Con moltissime citazioni d'archivio e abbondanti testimonianze, l'autore descrive gli italiani nella grande guerra: come partirono, come la raccontarono, come tornarono a casa.

TUTTOCONDOMINIO

Ricostruzione dell'edificio condominiale, perimenti e oneri

L'art. 1128 c.c. disciplina la ricostruzione dell'edificio in caso di suo totale o parziale perimento.

Si tratta di una norma che non è stata modificata dalla legge di riforma del condominio ma che – data la delicatezza della materia di cui si occupa – è bene aver presente in tutti i suoi aspetti.

La disposizione consta di quattro commi. Il primo prevede che nel caso in cui l'edificio perisca "interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore", ciascuno condomino possa richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto. Il secondo dispone, nella diversa ipotesi "di perimento di una parte minore", che l'assemblea deliberi "circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio", aggiungendo, altresì, che i singoli condomini siano tenuti a concorrere a tale ricostruzione in proporzione ai diritti di ciascuno sulle parti stesse. Il terzo comma stabilisce che l'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni sia destinata alla ricostruzione di queste. L'ultimo comma, infine, prevede che il condomino che non intenda partecipare alla ricostruzione dell'edificio ceda agli altri condomini i propri diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne verrà fatta, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condomini.

Al riguardo, la giurisprudenza ha chiarito che la duplice ipotesi di perimento totale (ovvero per una parte che rappresenti almeno i tre quarti del valore dell'immobile) o parziale, non comprende qualunque caso di distruzione dell'edificio, ma soltanto i casi in cui questo sia rovinato per cause indipendenti dalla volontà dei condomini, vale a dire a seguito del verificarsi di eventi accidentali ed obbiettivi, quali ad esempio la rovina per vetustà, per terremoto, per incendio ecc. (cfr. Cass. sent. n. 1665 del 6.6.'74). E in questa prospettiva è stata ritenuta, quindi, non applicabile la disciplina di cui all'art. 1128 c.c. all'ipotesi di demolizione dell'edificio a scopo di ricostruzione non legata ai suddetti eventi accidentali, a meno che – naturalmente – tale demolizione non si renda necessaria per evitare crolli conseguenti alla vetustà dell'edificio medesimo (cfr. Cass. sent. n. 4102 del 28.6.'80).

Sempre in argomento è stato precisato che, in caso di perimento totale (o comunque per una parte che rappresenti almeno i tre quarti del valore dell'immobile), il condominio cessa di esistere, venendosi a formare

una semplice comunione tra ex condomini sul suolo e i materiali, proporzionata all'entità della quota a ciascuno spettante sullo stabile distrutto (cfr. Cass. sent. n. 11201 del 16.12.'96, e Trib. Nocera Inferiore sent. 6.3.'05). Ciò che non accade, invece, nel caso di perimento parziale; in tale ipotesi, infatti, il condominio sopravvive, con la conseguenza che qualunque decisione inerente la vita dell'edificio è rimessa sempre alla competenza dell'assemblea, la quale può validamente esprimersi, in punto, con un *quorum* deliberativo, sia in prima sia in seconda convocazione, formato dalla maggioranza degli intervenuti e da almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136, secondo e quarto comma c.c., fermo restando i *quorum* costitutivi di cui al primo e terzo comma della stessa disposizione).

Quanto agli oneri della ricostruzione, è stato osservato che, salvo diversa convenzione, quelli inerenti alle parti comuni devono essere sostenuti dai condomini in base agli ordinari criteri di cui agli artt. 1123, 1124, 1126 c.c. (a seconda della parte dell'edificio interessata dalle opere di ripristino); quelli relativi alla riedifi-

cazione delle parti di proprietà esclusiva devono, invece, essere sopportati dai singoli interessati. E ciò, anche nel caso in cui la ricostruzione dell'unità immobiliare avvenga non per volontà dell'originario proprietario ma per consentire il riattamento delle parti condominiali (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 445).

Interessante infine, con riguardo al rifiuto del condomino di partecipare alla ricostruzione dello stabile, quanto osservato, in punto, dalla Cassazione. Per i Supremi giudici, infatti, il rifiuto cui fa riferimento l'art. 1128, quarto comma, c.c. (norma applicabile non solo all'ipotesi di perimento totale, ma anche a quella di perimento parziale) "deve manifestarsi o nella richiesta di vendita del suolo o in una netta opposizione a ricostruire l'edificio ed a sopportare la relativa spesa", non essendo sufficiente – per far scattare il diritto degli altri condomini alla cessione coattiva della quota – "un comportamento meramente inerte o una semplice divergenza in ordine alle caratteristiche del nuovo edificio" (sent. n. 23353 del 30.10.'06).

La piaga della burocrazia

La piaga italiana sta principalmente nella burocratizzazione generale: lo Stato, le aziende statali, le banche, gli enti statali o parastatali e perfino le grandi imprese industriali e agrarie sono tutte burocratizzate: la burocrazia vi comanda e vi impera.

L'impresa piccola e media, fisco permettendo, banca permettendo, sindacato permettendo, congiuntura permettendo, vive o vivacchia, secondo i casi, o va in malora con fallimenti risanatori. Ma il grosso, quello che Ernesto Rossi definisce dei «pirati», dei «briganti», dei «baroni», vive con l'aiuto diretto o indiretto dello Stato, con i favori della burocrazia, con il consenso non disinteressato dei partiti.

Quel poco che ci mette l'iniziativa privata da sola, al di fuori dei contatti ibridi e torbidi con lo Stato, è merito di imprenditori intelligenti, di tecnici superiori, di mano d'opera qualificata, della vecchia libera tradizione italiana. Ma va scomparendo sotto l'ondata dirigista e monopolista.

don Luigi Sturzo,
in *La via* 6.10.51

Convocazione dell'assemblea in caso di revoca giudiziale dell'amministratore

Qualora l'amministratore di condominio venga revocato dall'autorità giudiziaria, chi ha diritto di convocare l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore?

La risposta al quesito può essere tratta leggendo il secondo comma dell'art. 66 disp. att. c.c. a mente del quale, "in mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino".

Occorre considerare, infatti, che, secondo la giurisprudenza, il principio in base al quale l'amministratore, anche dopo la cessazione della carica, conserva "ad interim" i suoi poteri fino a che non venga sostituito da altro amministratore, non trova applicazione quando risulti una volontà dei condomini, espressa con delibera dell'assemblea condominiale, contraria alla conservazione dei poteri di gestione da parte dell'amministratore cessato dalla carica. E ciò perché – a parere dei giudici – in un caso siffatto viene a cadere la presunzione che tale proroga di poteri avvenga nell'interesse della compagine condominiale (Cass. sent. n. 1445 del 5.2.'93).

Ora, dato che il suddetto principio può ritenersi applicabile anche nel caso di revoca giudiziale fondandosi su una motivazione che si attaglia perfettamente pure a questa ipotesi (essendo evidente che, in relazione ad un amministratore revocato dall'autorità giudiziaria, non si può certo presumere una proroga di poteri nell'interesse dei condomini), la conclusione a cui porta tutto questo non può che essere quella che, in caso di revoca dell'amministratore disposta dal giudice, il condominio non ha più chi l'amministra. Ne deriva che non può trovare applicazione il primo comma del predetto art. 66 disp. att. c.c. in base al quale, in particolare, l'assemblea può essere convocata dall'amministratore quando questi lo ritenga necessario o quando ne sia fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Occorre, quindi, fare riferimento al secondo comma della medesima disposizione che – come abbiamo visto – tratta proprio del caso di convocazione "in mancanza dell'amministratore".

In ordine al fatto che, in caso di revoca giudiziale, alla convocazione dell'assemblea per la nomina del nuovo amministratore possa provvedere ciascun condomino si è espressa anche la dottrina (G. Di Rago, *La nuova assemblea condominiale dopo la riforma*, Maggioli editore, 2013, 63).

Fiscalismo statale

È necessario che le entrate e le uscite dell'amministrazione pubblica si adeguino. Ma se il livello adeguativo incide sulla produttività e sui rendimenti, gli effetti saranno dannosi e per i costi eccessivi e per la contrazione della produttività.

Luigi Einaudi

AMMINISTRATORE PREPARATO, CONDOMINO ALLEATO

TUTTOCONDOMINIO

Installazione, in edifici condominiali, di infrastrutture di ricarica elettrica per veicoli

Tra le diverse norme di legislazione speciale che si occupano della materia condominiale v'è ne una – poco nota – che ha la finalità di consentire la diffusione di colonnine per la ricarica di auto elettriche.

Si tratta dell'art. 17-*quinquies*, d.l. n. 83 del 22.6.'12 (così come convertito dalla l. n. 134 del 7.8.'12), il quale stabilisce, al secondo comma, che "le opere edilizie per l'installazione delle infrastrutture di ricarica elettrica dei veicoli in edifici in condominio sono approvate dall'assemblea di condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo comma, del codice civile".

La norma introduce, all'evenienza, una deroga agli ordinari *quorum* necessari per deliberare in materia di innovazioni, con il risultato che, per approvare le installazioni in questione, sarà sufficiente un *quorum* deliberativo costituito, tanto in prima quanto in seconda convocazione, dalla maggioranza degli intervenuti e da almeno la metà del valore dell'edificio (ferma restando, naturalmente la necessità di un *quorum* costitutivo formato da tanti condòmini che rappresentino, in prima convocazione, la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'intero edificio; in seconda convocazione, un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio).

La stessa norma, al terzo comma, prevede poi che, "nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto", le deliberazioni aventi ad oggetto tali dispositivi, gli interessati possano comunque provvedere a proprie spese, così ovviando all'inattività (o alla contrarietà) degli altri condòmini. Il limite (che vale peraltro anche qualora gli interventi da realizzare siano stati regolarmente deliberati) è quello ovviamente previsto per tutte le innovazioni, e cioè che le opere di cui trattasi non rechino pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, non ne alterino il decoro architettonico, non rendano talune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condòmino.

Peraltro, ove l'installazione in argomento sia stata eseguita a spese esclusivamente del condòmino o dei condòmini interessati, è consentito, in qualunque tempo, agli altri condòmini – così come previsto dall'art. 1121, terzo comma, c.c., espressamente richiamato dal citato art. 17-*quin-*

quies – partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

Per completezza si segnala che – sempre sulla base di quanto previsto dall'art. 17-*quinquies* (e, in particolare, dal suo primo comma che è andato a modificare l'art. 4 del T.U. dell'edilizia di cui al d.p.r. 380/'01) – i Comuni, entro l'1.6.'14, avevano l'obbligo di adeguare i loro regolamenti edilizi stabilendo, con decorrenza dalla medesima data, che ai fini del conseguimento del titolo abilitativo fosse "obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residen-

ziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto" (pertinenziale o meno). Decorso inutilmente il termine suddetto, la stessa norma prevede che le Regioni applichino, in relazione ai titoli abilitativi edilizi difforni da quanto sopra prescritto, "i poteri inibitori e di annullamento stabiliti nelle rispettive leggi regionali o, in difetto di queste ultime", dalla legislazione statale.

Democrazia

La democrazia non si improvvisa; alla democrazia occorre educarsi; gli inconvenienti che si incontrano nelle continue esperienze democratiche, si superano con buona volontà, studio e perseveranza. La critica è perciò utile e deve essere fatta all'aperto.

La democrazia è un organismo delicato e complicato che non può essere alterato, pena la disfunzione o l'arresto.

Il difetto tradizionale nelle democrazie improvvisate ed oscillanti non può essere corretto che col tempo e con l'auto-disciplina.

Luigi Einaudi

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

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

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

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

Sussistenza del *quorum* costitutivo
e *quorum* elezione presidente e segretario dell'assemblea

Il *quorum* costitutivo necessario per l'inizio di un'assemblea deve sussistere per tutta la durata della stessa?

La giurisprudenza al quesito ha risposto negativamente. La massima – elaborata dal Centro elettronico di documentazione (in sigla: Ced) della Cassazione – relativa alla sentenza della Suprema Corte n. 89 del 9.1.'67 recita, infatti, così: "L'allontanamento di alcuni degli intervenuti, dopo la regolare costituzione dell'assemblea dei condòmini di un edificio, non incide sulla determinazione del *quorum* costitutivo, dovendosi aver riguardo a tal fine unicamente al momento iniziale della riunione".

Tuttavia, per verificare che la massima in questione rispondesse a quanto scritto nella sentenza si è reso necessario richiedere copia integrale della pronuncia all'Archivio centrale dello Stato. E da questa ricerca è emerso che l'assunto ricalca, ancorché non integralmente, il *decisum* dei giudici di legittimità i quali in effetti, nella circostanza, così ebbero testualmente ad esprimersi: "L'allontanamento di alcuno degli intervenuti, dopo la regolare costituzione dell'assemblea, non incide sul numero legale dei partecipanti, dovendosi aver riguardo al momento iniziale della riunione".

La predetta ricerca si è rivelata, peraltro, particolarmente utile anche perché – consultando il testo integrale della decisione, riguardante una controversia condominiale aperta a Piacenza – si è potuto trovare conferma della tesi già esposta su queste colonne circa la maggioranza necessaria per la nomina del presidente dell'assemblea (cfr. *Cn* mag. '14). Sul punto i giudici, infatti, hanno – nella stessa sentenza – osservato che, "nel silenzio della legge e del regolamento di condominio", non occorre, "per la nomina del presidente della assemblea e del segretario, la maggioranza assoluta e, tanto meno, una maggioranza qualificata, essendo sufficiente quella relativa" (sulle diverse maggioranze, cfr. *Cn* n. 5/'14). Ciò – hanno precisato – "argomentando analogicamente *ex art.* 2371 c.c., in tema di presidenza della assemblea nella società per azioni". Norma che – vale la pena precisare – stabilisce, per quanto qua di interesse, che la persona che presiede l'assemblea "è eletta con il voto della maggioranza dei presenti" e che il segretario è "designato nello stesso modo".

TUTTOCONDOMINIO

Condominio e modifiche al Codice del consumo, rilevanti effetti

Abbiamo già trattato su queste colonne dell'applicabilità al condominio delle tutele previste dal Codice del consumo (d.lgs. n. 206/05) per i contratti conclusi tra professionista (intendendosi per tale – secondo il predetto Codice – la persona fisica o giuridica che agisce nell'esercizio della propria attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale, ovvero un suo intermediario) e consumatore (cfr. *Cn* sett. '13). Nell'occasione, in particolare, sottolineavamo come la Cassazione si fosse espressa, sul punto, positivamente.

Secondo i Supremi giudici, infatti, l'amministratore di condominio, quando conclude un contratto con un professionista (si pensi al contratto stipulato con una ditta per la manutenzione dell'ascensore) agisce nella veste di "mandatario con rappresentanza" dei vari condòmini, i quali, essendo "persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale", sono, per questo, da considerarsi a tutti gli effetti "consumatori" (cfr., fra le altre, Cass. ord. n. 10086 del 24.7.'01 e, più recentemente, Cass. ord.

n. 452 del 12.1.'05). Un'affermazione, questa, dagli effetti rilevanti, soprattutto sulla valutazione delle pattuizioni contrattuali dato che, sulla base del Codice in questione, si presumono vessatorie (e quindi nulle), salvo prova contraria, tutta una serie di clausole che, in sostanza, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio di diritti e obblighi.

Ciò posto, segnaliamo adesso che il d.lgs. n. 21 del 21.2.'14, recependo la direttiva 2011/83/UE sui diritti dei consumatori, ha riscritto il Titolo III del Codice del consumo che tratta, in particolare, delle informazioni precontrattuali che il professionista deve fornire al consumatore e del diritto di recesso.

Il quadro che ne emerge – di interesse, per quanto precede, anche a fini condominiali – è, in linea generale, che le suddette informazioni precontrattuali devono essere fornite "in modo chiaro e comprensibile" e devono recare, fra l'altro, le modalità di pagamento, consegna ed esecuzione; la data entro la quale il professionista si impegna a consegnare i beni o a prestare il ser-

vizio; le garanzie poste dalla legge a favore del consumatore; la durata del contratto, o, "se il contratto è a tempo indeterminato o è un contratto a rinnovo automatico, le condizioni di risoluzione del contratto".

Per i contratti negoziati fuori dai locali commerciali, a ciò si aggiunge l'obbligo di fornire le informazioni su "supporto cartaceo" (o su un "altro mezzo durevole"); inoltre di informare il consumatore (e quindi l'amministratore) sul diritto di recesso che può essere esercitato, senza addurre alcuna motivazione, entro 14 giorni (termine che si allunga a 12 mesi nel caso l'informativa in questione non venga data).

Si tratta di aspetti, tutti questi appena elencati, che – unitamente a quanto già rilevato in ordine alle clausole vessatorie e assieme al fatto che, sempre per quanto previsto dal Codice del consumo, l'autorità giudiziaria competente a risolvere eventuali controversie è quella del luogo dove è sito il condominio – chi amministra un fabbricato è bene abbia ben presente di modo da poter svolgere al meglio il mandato.

GIURISPRUDENZA CASA

Aspetto e decoro architettonico nel condominio

Sentenza della Suprema Corte (n. 10048/13, inedita) in materia di destinazione e di rispetto del decoro architettonico. "In materia di condominio negli edifici, la nozione di aspetto architettonico, di cui all'art. 1127 cod. civ., che opera come limite alla facoltà di sopraelevare, non coincide – hanno detto i giudici romani – con quella, più restrittiva, di decoro architettonico, di cui all'art. 1120 cod. civ., che opera come limite alle innovazioni, sebbene l'una nozione non possa prescindere dall'altra, dovendo l'intervento edificatorio in sopraelevazione comunque rispettare lo stile del fabbricato e non rappresentare una rilevante disarmonia in rapporto al preesistente complesso, tale da pregiudicarne l'originaria fisionomia e da alterare le linee impresse dal progettista". Nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la Suprema Corte ha cassato la sentenza di merito che aveva ritenuto lesivo del decoro architettonico dell'edificio, ma compatibile con l'aspetto architettonico dello stesso, un manufatto sopraelevato, occupante gran parte dell'ultimo piano e ben visibile dall'esterno.

Attività del conduttore e garanzia di sicurezza

"Il conduttore il quale ometta di adottare le misure prescritte dalla legge al fine di garantire la sicurezza dell'attività svolta nell'immobile (nella specie, destinato ad attività alberghiera senza rispettare la normativa antincendio), si rende inadempiente al contratto di locazione, in quanto espone il locatore al maggior rischio di essere chiamato a rispondere di eventuali danni patiti da terzi e causati dalla omessa adozione delle suddette misure". È il principio stabilito dalla Cassazione nella sentenza n. 14850/13, inedita.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Stalking in ambito condominiale e divieto di avvicinamento

È legittima l'applicazione della misura cautelare di cui all'art. 282-ter c.p.p. ("Divieto di avvicinamento ai luoghi frequentati dalla persona offesa") con cui si impone ad un soggetto condannato per stalking – ai sensi dell'art. 612-bis c.p. ("Atti persecutori") – di allontanarsi dall'edificio in cui vive la vittima anche quando tale edificio coincida con il condominio dove lo stesso soggetto abita assieme alla propria compagna e alle due figlie minori. Ciò, in quanto "la limitazione della libertà personale in sede cautelare, sulla base di un provvedimento motivato dell'autorità giudiziaria, nei casi e modi previsti dalla legge, trova la sua legittimazione in una norma costituzionale, l'art. 13 Cost., che, nel circoscrivere entro limiti rigorosi la possibilità di limitare o di privare della libertà personale una persona fisica, non prevede (come del resto nessuna altra norma di rango costituzionale) nessuna deroga in considerazione della condizione di genitore di prole minorenni del soggetto destinatario del provvedimento dell'autorità giudiziaria".

Così la Cassazione penale, con sentenza n. 15906 del 9.4.'14, chiamata a pronunciarsi su una vicenda di stalking in ambito condominiale e, in particolare, sull'applicabilità, a questa fattispecie, della misura cautelare del divieto di avvicinamento ai luoghi frequentati dalla vittima.

Lastrico solare e spese a carico di chi ne abbia l'uso esclusivo

Ai sensi dell'art. 1126 c.c. – norma non toccata dalla legge di riforma (l. n. 220/12) – "quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condòmini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno".

Ciò posto – e chiarito anche che per lastrico solare deve intendersi la superficie piana orizzontale di copertura dell'edificio – non è infrequente, in ambito condominiale, che nascano discussioni sulle spese di spettanza di chi abbia l'uso esclusivo del lastrico in questione.

Occorre sapere, allora, che la giurisprudenza, sul punto, ha precisato che devono ritenersi "a completo carico dell'utente o proprietario esclusivo soltanto le spese attinenti a quelle parti del lastrico solare del tutto avulse dalla funzione di copertura (ad esempio le spese attinenti ai parapetti, alle ringhiere ecc., collegate alla sicurezza del calpestio), mentre tutte le altre spese, siano esse di natura ordinaria o straordinaria, attinenti alle parti del lastrico solare svolgenti comunque funzione di copertura vanno sempre suddivise tra l'utente o proprietario esclusivo del lastrico solare ed i condòmini proprietari degli appartamenti sottostanti", secondo la proporzione di cui al predetto art. 1126 c.c. (Cass. sent. n. 2726 del 25.2.'02).

Si tenga presente, tuttavia, che, nel caso un regolamento di origine contrattuale preveda un diverso criterio di riparto, è questo il criterio da prendere in considerazione per una corretta ripartizione della spesa.

Statalismo

Uno stato che vuole far tutto, sostituendosi ai privati, nazionalizzando imprese e servizi che possono utilmente essere lasciati al privato, è uno stato che andrà certamente verso la burocratizzazione della economia e l'impoverimento del paese.

Luigi Einaudi

PER CONDOMINI ED EDIFICI POLIFUNZIONALI

Efficienza energetica, pubblicato un nuovo decreto
Entro il dicembre 2016, contatori individuali

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il d.lgs. n. 102 del 4.7.14 recante "Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/52/CE".

Il provvedimento – allo scopo di "favorire il contenimento dei consumi energetici" – introduce, in particolare, una serie di misure per il rilevamento dei consumi individuali negli edifici, che di seguito elenchiamo.

Anzitutto, "qualora il riscaldamento, il raffreddamento o la fornitura di acqua calda per un edificio siano effettuati da una rete di teleriscaldamento o da un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici", si impone entro il 31.12.16 "l'installazione da parte delle imprese di fornitura del servizio di un contatore di fornitura di calore in corrispondenza dello scambiatore di calore collegato alla rete o del punto di fornitura" (art. 9, comma 5, lett. a).

Nei condomini e negli "edifici polifunzionali" (cioè destinati "a scopi diversi" e occupati "da almeno due soggetti che devono ripartire tra loro la fattura dell'energia acquistata") riforniti da una fonte di riscaldamento o raffreddamento centralizzata o da una rete di teleriscaldamento o da un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici si prevede, poi, l'installazione obbligatoria – sempre entro il 31.12.16 e sempre da parte delle imprese di fornitura del servizio – "di contatori individuali per misurare l'effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare, nella misura in cui sia tecnicamente possibile, efficiente in termini di costi" (da valutarsi con riferimento alla metodologia indicata nella norma UNI EN 15459) "e proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali". Eventuali casi di impossibilità tecnica all'installazione dei dispositivi suddetti devono essere riportati in apposita relazione tecnica del progettista o del tecnico abilitato (art. 9, comma 5, lett. b).

Diversamente, nei casi in cui "l'uso di contatori individuali non sia tecnicamente possibile o non sia efficiente in termini di costi, per la misura del riscaldamento" si prevede il ricorso "all'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza a ciascun radiatore posto all'interno delle unità immobiliari" di condomini ed edifici polifunzionali, secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 834. In caso l'installazione dei sistemi in questione risulti non "essere efficiente in termini di costi con riferimento alla metodologia indicata nella norma UNI EN 15459" dovranno essere presi in considerazione altri metodi alternativi (art. 9, comma 5, lett. c).

Infine, nell'ipotesi in cui i condomini siano alimentati dal "teleriscaldamento o teleraffreddamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento", si dispone che, "per la corretta suddivisione delle spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento degli appartamenti e delle aree comuni" (qualora le scale e i corridoi siano dotati di radiatori), "e all'uso di acqua calda per il fabbisogno domestico" (se prodotta in modo centralizzato), l'importo complessivo debba essere "suddiviso in relazione agli effettivi prelievi volontari di energia termica utile e ai costi generali per la manutenzione dell'impianto, secondo quanto previsto dalla norma tecnica UNI 10200 e successivi aggiornamenti". È fatta salva la possibilità, per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi in questione, che la suddivisione venga effettuata "in base ai soli millesimi di proprietà" (art. 9, comma 5, lett. d).

In tutti i quattro casi sopra indicati l'inadempimento fa scattare una "sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 2.500 euro". Sanzione che ricadrà, nei primi due casi (art. 9, comma 5, lett. a e b) sulle imprese che prestano il servizio; nel terzo caso (art. 9, comma 5, lett. c) sul "condominio e i clienti finali che acquistano energia per un edificio polifunzionale"; nell'ul-

timo caso (art. 9, comma 5, lett. d) sul condominio che non ripartisca le spese in conformità a quanto prescritto.

Il d.lgs. n. 102/14 interviene, poi, anche sull'art. 5, d.p.r. n. 412/93 e, in particolare sui commi 9-bis e 9-ter. Il primo viene integrato con altre due ipotesi che escludono l'obbligo per gli impianti termici di "essere collegati ad apposti camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio" (cfr. *Cn* sett. '15). Si tratta del caso in cui si proceda alle ristrutturazioni di impianti termici individuali esistenti alla data del 31.8.15, "siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, funzionali e idonei o comunque adeguabili alla applicazione di apparecchi a condensazione", nonché dell'ipotesi in cui vengano "installati uno o più generatori ibridi compatti, composti almeno da una caldaia a condensazione a gas e da una pompa di calore e dotati di specifica certificazione di prodotto". Il comma 9-ter viene invece riscritto fissando determinate regole da rispettare con riferimento alle caratteristiche degli impianti da installare e il rendimento che tali impianti devono garantire per poter usufruire delle due deroghe appena descritte così come di quelle già contemplate dalla disciplina esistente (cfr., ancora, *Cn* sett. '15).

Da ultimo, il più volte citato d.lgs. n. 102/14 introduce deroga al regime delle distanze nel caso, in particolare, di interventi edilizi di riqualificazione energetica che comportino maggiori spessori delle murature esterne contestualmente ad una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di "trasmissione" previsti dal d.lgs. n. 192/05.

Amministratore
condannato penalmente
e svolgimento
dell'attività

Ai sensi dell'articolo 71-bis, comma 1, lettera b) delle Disposizioni di attuazione del codice civile – introdotto dalla legge n. 220/12 – non possono svolgere l'attività di amministratore coloro che sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione o contro l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni. Sono altresì esclusi – ex lettera c) del citato articolo 71-bis – i sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione.

Dal confronto delle due previsioni normative si nota subito che l'istituto della riabilitazione, ex art. 178 c.p., viene specificatamente richiesta ("Salvo che non sia intervenuta riabilitazione") solo nel caso in cui vi sia stata la sottoposizione a misure di prevenzione, divenute definitive, mentre non viene fatto alcun riferimento a tale istituto nel caso di condanna dell'amministratore, con sentenza passata in giudicato, per un reato indicato nella lettera b) del comma 1 del richiamato art. 71-bis.

Appare evidente che in questo specifico ambito trova piena applicazione l'articolo 14 delle preleggi al codice civile – chiaramente esplicitato dal brocardo "ubi *lex voluit, dixit, ubi noluit, tacuit*" – che esclude l'interpretazione analogica in ordine alle norme eccezionali, ossia quelle che – come nella fattispecie che ci occupa – introducono eccezioni rispetto ad una regola di tipo generale. Per tali norme vige il principio di stretta interpretazione e le stesse non si possono applicare al di là delle ipotesi testualmente previste, e ne è preclusa ogni interpretazione estensiva. Quindi, per i reati di cui alla precitata lettera b), neanche la riabilitazione consente l'esercizio dell'attività.

SERVIZIO AMMINISTRATORI ART. 72 BIS

La Confedilizia ha apprestato un Servizio per il rilascio agli amministratori di attestati/dichiarazioni attestanti l'esercizio dell'attività di amministrazione condominiale per almeno un anno nel periodo che va dal 18.6.10 al 18.6.15 e, quindi, l'esonero – ai sensi dell'art. 72, ultimo comma, disp. att. cod. civ. – dall'obbligo di formazione iniziale.

Maggiori informazioni possono essere attinte presso tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia (indirizzi sul sito www.confedilizia.it) nonché presso i locali Registri amministratori.

Classe media

La funzione politica delle classi medie, quali esse siano in date strutture sociali, è stata sempre utile alla civiltà, sia perché han temperato l'asprezza delle lotte per la ricchezza e il potere, sia perché han portato il maggior contributo ai valori morali, culturali e artistici di ogni popolo.

Luigi Einaudi

TUTTOCONDOMINIO

Potere dell'amministratore di ordinare lavori straordinari urgenti

Tra le attribuzioni dell'amministratore vi è anche quella di poter ordinare autonomamente – ai sensi dell'art. 1135, secondo comma, c.c. – lavori di manutenzione straordinaria urgenti con l'obbligo, in tal caso, di "riferirne nella prima assemblea".

Premesso che tale facoltà può essere senz'altro collegata all'art. 1130 c.c. e, in particolare, al dovere che questa norma pone in capo all'amministratore di compiere atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio (con la conseguenza che, ricorrendone i presupposti, questo potere di intervento diventa, all'evidenza, un vero e proprio obbligo), ciò che è importato aver presente, in proposito, è che l'urgenza cui fa riferimento il citato art. 1135 c.c. è configurabile – secondo il pensiero di giudici ed interpreti (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 6400 del 6.12.'84, e, in dottrina, AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 556) – non solo in presenza di una situazione di pericolo certo e imminente, ma anche, più semplicemente, potenziale. Eventualità che, ad esempio, può verificarsi nel caso di cornicioni pericolanti in relazione ai quali non sia possibile provvedere, in tempi stretti, alla convocazione di un'apposita assemblea. Naturalmente l'intervento (autonomo) dell'amministratore dovrà limitarsi ad eliminare la situazione di pericolo, rinviando all'assemblea la decisione sui successivi incombenti.

Quanto all'obbligo di riferire nella "prima assemblea", va precisato che, ove tale obbligo non venga osservato, l'amministratore non perde, per questo, il diritto al rimborso delle spese riconosciute urgenti. Secondo la giurisprudenza, infatti, l'obbligo in questione non si ricollega alla necessità di ratifica di un atto esorbitante dal mandato, rientrando, piuttosto, nel più generale dovere che incombe in capo a chi amministra di rendere conto della sua gestione ai condòmini (cfr. Cass. sent. n. 1481 del 15.9.'70).

Intervento in assemblea a mezzo di rappresentante

È possibile vietare ad un condomino di farsi rappresentare in assemblea?

Per rispondere, occorre premettere che la materia è regolata dal novellato art. 67 disp. att. c.c. – norma definita inderogabile dal successivo art. 72 – il quale in particolare, al primo comma, dispone espressamente che "ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante", precisando, altresì, che, "se i condòmini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale".

Discende da quanto precede, allora, che non si può vietare ad un condomino di delegare qualcun altro a partecipare, in sua vece, all'assemblea. E ciò quand'anche il divieto in questione fosse contenuto in un regolamento di origine contrattuale.

Va, tuttavia, evidenziato che secondo la giurisprudenza formatasi in relazione al previgente testo del citato art. 67, un regolamento di condominio (anche assembleare) ben possa limitare il numero delle deleghe di cui può essere portatore, in assemblea, un singolo condomino (Cass. sent. n. 855 del 28.3.'75 e, più recentemente, Cass. sent. n. 5315 del 29.5.'98). E siccome si tratta di una conclusione che – per il suo carattere generale – può ritenersi valida anche dopo la riforma, conseguenza di tutto questo è che il diritto di farsi rappresentare in assemblea, se non può essere escluso, può ritenersi comunque oggetto di regolamentazione.

Naturalmente, ove i condòmini siano più di venti e il regolamento preveda un limite più alto rispetto a quello previsto dalla legge (non limitandosi, quindi, a disciplinare la materia entro i confini individuati dal legislatore, ma superando tali confini), si applicherà la regola secondo cui – come abbiamo visto – "il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale".

Per una trattazione più ampia dell'argomento, in particolare con riguardo alla forma che deve avere la delega, alla possibilità di farsi rappresentare dall'amministratore e alla disciplina dei rapporti tra rappresentante intervenuto in assemblea e condomino rappresentato, si rinvia a *Confedilizia notizie* di maggio 2014.

Gli effetti della disposizione di cui all'art. 155 Disp. trans. Codice civile

Nell'ambito delle disposizioni transitorie del codice civile v'è una norma che prevede espressamente la cessazione degli effetti delle disposizioni dei regolamenti di condominio contrarie alle norme richiamate nell'ultimo comma dell'art. 1138 c.c. e nell'art. 72 disp. att. c.c. Si tratta del secondo comma dell'art. 155 delle Disposizioni transitorie del Codice civile, con il quale il legislatore ha inteso risolvere eventuali incompatibilità tra le inderogabili previsioni codicistiche in materia di condominio e i regolamenti condominiali formati precedentemente l'introduzione di tali previsioni.

In disparte il discorso che per un mero mancato coordinamento formale (da ritenersi comunque superabile sulla base di una interpretazione sistematica e non strettamente letterale) l'ultimo comma dell'art. 1138 c.c. non tratta più delle norme inderogabili, occupandosi invece, a seguito delle modifiche introdotte dalla legge di riforma dell'istituto condominiale (l. n. 220 del 2012), del divieto di vietare di detenere o possedere animali domestici, è bene dunque che condòmini ed amministratori di condominii disciplinati da regolamenti risalenti (ad esempio agli anni '30) abbiano sempre ben presente il disposto del citato art. 155. Potranno, così, essere evitate inutili discussioni circa l'efficacia di prescrizioni contrastanti con quelle di carattere inderogabile successivamente introdotte dal codice civile e dalle sue disposizioni di attuazione.

di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Maggioranze in condominio

Non di rado si utilizzano diverse definizioni di maggioranza - «relativa», «semplice», «assoluta» e «qualificata» - in relazione all'approvazione delle delibere condominiali.

In via generale si può affermare che un'opzione consegua la maggioranza «relativa» se ottiene un numero di voti superiore a quelli ottenuti da ciascuna altra opzione nella stessa votazione. «Semplice» se ottiene un numero di voti superiore alla metà del numero totale dei votanti. «Assoluta» se ottiene un numero di voti superiore alla metà del numero totale degli aventi diritto. Conseguentemente, infine, la maggioranza «qualificata» se ottiene un numero di voti non inferiore ad una determinata frazione (esempio: 2/3 o 4/5) a sua volta superiore, comunque, alla metà del numero totale dei votanti o degli aventi diritto.

Si tratta di definizioni che difficilmente, però, possono trovare applicazione in ambito condominiale. Al di là della necessaria esistenza di uno specifico quorum per la regolare costituzione dell'assemblea, le delibere condominiali, infatti, devono essere assunte con una doppia maggioranza, per teste e per millesimi. Per appurare le innovazioni, ad esempio, è richiesto, in prima e seconda convocazione, un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno due terzi del valore dell'edificio. Una maggioranza quindi «assoluta» con riguardo alle teste, e «qualificata» in relazione ai millesimi.

L'unico caso in cui può essere utilizzata, senza equivoci, una delle definizioni sopra indicate è la nomina del presidente (e del segretario) di assemblea. Trattandosi di atto meramente procedurale, infatti, deve considerarsi eletto il candidato che ottiene il maggior numero di voti, indipendentemente dal peso millesimale dei condòmini votanti. Per l'approvazione in questione, pertanto, può ritenersi senz'altro sufficiente la maggioranza «relativa».

*Presidente di Confedilizia

SEGNALAZIONI

Charles Dickens, *Guardie e ladri*, a cura di Fabrizio Bagatti, Edizioni Clichy, pp. 252

Un insolito Dickens, a metà fra il narratore e il giornalista, con nove pezzi dedicati a crimini, misteri, indagini, nelle nebbie di una Londra ottocentesca sovente povera.

Ugo Mattei, *Senza proprietà non c'è libertà (Falso!)*, Laterza ed., pp. XXIV + 86

Con argomenti storici, giuridici, etici l'autore conduce un assalto durissimo alla libertà privata, in termini tali da scavalcare a sinistra Marx.

Parla Federico Caffè, a cura di Giuseppe Amari, pres. di Giuseppe De Lucia Lumeno, Armando ed., pp. 304

Estratti da opere e interviste di Federico Caffè, ispirati a una visione socialista dell'economia, dal curatore individuata come "riformismo di sinistra".

Francesco Agnoli, *Perché non possiamo essere atei*, gondolin ed., pp. 128

Riflessioni sui rapporti tra fede e scienza (ritenute pienamente compatibili), anche alla luce delle meditazioni di non pochi scienziati che sono riportate e commentate.

L'occultismo di Giacomo Casanova e altri saggi, a cura di Paolo Carbonini, PiZeta ed., pp. 248

Una serie di studi su un aspetto della vita dell'avventuriero veneziano di solito trascurato: il suo interesse per alchimia, occultismo, magia. Di particolare valore sono le pagine di Alessandro D'Ancona (1882).

Ettore Gotti Tedeschi, *Amare Dio e fare soldi*, Fede & Cultura ed., pp. 224

Quattrocento "massime di economia divina", alcune ridotte altre più corpose, ispirate al principio che l'economia serve a produrre il Bene: non può esservi distribuzione della ricchezza se essa non viene prima prodotta.

Ernesto Rossi, *Breviario di un liberista laico*, a cura di Gianmarco Ponderano Altavilla, pref. di Gaetano Pecora, Rubbettino ed., pp. 106

Il titolo ben motiva le posizioni del politico, giornalista e amministratore, convinto della bontà della libertà economica, ma nemico dichiarato dei monopoli e dei fallimenti del mercato.

Gianluca Giansante, *La comunicazione politica on line*, Carocci ed., pp. 236

Gli effetti della rete sulla politica: come usarla per stimolare la partecipazione e ottenere il consenso, attraverso consigli, dati, documenti, testimonianze.

DIRITTO & ROVESCIO

Un signore vede che tutti i giorni un dipendente di una multiutility emiliana, anziché andare a lavorare, dopo aver timbrato il cartellino, se ne va al bar dove rimane fin verso mezzogiorno. Poi va a casa a mangiare e, nel pomeriggio, ritorna nel locale al quale è affezionato, per tirare fino a sera. Il cittadino allora manda una lettera alla multiutility che dovrebbe farlo lavorare, spiegando che cosa succede e dicendo che, eventualmente, ha a disposizione i filmati con tanto di orari e località sovraimpresse sulle riprese. Due giorni dopo, il dipendente nullafacente si presenta a casa di chi lo ha denunciato, dicendo, molto semplicemente, che gli «spacca il muso». Il cittadino allora protesta presso la multiutility e si sente rispondere: «Ci spiace, ma il tizio da lei denunciato è violento e per di più è sostenuto dai sindacati». Camusso ha niente da dire? Il filmato è qui.

da ItaliaOggi, 27.9.14

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

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 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 agosto	2013 - agosto	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 qua pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	
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
Variazione agosto	2013 - agosto	2014

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

Citazioni

GIUSEPPE DE LUCIA LUMENO

Il Pensiero di Luigi Einaudi

140 anni e non li dimostra

Prefazione di Emilio Zanetti

Introduzione di Corrado Sforza Fogliani



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *Il pensiero di Luigi Einaudi 140 anni e non li dimostra* di Giuseppe De Lucia Lumeno, edito da *Edicred*. Prefazione del Presidente confederale.

Contratto elettorale

Il contratto elettorale è cosa seria e si fa con precisione, praticità, sul piano delle cose possibili e non su promesse senza base che se le porta il vento, una volta che le elezioni sono finite: passata la festa, *gabbato lo santo!*

Luigi Einaudi



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

Anno 24

Numero 9

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 7 ottobre 2014

Il numero di settembre 2014 è stato postalizzato il 23.9.2014