



### All'interno

- NIENTE OPERAZIONE FIDUCIA? (pag. 2)
- L'ITALIA È IL PAESE CHE TASSA DI PIÙ GLI IMMOBILI (2,2% del Pil) (3)
- EBINPROF, bandi borse di studio (4)
- Riuniti a Roma i Coordinatori Catasto (7)
- Entro il 16 dicembre pagamento IMU e TASI (7)
- DIPLOMI CORSI CONDOMINIALI DELLA CONFEDILIZIA (7)
- TASI e aree fabbricabili (8 e 24)
- TASI, le stranezze dei Comuni (8)
- Rent to buy, necessità di miglioramenti (11)
- Tutela incolumità dall'aggressione dei cani (12)
- Casa, le tasse pesano più della rendita (13)
- Partiti anche i Corsi frontali presso le APE (15)
- Cura la tua città e paga meno tasse (17)
- Oggetti smarriti, cosa fare? (17)
- 250mila immobili comprati all'estero (18)

### TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 21-23)

Termine formazione periodica - Polizza dell'amministratore - Diritto di sopraelevazione - Riforma condominio e beni comuni - Cavedio, presunzione di condominalità - Attenzione alle prossime assemblee di condominio - Affissione dati amministratore - Compensi amministratore

## CORSI CONDOMINIALI OBBLIGATORI CONFEDILIZIA PER TUTTA ITALIA

Corsi on-line di **formazione iniziale** per chi vuole iniziare l'attività di amministratore di condominio o non l'ha svolta per almeno un anno consecutivo nel triennio dal 18/6/2010 al 18/6/2013

Corsi on-line di **formazione periodica** per coloro che svolgono da tempo l'attività di amministratore di condominio e per coloro che l'hanno svolta per almeno un anno consecutivo nel triennio dal 18/6/2010 al 18/6/2013

Riunioni per chiarimenti di ogni dubbio  
Esami finali presso le sedi indicate  
all'atto dell'iscrizione

Corsi volontari (on-line) di formazione  
e/o aggiornamento per gli **amministratori  
del proprio condominio e condòmini**

PER I CORSI OBBLIGATORI E VOLONTARI RESIDENZIALI  
INFORMAZIONI PRESSO LE SINGOLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

#### Per informazioni:

- contattare la Confedilizia centrale al numero verde 800.400.762
- rivolgersi alle Associazioni territoriali Confedilizia, presenti in ogni capoluogo provinciale ed anche nei maggiori centri (elenco sedi sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it))

EDITORIALE

**Niente OPERAZIONE FIDUCIA?**

Nell'ultimo numero di questo notiziario, sostenevamo in un articolo (al quale rimandiamo, per ogni dettaglio e motivazione) che il nostro Paese ha bisogno di una grande OPERAZIONE FIDUCIA, consistente – essenzialmente – nel fatto di dare un segnale in controtendenza (significativo, anche se non risolutivo) ai proprietari di casa. La fiducia nel futuro, ne siamo convinti, ritornerebbe (e, con essa, la serenità). Cesserebbe, anche, la distruzione – materiale – del patrimonio immobiliare, oramai inteso come un incubo.

La risposta è stata, da parte del Governo, di un pieno immobilismo al proposito. La legge di stabilità, come proposta e salvo ripensamenti (che auspichiamo), non contiene nulla al proposito, e lascia anzi inalterato – per l'anno prossimo – il possibile (saranno i Comuni a decidere, ma figurarsi...) aggravio della Tasi addirittura sino al 6 per mille. L'unificazione, poi, della Tasi e dell'Imu sarebbe un semplice (e dovuto) atto di buonsenso, ma non riguarderebbe – in sé – l'intollerabile peso fiscale sulla casa che caratterizza l'Italia fra tutti i Paesi OCSE. A parte il fatto che farebbe inevitabilmente posto all'istituzione di una (vera) tassa sui servizi, divisibili e/o indivisibili.

La risposta, poi, dei sindacati lavoratori (e delle associazioni consumatori, Domusconsumatori esclusa) è stata il silenzio, o addirittura la provocazione. È questo il caso della Camusso, alla quale ho chiesto (comunicato 13.10.'14) in quale Paese viva, dato che chiede l'istituzione della "patrimoniale" in Italia. Abbiamo già, infatti, non una patrimoniale, ma molteplici patrimoniali, specie sugli immobili. Patrimoniali triplicate nel giro di tre anni in tutto. Se il Segretario generale della CGIL vuole aggiungerne un'altra ancora, lo dica pure. Già semplicemente esprimersi nei termini di cui al suo comunicato è anch'esso un altro modo di imporre una patrimoniale perché non solo non consentirà la ripresa del mercato, ma contribuirà ad un ulteriore deprezzamento degli immobili rispetto a quello che già si è concretizzato in una caduta dei valori di circa duemila miliardi. Questa volta, poi, la Camusso non è neppure al passo coi tempi perché si batte, e non è da parte sua un fatto inedito, per una patrimoniale proprio nel momento in cui i maxieconomisti (come abbiamo documentato negli scorsi numeri di questo notiziario) stanno facendo atti di pentimento, onestamente ammettendo che non avrebbero mai pensato che una sia pur smodata tassazione immobiliare (quella dei Governi Monti e Letta) avrebbe fatto importare in Italia la crisi nata negli Stati Uniti e avrebbe provocato una caduta dei valori così disastrosa.

Sulla dichiarazione della Camusso – crediamo – dovrebbe riflettere anche il Governo: con queste pensate, come può la Cgil essere chiamata come parte sociale alla Sala verde di Palazzo Chigi, dove dovrebbe rappresentare anche i risparmiatori dell'edilizia? È un evidente assurdo al quale la Presidenza del Consiglio può ovviare solo convocando chi davvero rappresenta questa categoria anche stipulando da sempre il Contratto collettivo per i dipendenti del settore Confedilizia/ CGIL-CISL-UIL.

Per il resto, auspichiamo – sull'OPERAZIONE FIDUCIA – un ripensamento del Governo, come abbiamo già sopra scritto. Agendo sulla legge di stabilità, potrebbe ancora scattare.

c.s.f.

**CONVEGNO PIACENZA, NENCINI:  
VALORIZZARE COMUNITA' VOLONTARIE**

"Nel decreto-legge Sblocca Italia è stata introdotta – su impulso della Confedilizia – una norma fortemente innovativa, per la quale è necessario un grande appoggio da parte dei Comuni. Si tratta della disposizione che attribuisce alle amministrazioni locali la facoltà di affidare a comunità volontarie lo svolgimento di alcuni compiti, prevedendo contemporaneamente sgravi fiscali per i cittadini interessati. È un'esperienza che in altri Paesi è già stata realizzata con successo e che risponde all'esigenza che lo Stato rinunci finalmente a parte delle proprie attribuzioni in favore di una responsabilizzazione diretta dei cittadini".

Lo ha detto il Viceministro del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, sen. Riccardo Nencini, intervenendo al 24° Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia.

**"Prendono le case e opprimono l'uomo"**

"Sono avidi di case, e se le prendono. Così opprimono l'uomo, e la sua casa." Sono parole della Bibbia, nel libro del profeta Michea (cap. 2), scritto nell'ottavo secolo prima di Cristo.

**ECCEZIONI COSTITUZIONALITÀ**

**Libretto casa pugliese**

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, 1ª serie speciale, dell'8.10.'14, n. 42, tra gli atti di promovimento del giudizio della Corte, il ricorso n. 55 con il quale il Governo ha impugnato per questioni di illegittimità la legge della Regione Puglia del 20.5.'14, n. 27 contenete "Disposizioni urgenti in materia di prevenzione del rischio e sicurezza delle costruzioni - Istituzione del fascicolo del fabbricato" (del libretto casa, in termini meno pomposi).

**Gentiloni Ministro degli esteri**

L'on. Paolo Gentiloni è il nuovo Ministro degli affari esteri e della cooperazione internazionale. Sostituisce l'on. Federica Mogherini, chiamata ad assumere la carica di Alto rappresentante per la politica estera Ue.

Rallegramenti sono stati espressi al nuovo Ministro dal Presidente confederale.

**Il genitore può visionare i temi di suo figlio**

■ Stretta collaborazione tra scuola e genitori per seguire la personalità degli studenti: lo sottolinea il Tar Lecce con la sentenza 20 ottobre 2014, n. 2597, che consente l'accesso ai compiti di italiano di uno studente di scuola media. Non si trattava di una delle frequenti contestazioni al corpo insegnante, bensì dell'interesse di un genitore a poter comprendere, leggendo i pensieri del figlio, una personalità in evoluzione.

da 24Ore, 26.10.'14

**Economisti pentiti**

"La professione dell'economista non si è coperta di gloria in questi ultimi sei anni, è il minimo che si possa dire".

Comincia così "l'autocoscienza dell'economista" a firma di Paul Krugman. Il premio Nobel dell'economia include sé stesso nel bilancio negativo: "Quasi nessun economista aveva previsto la crisi del 2008, e quelli che lo fecero avevano anche previsto troppe crisi che non erano mai accadute".

(F. Rampini, la Repubblica 11.10.'14)

**Zanon alla Corte costituzionale**

Il prof. Nicolò Zanon, ordinario di diritto costituzionale all'Università di Milano, è stato nominato giudice della Corte costituzionale dal Presidente della Repubblica.

Il Presidente confederale ha personalmente espresso al prof. Zanon i rallegramenti della Confedilizia ed ogni migliore augurio.

**Delega di funzioni al Sottosegretario di Stato Borletti Dell'Acqua Buitoni**

Con decreto 12.9.'14, l'on. Ilaria Carla Anna Borletti Dell'Acqua Buitoni, Sottosegretario di Stato ai beni e alle attività culturali e al turismo, è stata delegata a coadiuvare il ministro Franceschini nelle attività e nelle funzioni concernenti la qualità e la tutela del paesaggio, nonché a presiedere i lavori dell'Osservatorio nazionale per la qualità del paesaggio. È stata inoltre delegata a coadiuvare lo stesso ministro nelle attività e nelle funzioni concernenti l'esposizione Universale Expo Milano 2015.

**Diavoletto informatico su quel 3 per cento...**

Nell'articolo "A proposito di quel famoso 3%...", pubblicato sul numero di ottobre di *Cn*, un errore di impaginazione in tipografia ha prodotto una frase incomprensibile, che di seguito si riporta nella formulazione originaria e corretta: "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 definirla per l'esecutivo transalpino, prima che fosse ripresa (all'inizio degli anni '90) dalla Commissione europea per frenare l'indebitamento per i membri dell'unione monetaria – non si basa su alcuna teoria scientifica o analisi teorica, ma semplicemente sulla riflessione di meno di un'ora (come esattamente risulta da un'intervista rilasciata al quotidiano *Aujourd'hui en France - Le Paeisien*)".

**Decreto Sblocca Italia in attesa di conversione**

Al momento di chiudere in tipografia il presente numero del notiziario, il decreto-legge cosiddetto Sblocca Italia (n. 153/'14, su cui cfr. *Cn* ott. '14) è stato approvato – con qualche modifica – dalla Camera dei deputati ed è in attesa di essere esaminato dal Senato.

Sul prossimo numero di *Confedilizia notizie* saranno illustrati i contenuti definitivi del provvedimento, come convertito in legge.

**SEGNALIAMO**



• L'Opera del Presidente confederale (uscita in questi giorni) è aggiornata con:

- il D.L. 12 settembre 2014, n. 133, recante nuove norme in materia di liberalizzazione del mercato delle grandi locazioni e di rent to buy;
- il D.M. 14 maggio 2014, che introduce nuove disposizioni sulla morosità incolpevole.

• **Argomenti affrontati:**

L. 9 dicembre 1998, n. 451; Equo canone; Normativa codicistica; Affittacamere; Agenti immobiliari; Alberghi, pensioni, locande; Autocertificazione; Beni culturali; Beni immobili demaniali e patrimoniali dello Stato; Bonifica; Canone (anticipazione del); Canone minimo; Canone (Pagamento); Cassette postali; Cedolare; Cinematografi; Comunicazione all'Autorità di P.S.; Condominio negli edifici; Contratti negoziati fuori dei locali commerciali; Convenzioni internazionali; Crediti del locatore; Credito al consumo; Danni (pena accessoria del restauro e manutenzione di beni immobili); Edilizia residenziale pubblica; Enti previdenziali; Esecuzioni di rilascio; Fallimento; Federalismo municipale; Fondo edifici di culto; Impianti; IUC, IMU, TARI, TASI; Mediazione; Morosità incolpevole; Occupazione abusiva di immobili; Patrimonio immobiliare pubblico; Patti in deroga; Privacy; Profughi (alloggio); Prostituzione; Radiotelecomunicazioni; Registro; Riscaldamento; Spese di giustizia; Stranieri ed extracomunitari; Studi d'artista; Testo unico dell'edilizia; Tradizioni locali; Tributi e tariffe; Venezia e Chioggia.

Il volume comprende un ampio commento dottrinale ed un utilissimo formulario.

**IL BUON GIORNO  
SI VEDE DAL MATTONI**

**PERSONALITÀ**

**Daniele Capezzone,  
a Montecitorio  
presiede VI Commissione**



Commissione delicata, quella Finanze: le compete l'esame di provvedimenti tributari. In questa legislatura, alla Camera presiede Daniele Capezzone (Forza Italia), liberale convinto (e ne ha dato ampia prova). Politico e giornalista con una lunghissima esperienza nonostante l'età (ha superato da poco i quarant'anni), anche per la precedente militanza in Radicali Italiani (formazione di cui fu il primo segretario, nel 2001), Capezzone pratica bene i meccanismi della politica, e si è fatto pure una solida conoscenza legislativa.

Il tema del fisco gli è molto caro, specie da quando presiede la Commissione che ne tratta istituzionalmente. Ha consacrato un'attività particolare al disegno di legge delega fiscale, dedicandosi alla difesa del contribuente. Si è poi interessato con estrema attenzione al decreto legislativo sulle commissioni censuarie, nel riuscito tentativo di modificare l'originario schema (di chiara provenienza da ben determinati uffici, poco amici del contribuente). Attuando un riuscito e originale tentativo, ha agito concordando i passi con il presidente della corrispondente Commissione di palazzo Madama, così da formare un comitato intercamerale che ha consentito alle Camere lavori più celeri e risultati più solidi, oltre che condivisi. "Il centro sta nella questione fiscale. E non lo dico per passione liberale, quanto per il bene del Paese", ha precisato in un'intervista a *ItaliaOggi*.

**A ciascuno il suo**  
A ciascuno deve essere consentito di sviluppare le abilità che meglio ritiene di avere, e nel modo che sceglie.  
*Margaret Thatcher*

**FISCO: GLI ULTIMI DATI CONFERMANO  
CHE L'ITALIA È IL PAESE CHE TASSA  
DI PIÙ GLI IMMOBILI**

*Pressione fiscale al 2,2% rispetto  
a una media Ocse dell'1,27%*

L'Italia, nel confronto internazionale, è il Paese con il maggior livello di tassazione sugli immobili. Lo confermano gli ultimi dati elaborati in uno studio realizzato dal prof. Francesco Forte, Emérito di Scienza delle finanze all'Università di Roma La Sapienza, e presentati nel corso di una conferenza stampa nel corso della quale è intervenuto, oltre al prof. Forte, il Presidente confederale.

Già nel 2011 – emerge dallo studio – la media Ocse di imposte immobiliari dirette e indirette era inferiore di 0,17 punti sul Pil e di 0,18 punti sul reddito disponibile netto rispetto al totale italiano. Si può dire quindi che l'Italia fosse allineata, con un piccolo scarto positivo, alla media Ocse. L'Italia superava invece la media Ue, rispettivamente di 0,50 e 0,50 punti per il Pil e per il reddito disponibile. Rispetto all'eurozona, la maggiore pressione fiscale dell'Italia era pari a 0,25 e 0,29 punti.

La manovra Monti per il 2012 ha portato l'Italia a una pressione della tassazione patrimoniale immobiliare del 2,2% sul Pil e del 2,75% sul reddito disponibile contro la media Ocse di 1,27% e 1,59%, ossia circa 1 punto in meno sul Pil e 1,15 sul reddito disponibile. Il divario si accentua nei confronti della media Ue – che ha una pressione fiscale, rispettivamente, dell'1,15% e dell'1,40% – e, ulteriormente, con l'eurozona, che ha una pressione dell'1,15% e dell'1,40%, ossia la metà circa di quella dell'Italia sia rispetto al Pil che al reddito disponibile.

**SENZA COMMENTO**

**La proprietà privata secondo  
un ex giudice della Consulta**

Così Paolo Maddalena, magistrato, già giudice della Corte costituzionale, interpreta – nel pamphlet "Rottama Italia" (che vede, fra le altre, la firma di Salvatore Settis) – la funzione sociale della proprietà indicata nell'articolo 42 della Costituzione: "Se vien meno la «funzione sociale», vien meno anche il diritto di proprietà privata e il bene di cui si tratta torna nella disponibilità di tutti, cioè del popolo, senza bisogno di espropriazione e di corresponsione di indennità di esproprio".

**Tasse sulla casa, impoverimento  
e meno sicurezza per il futuro**

Sulla casa, negli ultimi 4 anni, abbiamo sciaguratamente seguito il mantra europeo della iper-tassazione dei patrimoni, nella presunzione (a mio parere errata, almeno per l'Italia) che le imposte sulla ricchezza siano poco dannose per la crescita. Il risultato è che per raccogliere 10-15 miliardi di tasse in più abbiamo abbattuto il valore del patrimonio immobiliare degli italiani di un ammontare che è difficile da stimare con precisione, ma che certamente è di un altro ordine di grandezza, diciamo almeno 30 volte maggiore (ricordiamo, giusto per dare un'idea, che il patrimonio immobiliare degli italiani si aggirava sui 5 mila miliardi nel 2007, e da allora è diminuito di almeno 1000 miliardi).

È così che, grazie alla politica, nel giro di pochi anni ci siamo ritrovati molto meno ricchi, e soprattutto molto più timorosi per il futuro. Fino a pochi anni fa chi aveva una casa poteva pensare di avere una riserva di valore racchiusa in un forziere, e se riusciva ad affittarla poteva anche pensare di percepirne un reddito, sia pure modesto. Proprio per questo poteva permettersi di consumare, e qualche volta di indebitarsi per consumare.

Oggi chi ha una casa, e la maggior parte degli italiani ne ha una, non la vive come un tesoro ma come un fardello. Non può venderla senza svenderla. Se aspetta a venderla non può escludere che fra 5-10 anni valga ancora di meno di oggi. Se l'affitta non sempre riesce a coprire i costi della manutenzione e delle tasse. Se non la affitta si dissangua grazie alle molteplici tasse che comunque deve pagare.

Luca Ricolfi,  
*La Stampa*, 12.8.'14



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Bilancio sociale Inps.

#### In aumento collaboratori domestici italiani

È stato presentato il bilancio sociale dell'Inps dell'anno 2013. Tra i dati contenuti nel documento è emerso l'aumento dei collaboratori domestici italiani (4.240 unità in più, con un +2,8% rispetto al 2012). Solo il 21% dei domestici sono connazionali, ma negli ultimi due anni la crescita tra le colf è stata quasi del 4%. Un fenomeno che l'Assindatcolf ha più volte segnalato in passato. Già nel 2009, infatti, a partire dalle regioni del Nord-Est, le nostre sedi avevano registrato un incremento di assunzioni di questa manodopera italiana, come risultato del reinserimento di molte donne licenziate o messe in mobilità dalle fabbriche nelle quali avevano lavorato da sempre. Tale fenomeno in seguito è stato evidenziato anche in Lombardia, per estendersi poi al Centro.

## FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO

ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA

### Jobs Act: Fidaldo in audizione alla XI Commissione della Camera dei Deputati

Nel corso dell'audizione avanti la XI Commissione - Lavoro pubblico e privato - della Camera dei Deputati in merito al disegno di legge cosiddetto Jobs act, la Fidaldo ha rilevato alcuni punti problematici nell'applicabilità del testo al settore domestico. In particolare, la Federazione ha espresso la propria preoccupazione sul tema della maternità e della conciliazione dei tempi di vita e di lavoro, rilevando come l'inserimento di maggiori tutele per le lavoratrici domestiche possa trasformarsi in minori tutele per le famiglie, che quelle lavoratrici hanno assunto proprio per conciliare sia la propria maternità sia, soprattutto, i propri tempi di vita e di lavoro.

## EBINPROF

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

### Aperti i bandi per le borse di studio 2013-2014 Domande entro il 28.2.2015

Sono aperti i bandi per le borse di studio 2013-2014 conferite, come ogni anno, dall'Ebinprof ai figli (o parenti entro il terzo grado, a seconda del bando considerato) a carico di dipendenti da proprietari di fabbricati che, congiuntamente con i datori di lavoro, siano in regola con i versamenti del contributo di assistenza contrattuale di cui all'art. 6 Ccnl per i dipendenti della proprietà edilizia firmato il 12.11.'12 tra Confedilizia e Cgil/Cisl/UIL.

Per l'esattezza, sono in palio: n. 35 borse di studio da 1.500,00 euro ciascuna per studenti di istituti o scuole superiori che abbiano superato l'esame di stato a conclusione dell'anno scolastico 2013/2014; n. 35 borse di studio da 2.000,00 euro ciascuna per studenti universitari che abbiano sostenuto nell'anno accademico 2013/2014 almeno il 70% degli esami previsti dal piano studi; n. 35 borse di studio da 3.000,00 euro ciascuna per neolaureati che abbiano sostenuto l'esame di laurea entro l'anno 2014; n. 3 borse di studio da 4.000,00 euro ciascuna per neolaureati che nel 2014 abbiano discusso la tesi in materia di diritto del lavoro o scienze sociali.

La domanda di partecipazione dovrà essere inviata entro il 28.2.'15 con le modalità previste in ciascun bando, il cui testo completo è scaricabile agli indirizzi [www.cassaportieri.it](http://www.cassaportieri.it) e [www.ebinprof.it](http://www.ebinprof.it), mentre maggiori informazioni telefoniche possono essere chieste alla segreteria dell'Ente, contattando il numero 06.44.25.91.66.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Enasarco, nuova tassa

Nonostante la legge n.12 del 1973 indichi chiaramente che Enasarco è l'ente previdenziale dei soli agenti di commercio, il Consiglio di amministrazione dell'ente ha varato un nuovo Statuto che, modificando gli scopi istituzionali dell'ente stesso, obbligherà tutti gli intermediari, e quindi anche gli agenti immobiliari, a versare la contribuzione obbligatoria. Così facendo, almeno 500.000 partite Iva si ritroveranno a versare somme, oltre che all'Inps, anche all'Enasarco.

Fiaip ricorda che le contribuzioni versate all'Enasarco non possono essere ricongiunte a quelle dell'Inps e che ad oggi in Italia sono più di 550.000 coloro i quali, denominati "silenti", pur avendo versato regolarmente i contributi, non riceveranno alcun trattamento pensionistico da parte dell'ente.

Il Presidente della Fiaip Paolo Righi ha dichiarato: "Mentre il Governo sta faticosamente cercando di reperire le risorse per rilanciare l'economia, Enasarco cerca invece di imporre a tutti gli intermediari Italiani una nuova tassa previdenziale. Se il Ministro Giuliano Poletti dovesse firmare lo Statuto deliberato da Enasarco, renderebbe inefficaci per almeno 500.000 intermediari tutti i provvedimenti volti ad abbassare la pressione fiscale che saranno contenuti nella legge di stabilità".

Fiaip, insieme a Federagenti e Anasf, ha chiesto la convocazione di un tavolo di concertazione che possa delineare chiaramente e correttamente gli scopi e le finalità dell'Enasarco, oltre a rivedere *in toto* lo Statuto stesso.



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

### Property day 2014: a Bruxelles conferenza sull'efficienza dei mercati delle locazioni

Nel quadro delle celebrazioni della Giornata internazionale della proprietà 2014, l'Uipi ha indetto per il 18 novembre, a Bruxelles, una conferenza (dalle ore 10.00 alle 12.30) sull'efficienza dei mercati delle locazioni alla luce dei recenti sviluppi nazionali e dell'Unione europea. Le politiche abitative non rientrano tra le competenze dell'Ue. Tuttavia, le politiche dell'Unione hanno un impatto sul mercato immobiliare privato.

La finalità dell'evento è quello di fare il punto, a livello europeo, sugli sviluppi dei mercati delle locazioni e di discutere sulle recenti riforme nazionali nonché sul loro potenziale impatto sulla crescita economica. La discussione dovrebbe, inoltre, concentrarsi sul ruolo della Troika in merito alla promozione di una riforma del mercato delle locazioni in Portogallo, in Francia e in Germania e le conseguenti ripercussioni sui mercati immobiliari nazionali. La relazione principale sarà svolta da Peter Pontuch, uno degli autori del documento economico sulla "Regolamentazione dei mercati della locazione nell'Unione europea" recentemente approvato dalla Direzione generale Affari economici e finanziari della Commissione europea.

### Prof. Menezes, Vicepresidente dell'Unione

Il Comitato esecutivo dell'Uipi ha eletto, nel corso dell'ultima riunione svolta a Bruxelles, il prof. Luis Menezes, presidente dell'Assosiacao Lisbonese de Proprietarios (Alp), Vicepresidente dell'Unione. Vive congratulazioni dalla nostra Organizzazione.

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

## SISTEMA CONFEDILIZIA



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

### Redditi 2014, con la nuova certificazione unica

Tra i vari servizi che il Coram offre ai propri associati vi è quello di segnalare loro le principali novità attinenti le questioni di interesse di un amministratore di condominio. Così, con un'apposita comunicazione, gli iscritti al Coram sono già stati avvertiti che dal prossimo anno i sostituti d'imposta avranno un solo modello per attestare sia i redditi di lavoro dipendente e assimilati, finora riportati nel Cud, sia altri redditi (per esempio di lavoro autonomo e "redditi diversi"), ad oggi certificati in forma libera. Dovranno cioè utilizzare la "Certificazione Unica", che prende il posto del vecchio Cud e che attualmente è disponibile in bozza sul sito dell'Agenzia delle entrate. La bozza è stata trasmessa assieme alla segnalazione di cui trattasi.



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

### Opportunità per gli associati

Per gli associati Anbba è possibile richiedere – con un particolare sconto – il SumUp PIN+ e cioè il pos da utilizzare per i pagamenti con carte di credito. Questa nuova tipologia di pos è particolarmente interessante in quanto funziona senza necessità di collegamenti alla rete telefonica, ma solo grazie ad un piccolo accessorio (peraltro fornito gratuitamente nel momento dell'adesione) che si applica allo smartphone o al tablet, consentendo così di portarlo con sé e di riceverne i pagamenti quando e dove si vuole.

Maggiori informazioni possono essere richieste alla Segreteria dell'Associazione al numero di tel. 089.76.51.15.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Legge di stabilità, misure molto negative

Le misure sul Tfr in busta paga e l'aumento della tassazione delle rendite da fondi pensione previste nel disegno di legge di stabilità sono "molto preoccupanti" perché costituiscono "un danno per le generazioni future": è l'avvertimento lanciato dal presidente dell'Ania Aldo Minucci parlando all'Axa Forum, secondo quanto riportato dall'Ansa.

Commentando le misure del Governo, Minucci ha osservato che "in questa situazione economica avere più soldi per i consumi può essere positivo, ma mi preoccupa un aspetto culturale e cioè che non si tengono in considerazione i rischi legati al futuro".

Il Presidente dell'Ania ha rilevato infatti che "per due decenni abbiamo fatto una politica per costruire un modello fondato sulla previdenza integrativa a fronte di un parziale ritiro dello stato e abbiamo incentivato le persone" in questo senso. Ora, con la nuova norma sul Tfr, "c'è una non considerazione dei rischi collegati al futuro. E accanto a questa, ce n'è un'altra più pesante che aumenta dall'11 al 20% la tassazione sulle rendite da fondi pensione". Secondo Minucci, "stiamo disincentivando culturalmente le persone a pensare ai problemi del futuro per concentrarsi su quelli del presente. È un danno per le generazioni future. Per recuperare questa visione ci vorranno anni e anni".

## FLIMPE

FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Tutela legale/assicurativa

Il Fimpe offre ai propri associati, fra l'altro, una convenzione assicurativa per la tutela delle spese legali. La polizza copre le spese legali che ci si può trovare a sostenere in conseguenza di fatti ed atti relativi alla conduzione e/o proprietà della unità abitativa costituente la propria dimora abituale (domicilio) o secondaria (previa estensione).

Più precisamente, la garanzia si riferisce ai seguenti casi: a) controversie per danni extracontrattuali subiti da abitazione e arredi dell'assicurato per fatto illecito di terzi; b) controversie per danni extracontrattuali cagionati a terzi per fatto illecito dell'assicurato; c) difesa penale dell'assicurato per delitto colposo o contravvenzione; d) difesa penale dell'assicurato per delitto doloso (a condizione che l'assicurato sia proscioltto in istruttoria o assolto con sentenza passata in giudicato, esclusa ogni altra forma di estinzione); e) controversie relative alla proprietà e/o locazione dell'unità immobiliare costituente la dimora abituale dell'assicurato (o secondaria, previa estensione come già detto); f) controversie insorgenti da addebiti non dovuti praticati dall'amministrazione condominiale; g) vertenze contrattuali derivanti da contratti con fornitori di prestazioni di manutenzione e/o trasformazione (senza aumento dei volumi); h) spese conseguenti ad arbitrato.

Per conoscere le condizioni integrali della polizza in questione, le limitazioni, le modalità e i contributi di adesione alla stessa, si può inviare una mail a [info@fimpe.it](mailto:info@fimpe.it).



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Edilizia residenziale pubblica, opposizione a provvedimento di rilascio di alloggio occupato abusivamente

"In tema di opposizione a provvedimento di rilascio di un alloggio di E.R.P., l'opponente è titolare di una posizione di diritto soggettivo tutte le volte in cui l'opposizione non incida sul provvedimento amministrativo di assegnazione dell'alloggio che si assume, da parte della P.A., occupato *sine titulo*, ma miri a contrapporre all'atto amministrativo di autotutela un diritto soggettivo al mantenimento della situazione di vantaggio, della quale occorre soltanto riscontrare la fondatezza, con conseguente predicabilità, in tal caso, della giurisdizione del giudice ordinario".

Così il Tar della Campania (Napoli, Sez. V) con pronuncia n. 4085 del 22.7.'14.



Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Uomini e donne illustri di casa Sforza

La collezione di ritratti

È stata presentata a Roma, nella bella e prestigiosa sala della consultazione presso l'Archivio storico capitolino, l'opera di Carla Benocci dal titolo "Uomini e donne illustri di casa Sforza Cesarini - la collezione di ritratti". Nel volume, curato dall'Adsi-Sezione Lazio, si trova una serie completa e organica di ritratti di famiglia della casata Sforza. Punto di forza della pubblicazione non sono solo le immagini (di notevole pregio), ma il filo storico e organico in cui Carla Benocci le inserisce, ricostruendo – attraverso i ritratti – le vicende stesse della famiglia Sforza nelle sue diverse ramificazioni.

Hanno presentato il volume – con il Presidente confederale – Elisabetta Mori, Martine Boiteux e Donato Tamblè.



**LALENTE  
DI INGRANDIMENTO**

**Metodo Boffo**

“Metodo Boffo” è un’espressione utilizzata nel linguaggio politico e giornalistico per indicare una campagna di diffamazione basata su fatti reali uniti a presunte falsità. La locuzione trae origine dalla vicenda subita, nell’estate del 2009, dall’allora direttore di *Avvenire* Dino Boffo, destinatario di pesanti accuse mosse nei suoi confronti; accuse, che poi si rivelarono parzialmente false e che lo indussero a dimettersi.

**s.m.s.**

La sigla “s.m.s.” (acronimo dell’inglese *Short Message Service*: servizio messaggi brevi) indica un breve messaggio di testo (di massimo 160 caratteri) inviato da un telefono cellulare ad un altro.

**LEGGE DI STABILITÀ,  
NIENRE RILANCIO  
SENZA SEGNALI  
PER L’IMMOBILIARE**

Se non vi saranno correttivi al disegno di legge di stabilità presentato dal Governo, non vi sarà né crescita né ripresa dei consumi. Il ritorno della fiducia negli italiani dipende dall’immobiliare, ma nella legge di stabilità non vi sono decisi segnali per questo settore.

**QUI ESPERANTO**

*Impostopagantoj devas prizorgi la elspezojn de la ŝtato kiom plej strikte eble proporcie al sia kapablo, tio estas proporcie al la enspezo, kiun ili sukcesas atingi.*

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase pronunciata da Adam Smith: “I contribuenti debbono provvedere alle spese dello Stato quanto più strettamente possibile in proporzione alla loro capacità, cioè in proporzione al reddito che essi riescono a conseguire” (cfr. *Cn mar.*’15).

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

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

G. K. Chesterton

**CATASTO**
**Riuniti a Roma i Coordinatori provinciali**

Si è svolta a Roma una nuova riunione dei Coordinatori provinciali del Coordinamento nazionale interassociativo Catasto. Dopo l’apertura dei lavori da parte del Presidente della Confedilizia Sforza Fogliani, la prima parte della riunione è stata dedicata agli interventi dei Coordinatori, che hanno illustrato le proprie esperienze nell’attività di raccolta di documentazione, dando conto anche delle criticità emerse. Successivamente, hanno svolto relazioni su specifiche questioni il prof. Antonio De Santis, l’ing. Vincenzo Mele, il dott. Maurizio Mazzoni e il dott. Carlo Garbuio.

La riunione del Coordinamento – che riunisce Abi, Ance, Ania, Casartigiani, Cia, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confartigianato, Confcommercio-Fimaa, Confedilizia, Confesercenti, Confindustria, Consiglio nazionale del Notariato e Fiaip – è stata anche l’occasione per fare il punto sullo stato di attuazione della riforma del Catasto, in particolare attraverso l’esame dei contenuti della nuova versione dello schema di decreto legislativo in materia di Commissioni censuarie, giunta al Parlamento con i correttivi – soprattutto in punto di partecipazione alle Commissioni dei rappresentanti dei contribuenti – che si rendevano necessari per rendere il testo governativo conforme alla legge delega approvata dal Parlamento.

**IMPORTANTE**
**Entro il 16 dicembre pagamento Imu e Tasi**

*Programma di calcolo presso tutte le Associazioni territoriali*

Martedì 16 dicembre c’è una doppia scadenza fiscale per i proprietari di casa. È infatti l’ultimo giorno per il pagamento sia dell’Imu sia della Tasi.

Per l’Imu, passata la scadenza del 16 giugno per il pagamento della prima rata (pari al 50% di quanto dovuto per il 2014, determinato applicando aliquote e detrazioni stabilite per il 2015), dovrà essere pagato il saldo dell’imposta, applicando aliquote e detrazioni valide per quest’anno.

Quanto alla Tasi, la situazione è diversa a seconda del Comune in cui ci si trovi. Per la maggior parte dei Comuni, il 16 dicembre è l’ultimo giorno per versare la seconda ed ultima rata dell’imposta, il cui acconto era dovuto entro il 16 giugno per 2.178 Comuni e il 16 ottobre per altri 5.227 Comuni, in relazione alle diverse date di approvazione delle delibere. Per i 652 Comuni che non hanno deliberato in materia di Tasi neppure entro lo scorso settembre, invece, entro il 16 dicembre va pagata l’intera imposta dovuta per il 2014.

Si ricorda che, in questi 652 centri, così come in quelli in cui le amministrazioni locali non hanno determinato la percentuale da porre a carico dell’occupante (fra il 10 e il 50%), la Tasi dovuta dall’occupante “è pari al 10% dell’ammontare complessivo del tributo, determinato con riferimento alle condizioni del titolare del diritto reale”.

**Le Associazioni territoriali – dotate di un apposito programma di calcolo fornito dalla Sede centrale – sono a disposizione degli iscritti per ogni assistenza relativa al pagamento dell’Imu e della Tasi.**

**Diploma per i Corsi amministratori Confedilizia**

A coloro che avranno positivamente portato a termine – superando l’esame finale previsto dalla normativa – un corso di formazione iniziale o periodica, frontale/residenziale convenzionato Confedilizia o in via telematica (cfr. *Cn ott.*’14), Confedilizia rilascerà uno speciale diploma/attestato, differente per i diversi corsi, relativo al superamento degli stessi. Il diploma/attestato sarà firmato – per i corsi on line – dal Presidente confederale-responsabile scientifico Corrado Sforza Fogliani e – per i corsi frontali/residenziali – dai responsabili scientifici degli stessi. I diplomi dei corsi on line recheranno i loghi della Confedilizia e de La Tribuna e quelli dei corsi frontali/residenziali la dizione “Corso convenzionato Confedilizia” e l’indicazione dell’Associazione territoriale della Confedilizia organizzatrice.

**Disciplina del Fondo di garanzia «prima casa»**

È stato pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 29.9.’14, n. 226, il decreto 31.7.’14 del Ministero dell’economia e delle finanze, che disciplina il Fondo di garanzia «prima casa» di cui all’art. 1, comma 48, lett. c), della l. 27.12.’15, n. 147 (cfr. *Cn gen.*’14).

Con la pubblicazione del decreto in Gazzetta e la firma – avvenuta l’8.10.’14 – del protocollo tra il Direttore generale del tesoro, Vincenzo La Via, e il Direttore generale dell’Abi, Giovanni Sabatini, il Fondo è divenuto operativo e sostituisce quello del 2008.

Il Fondo opera prestando una garanzia nella misura massima del 50% della quota capitale di mutui ipotecari (fino a 250.000 euro) richiesti per l’acquisto o per interventi di ristrutturazione e accrescimento dell’efficienza energetica di unità immobiliari, site sul territorio nazionale, da adibire ad abitazione principale del mutuatario (gli immobili in questione non devono essere di lusso secondo il Dm del 1969 né di categoria catastale A1, A8 e A9; inoltre il richiedente deve avere delle caratteristiche ben precise). Hanno priorità nell’accoglimento delle domande (oltre che ad aver diritto ad un tasso calmierato) le giovani coppie, i nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, i conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, nonché i giovani di età inferiore ai 35 anni titolari di un rapporto di lavoro atipico.

La domanda di accesso al Fondo va presentata direttamente alla banca o all’intermediario finanziario aderente all’iniziativa cui si richiede il mutuo, utilizzando l’apposita modulistica che sarà resa presto disponibile sul sito del Tesoro.

Gli elenchi delle banche aderenti saranno disponibili sul sito della Consap Spa ([www.consap.it](http://www.consap.it)), oltre che sul sito dell’Abi ([www.abi.it](http://www.abi.it)).

## Tasi e aree fabbricabili

In relazione al concetto di area fabbricabile, la Cassazione, con sentenza n. 5161 del 5.3.'14, ha stabilito – in applicazione della norma (pretesamente) interpretativa di cui all'art. 36, comma 2, d.l. n. 225/06 (come convertito in legge) – che, in tema di Ici, "l'edificabilità di un'area, ai fini dell'applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale, deve essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi".

Il principio ricalca quanto già statuito dalle Sezioni Unite nella pronuncia n. 25506 del 28.9.'06, così come la motivazione adottata: l'incremento del valore di un suolo (presupposto impositivo delle norme fiscali) è percepibile già dal momento in cui è astrattamente possibile costruire su di esso, giacché il mercato riconosce tale aspettativa di edificabilità con un progressivo aumento del valore del terreno man mano che l'iter amministrativo avanza.

Va detto che in passato la questione è stata molto controversa ed è per questo che della vicenda si è interessato anche il massimo organo di nomofilachia.

Parte della giurisprudenza riteneva, infatti, che per aree fabbricabili si dovesse intendere, ai fini fiscali (con specifico riferimento all'Ici), i terreni immediatamente utilizzabili a scopo edificatorio, con possibilità legale ed effettiva di rilascio di concessione edilizia al momento dell'imposizione tributaria, distinguendosi, nella disciplina dell'imposta, tra le zone urbanizzate per le quali fosse consentito il rilascio della concessione edilizia secondo le previsioni del piano regolatore generale del Comune (ancora prima dell'adozione dei piani attuativi), e le zone che, pur comprese nelle previsioni del piano regolatore generale, non fossero immediatamente utilizzabili a scopo edificatorio, essendo il rilascio della concessione a edificare subordinato all'adozione dei piani particolareggiati o dei piani di lottizzazione (Cass. sent. n. 21573/04, e Cass. sent. n. 21644/04). Le Sezioni Unite, come abbiamo visto, hanno invece (discutibilmente) optato – anche alla luce degli interventi normativi succedutisi in materia – per la tesi opposta.

Tornando alla citata sentenza n. 5161, ciò che è importante sottolineare, comunque, è che viene, nella circostanza, riaffer-

mato il concetto che l'inapplicabilità del criterio fondato sul valore catastale dell'immobile impone di tener conto, nella determinazione della base imponibile, "della maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie". Ciò, in quanto "la presenza di vincoli o destinazioni urbanistiche che condizionino, in concreto, l'edificabilità del suolo, pur non sottraendo l'area su cui insistono al regime fiscale proprio dei suoli edificabili, incide sulla valutazione del relativo valore venale e, conseguentemente, sulla base imponibile".

Si tratta di una precisazione, quest'ultima, di particolare interesse perché, com'è noto, la base imponibile dell'Ici è analoga non solo a quella dell'Imu ma anche a quella Tasi.

La Cassazione indirettamente conferma, quindi, che anche per questo nuovo tributo sui servizi indivisibili – così come prima per l'Ici e ora per l'Imu – non è possibile equiparare un suolo effettivamente edificabile ad un terreno che tale è solo ai fini tributari. Ove ciò avvenisse, del resto, l'operazione sarebbe contraria al dettato dell'art. 5, comma 5, d.lgs. 504/92, secondo il quale "per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di im-

posizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Come già evidenziato su queste colonne (cfr. *Cn* genn. '07), la soluzione non può che essere, quindi, quella di prendere atto, nelle delibere comunali che fissano – ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. g), d.lgs. 446/97 – il valore delle aree ai fini della limitazione del potere di accertamento da parte dei Comuni, della differenza di valore tra i terreni effettivamente edificabili e quelli che hanno una semplice aspettativa di edificabilità, disciplinando, di conseguenza, tutte le concrete fattispecie connesse al grado di edificabilità dei suoli. Diversamente, i proprietari dei terreni solo potenzialmente fabbricabili, vedrebbero disattesa, in loro danno, la citata disposizione di cui all'art. 5, comma 5, ed in più preclusa la possibilità di sottrarsi al potere di accertamento dell'ente locale, se non dichiarando un valore maggiore e dunque non corrispondente all'effettivo valore venale del proprio fondo.

## Tasi: alcuni Comuni ce la fanno anche senza

Come abbiamo già riferito su queste pagine, alcuni Comuni riescono benissimo a "sopravvivere" anche azzerando la Tasi per tutti gli immobili (cfr. da ultimo *Cn* ott. '14).

Ecco un altro elenco (esemplificativo e non certo esaustivo) di amministrazioni virtuose:

Bronte (CT)  
Crispano (NA)  
Gemona del Friuli (UD)  
Gosaldo (BL)  
Grana (AT)  
Irma (BS)  
Laurenzana (PZ)  
Lunano (PU)  
Mottola (TA)  
Narbolla (OR)  
Nurri (CA)  
Oltre il Colle (BG)  
Osini (OG)  
Palau (OT)  
Palazzo Adriano (PA)  
Quarna Sotto (VB)  
Rimasco (VC)  
San Giorgio Albanese (CS)  
Segariu (VS)  
Tarvisio (UD)  
Villarosa (EN)

## Convegno a Padova sulla fiscalità

Si è svolto a Padova – organizzato dalla Federazione nazionale della proprietà fondiaria e da Confagricoltura Veneto – un convegno dal titolo "La fiscalità sulla proprietà in Italia".

Dopo gli interventi introduttivi – fra cui quello del Presidente della Federazione nazionale della proprietà fondiaria, Dozzio Cagnoni – hanno svolto relazioni il Responsabile fiscale di Confagricoltura, Caputo ("Tributi locali sugli immobili rurali") e il Segretario generale di Confedilizia, Spaziani Testa ("La fiscalità sugli immobili urbani").

Le conclusioni del convegno – che è stato moderato dal Direttore della Federazione nazionale della proprietà fondiaria, Oliva – sono state svolte dal Presidente nazionale di Confagricoltura, Guidi.

## TASI: IN UN DOSSIER, TUTTE LE STRANEZZE DELLE DELIBERE DEI COMUNI

A Ferrara, per conoscere la detrazione applicabile per la TASI sull'abitazione principale, bisogna applicare una formula matematica. A Modena, sono previste 11 detrazioni diverse, ad Asti 9. Il Comune di Parma, poi, prevede una detrazione maggiorata per le abitazioni principali con riferimento alla capacità contributiva della famiglia definita attraverso l'applicazione dell'indicatore ISEE e declinata in ben 24 fattispecie diverse. In alcune città importanti (Bologna, Ancona, Treviso), le amministrazioni non si sono limitate a stabilire le aliquote relative al 2014, ma hanno fissato la misura dell'imposta anche per il 2015 e il 2016, sfruttando subito la possibilità di superare il limite massimo che la legge di stabilità dello scorso anno ha previsto solo per il 2014 (a Bologna, ad esempio, l'aliquota è stata fissata al 4,5 per mille sia per il 2015 che per il 2016). Sul "valore" dei figli, poi, ogni Comune ha la sua idea, che traduce in una diversa misura della (eventuale) specifica detrazione stabilita (10, 20, 25, 30 euro ecc.).

Sono queste alcune delle complicazioni e delle stranezze contenute in un dossier elaborato dalla Confedilizia sulle delibere in materia di TASI approvate dai Comuni. La nuova imposta – che, si ricorda, è solo una delle tre componenti della IUC la sedicente imposta unica comunale che comprende anche l'IMU e la TARI – ha rappresentato infatti una nuova occasione, per i Comuni, per sbizzarrirsi nelle scelte più diverse, soprattutto con riferimento ad aliquote e detrazioni.

A dimostrare lo stato di incertezza e di confusione determinato da questo tributo vale del resto – più di ogni discorso – quanto accaduto a Lignano Sabbiadoro (Udine), dove, nonostante il Comune abbia deliberato l'azzeramento della TASI, il Sindaco ha riferito che dai cittadini sono arrivati decine e decine di versamenti del tributo...

## OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

### PALAZZO CHIGI ALBANI (VT)

A Soriano del Cimino (VT), nel Palazzo Chigi Albani – ideato e realizzato dal Vignola –, i solai sono caduti, entrarvi è pericolosissimo. Sono state sfondate (scrive pure questo, Paolo Conti sul Corsera, 16.5.'14) anche le maestose vetrate. Abitato dagli Albani fino agli anni '80, venne venduto ad un privato che lo spogliò di ogni arredo e lo cedette poi al Comune nel 2004 (così, sono dieci anni che le forze politiche si confrontano sul suo destino e, intanto, non fanno niente, e i crolli ovviamente continuano).

Uno dei tanti pezzi di storia del nostro Paese “che si sbriciolano e spariscono per sempre”, scrive ancora Conti. Che così prosegue: “C'è l'insipienza della mano pubblica, l'incapacità di programmare tutela e adeguata valorizzazione. C'è la mancanza di fondi pubblici. E c'è anche (se non soprattutto, talvolta) una cultura ossessivamente statalista, anti-storica, nemica sempre e comunque dell'intervento dei privati nella sfera del nostro patrimonio. Meglio un Palazzo Chigi Albani sottratto alla rovina anche grazie al contributo di un mecenate, magari con la prospettiva di un uso misto sotto doverosa vigilanza dello Stato, o un bene crollato e in macerie, ma rigorosamente in mano statale? Come dimostrano fin troppi casi italiani, la cultura legata alla seconda posizione vince troppo spesso la partita. Con la sconfitta, però, del patrimonio”

11

Collaborano i lettori  
Segnalazioni alla redazione

### Matera capitale europea della cultura 2019

I Sassi, definiti da De Gasperi «vergogna d'Italia», sono stati recuperati e restituiti alla città. Matera non è stata metropolizzata e forse per questo ha vinto. Sospesa com'è – ha scritto Aldo Bonomi su *24Ore* (26.10.'14) – su in alto con i suoi Sassi e le sue chiese rupestri che guardano verso le Murge.

### PER LO STATO, NON ESISTE LA SOLIDARIETÀ

La sentenza

## Per pagare le tasse l'impresa in crisi deve tagliare i salari

■ ■ ■ MATTEO MION

■ ■ ■ La terza Sezione della Cassazione Penale ha condannato un imprenditore torinese a sei mesi di reclusione per aver retribuito i propri dipendenti, omettendo però il pagamento delle ritenute fiscali. «È preciso obbligo del sostituto d'imposta quello di rimborsare le risorse dell'azienda all'atto della liquidazione delle retribuzioni in modo

da *Libero*, 17.9.'14

### ASSOCIAZIONI

#### Associazione guide e scouts cattolici italiani (Agesci)

L'associazione guide e scouts cattolici italiani, che conta più di 177.000 soci, è un'associazione giovanile educativa che si propone di contribuire, nel tempo libero e nelle attività extra-scolastiche, alla formazione della persona secondo i principi ed il metodo dello scoutismo, adattato ai ragazzi e alle ragazze nella realtà sociale italiana di oggi.

L'Agesci è nata nel 1974, come iniziativa educativa liberamente promossa da credenti, dall'unificazione di due preesistenti associazioni, l'Asci (Associazione scout cattolici italiani), maschile, e l'Agì (Associazione guide italiane), femminile.

L'Associazione è presente su Internet:  
[www.agesci.org](http://www.agesci.org)

### PER UN FISCO CIVILE

L'imposta che ogni individuo è tenuto a pagare dovrebbe essere certa e non arbitraria. Il tempo di pagamento, il modo di pagamento, l'ammontare da pagare, tutto dovrebbe essere chiaro e preciso per il contribuente e per ogni altra persona

Adam Smith,  
*La ricchezza delle nazioni* (1776)

### CATASTO

#### IL COORDINAMENTO NAZIONALE INTERASSOCIATIVO HA INCONTRATO IL PRESIDENTE CAPEZZONE

Il Coordinamento nazionale interassociativo Catasto ha incontrato alla Camera il Presidente della Commissione Finanze on. Capezzone. È stata l'occasione per l'esame, oltre che dei problemi inerenti i prossimi decreti legislativi in materia catastale, anche di particolari problemi normativi interessanti le categorie aderenti al Coordinamento. In particolare, il Presidente Capezzone ha precisato che il decreto legislativo semplificazioni fiscali dovrà essere riesaminato dalla Commissione.

Il Coordinamento è in attesa di fissazione di un analogo incontro da parte del Presidente della Commissione Finanze del Senato sen. Marino.

### Prosperità

La prosperità non arriva dalle grandi conferenze di economisti, ma da innumerevoli atti personali che si fondano sulla stima e sulla fiducia di sé.

Margaret Thatcher

## Presentato il disegno di legge di stabilità

Il Governo ha presentato il disegno di legge di stabilità. Come di consueto, esso sarà illustrato su *Confedilizia notizie* di gennaio, una volta che il provvedimento sarà divenuto legge. In questa sede, ci si limita ad anticipare che il documento presentato al Parlamento contiene – con riferimento al nostro settore – esclusivamente l'estensione a tutto il 2015 delle misure rafforzate delle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e di risparmio energetico.

## IL VIAGGIO DI PIOVENE (10)

Bologna

Bologna è tra le città più belle d'Italia e d'Europa. Non esiste città che le assomigli e che possa sostituirla. E' bella per la carica, per l'abbondanza del colore; e il colore che la satura è il rosso o il rossastro, il più fisico, quello che richiama di più il corpo ed il sangue umano.

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

## COSTUME

### Clooney e l'avvocato

George Clooney e l'avvocato Amal Alamuddin hanno trascorso la prima notte di nozze all'Amam resort a 7 stelle sul Canal Grande, nell'alcova "Tiepolo" dove dal letto si ammirano sul soffitto gli affreschi dell'artista. Alla festa i due sono arrivati a bordo del motoscafo "Amore", lei in abito bianco firmato Sarah Burton, la stessa stilista di Kate Middleton. Al dito l'anello di fidanzamento con diamante da sette carati costati 570mila euro. Clooney in smoking ha pronunciato per primo le promesse (in inglese), commuovendosi. Otto le damigelle di lei, mentre il padre dello sposo, Nick, andava dicendo a tutti che non vede l'ora di diventare nonno. Clooney ha poi cantato alla sua bella When I Fall in Love di Nat King Cole, accompagnato da un'orchestra d'archi e da un trio jazz (tutti i giornali del 28/9).

## DALLE RIVISTE...

### Abusi edilizi risalenti nel tempo Centralità della ricchezza immobiliare Riforma del condominio, un anno dopo

Sulla *Rivista amministrativa* (fasc. 11-12/13, ora uscito) interessante articolo di Elena Tarli sul tema degli abusi edilizi risalenti nel tempo (analisi e riflessioni).

#### 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.

Da ultimo, *Questione Giustizia* (n. 2/14). Che pubblica un articolo di Antonello Ciervo dal titolo "Esercizi di neoliberalismo: in margine alla sentenza della Corte costituzionale sul caso Ilva".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## GIURISPRUDENZA CASA

### Locazione e favoreggiamento prostituzione

Precisa (ed anche innovativa) sentenza – n. 28754/13, inedita – della Cassazione penale. "Non integra il reato di favoreggiamento della prostituzione la cessione in locazione, a prezzo di mercato, di un appartamento ad una prostituta, anche se il locatore – ha detto la Suprema Corte – sia consapevole che la locataria vi eserciterà la prostituzione in via del tutto autonoma e per proprio conto, atteso che la stipulazione del contratto non rappresenta un effettivo ausilio per il meretricio".

### Regolamento condominiale, sanzioni

Importante sentenza della Cassazione (n. 820/14) in materia di sanzioni e regolamento di condominio. "Qualora nel regolamento condominiale sia inserita, secondo quanto previsto eccezionalmente dall'art. 70 disp. att. cod. civ., la previsione di una "sanzione pecuniaria" avente natura di pena privata, a carico del condòmino che contravvenga alle disposizioni del regolamento stesso, l'ammontare di tale sanzione non può essere superiore, a pena di nullità, alla misura massima consentita dallo stesso articolo. A maggior ragione, quindi – hanno detto i Supremi giudici –, per le infrazioni dei condòmini (nella specie, parcheggio irregolare in area comune) non può ritenersi consentito introdurre nel regolamento condominiale sanzioni diverse da quelle pecuniarie ovvero diversamente «afflittive» (nella specie, rimozione dell'autovettura), posto che ciò risulterebbe in contrasto con i principi generali dell'ordinamento, che non consentono al privato – se non eccezionalmente – il diritto di «autotutela»".

### Autodisciplina condominiale

"L'art. 1102 cod. civ., nel prescrivere che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne lo stesso uso secondo il loro diritto, non pone una norma inderogabile, ragion per cui i suoi limiti possono essere resi più rigorosi dal regolamento condominiale o dalle apposite delibere assembleari adottate con i «quorum» prescritti dalla legge". Così ha deciso la Cassazione (sent. n. 27253/13), che poi ha proseguito: "L'unico limite della legittima «autodisciplina condominiale» è rappresentato dalla previsione del divieto sostanziale di utilizzazione generalizzata delle parti comuni; nel caso in cui, invece, l'assemblea condominiale (con le prescritte maggioranze) adotti una delibera che vieti soltanto un uso specifico (nella fattispecie, apertura di nuovi accessi nel muro comune), la stessa deliberazione deve ritenersi legittima".

### Mora del conduttore

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

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## Rent to buy, dal Convegno di Piacenza è emersa la necessità di miglioramenti



Il contratto di rent to buy, come delineato nell'articolo 25 del decreto-legge *Sblocca Italia*, costituisce una fattispecie del tutto nuova, che non può essere assimilata a nessuna delle forme contrattuali sinora utilizzate per combinare le caratteristiche della compravendita e quelle della locazione di immobili. Con la principale conseguenza che gli aspetti fiscali della nuova disciplina – non regolati nello *Sblocca Italia* – sono tutti da individuare, in via interpretativa ovvero attraverso integrazioni della normativa approvata, comunque nel rispetto della ratio della disposizione, che mira ad agevolare l'accesso alla proprietà immobiliare.

È quanto è emerso, fra l'altro, nel corso del convegno "Il contratto di rent to buy, oggi", tenutosi a Piacenza, organizzato dalla Confedilizia e nell'ambito del quale hanno svolto relazioni – dopo un'introduzione del Presidente confederale – il prof. Vincenzo Cuffaro, Ordinario di diritto privato all'Università di Firenze, e l'avv. Pier Paolo Bosso, del Coordinamento legali della Confederazione.

Il convegno – nel corso del quale è stato distribuito un contratto-tipo di rent to buy elaborato dall'Ufficio legale della Confedilizia e immediatamente trasmesso a tutte le Associazioni territoriali, presso le quali è richiedibile dai soci – è stato anche l'occasione per mettere in luce alcune possibili modifiche al testo della disposizione, fra cui l'introduzione della possibilità per il proprietario di avvalersi delle norme previste per la locazione in caso, in particolare, di morosità del futuro acquirente nel periodo di godimento dell'immobile. Così come è emersa l'esigenza che, alla normativa in tema di rent to buy, venga affiancata l'introduzione di agevolazioni fiscali per la permuta immobiliare, in modo che il complesso delle disposizioni possa generare quegli effetti di stimolo di cui il mercato immobiliare ha drammaticamente bisogno.

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

## SEGNALIAMO



I soci della Confedilizia possono richiedere gratuitamente copia della pubblicazione di cui alla copertina sopra pubblicata telefonando al numero verde 800.162.261.

## IN G.U.

### Deroghe al trattamento pensionistico

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 22.10.'14, n. 246, la l. 10.10.'14, n. 147, contenente modifiche alla disciplina dei requisiti per la fruizione delle deroghe riguardanti l'accesso al trattamento pensionistico.

### Compensazione cartelle esattoriali

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 10.10.'14, n. 236, il decreto del 24.9.'14 emanato dal Ministero dell'economia e delle finanze di concerto con il Ministero dello sviluppo economico, con il quale è stata disposta la compensazione, nell'anno 2014, delle cartelle esattoriali in favore di imprese e professionisti titolari di crediti non prescritti, certi, liquidi ed esigibili, nei confronti della pubblica amministrazione. Le modalità per la compensazione sono quelle previste dal decreto del 25.6.'12.

### Dichiarazione Imu/Tasi Enc

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 29.9.'14, n. 226, il decreto del 25.9.'14 del Ministero dell'economia e delle finanze con il quale è stato prorogato (dal 30 settembre al 30 novembre) il termine di presentazione della dichiarazione dell'IMU e della TASI per gli enti non commerciali (Enc) relativa agli anni 2012 e 2013.

## Processo tributario alla Consulta

Sospetti di incostituzionalità per le norme sul processo tributario. Lo ha stabilito la commissione tributaria di Reggio Emilia, che, con l'ordinanza 280/3/14, ha chiamato la Corte costituzionale ad esprimersi sulla legittimità di un folto gruppo di disposizioni che regolamentano il contenzioso tributario. I giudici (presidente estensore Montanari, relatore Gianferrari) ritengono violati i valori di indipendenza e di imparzialità del giudice previsti dalle norme europee sul giusto processo.

Innanzitutto, perché il personale delle commissioni, che costituisce il supporto per lo svolgimento della attività giurisdizionale, appare "nelle mani" della stessa Amministrazione (il Mef) cui appartengono le autorità che emanano gli atti impositivi, così difettando il requisito della "apparenza", proprio dell'indipendenza. Poi, perché i giudici tributari non dispongono autonomamente dei mezzi necessari al funzionamento dell'apparato: la gestione spetta sempre all'autorità che emette gli atti impositivi. Ancora, perché i compensi dei giudici sono determinati dal Ministero e liquidati dalla Direzione regionale delle Entrate. Il Collegio ha chiesto, in particolare, alla Corte costituzionale di vagliare le seguenti disposizioni sul processo tributario (articoli 2, 13, 15, 19-bis, 31, 32, 33, 34, 35 del Dlgs. n. 545/92, l'articolo 6 del Dlgs. n. 546/92, oltre che l'articolo 51 cpc) alla luce degli articoli 101 e 111 della Costituzione e, per il tramite dell'articolo 117, dell'articolo 6 della convenzione per i diritti dell'uomo.

## Anni Ottanta

Le politiche che abbiamo avviato negli anni Ottanta hanno incontrato una dura opposizione. Troppa gente e troppe industrie preferivano contare su facili sussidi, invece che applicarsi nella disciplina finanziaria necessaria a tagliare i loro costi e a diventare competitivi. Altri preferivano consumatori prigionieri dei monopoli o un lavoro sicuro in un'industria dall'organico sovra-dimensionato, piuttosto che la vita attiva nella libertà dell'impresa.

Margaret Thatcher

## Prorogata l'ordinanza per la tutela dell'incolumità pubblica dall'aggressione dei cani

Con provvedimento del 28.8.'14, il Ministro della salute ha prorogato fino all'8.9.'15 la sua ordinanza del 6.8.'13 concernente "la tutela dell'incolumità pubblica dall'aggressione dei cani". Precisiamo che nel provvedimento prorogato è stabilito, in particolare, che, "ai fini della prevenzione di danni o lesioni a persone, animali o cose, il proprietario e il detentore di un cane" devono: "a) utilizzare sempre il guinzaglio a una misura non superiore a mt 1,50 durante la conduzione dell'animale nelle aree urbane e nei luoghi aperti al pubblico" (fatte salve le aree per cani individuate dai Comuni); b) "portare con sé una museruola, rigida o morbida", da applicare in caso di "rischio per l'incolumità di persone o animali o su richiesta delle autorità competenti"; c) affidare l'animale "a persone in grado di gestirlo correttamente"; d) assumere informazioni "sulle caratteristiche fisiche ed etologiche" dell'animale, nonché sulle norme in vigore; e) "assicurare che l'animale abbia un comportamento adeguato alle specifiche esigenze di convivenza" in relazione al contesto in cui vive.

Nel provvedimento prorogato (della cui legittimità, comunque, si discute) fra le altre cose è previsto anche che chiunque conduca un cane in ambito urbano deve "raccolglierne le feci e avere con sé strumenti idonei alla raccolta delle stesse".

## Decreto Commissioni censuarie, il Governo si conforma alle richieste del Parlamento

Il Consiglio dei ministri ha approvato in seconda lettura il decreto legislativo in materia di composizione e funzionamento delle Commissioni censuarie.

Il nuovo testo recepisce in toto le richieste che il Senato e la Camera avevano posto come "condizioni" nei pareri approvati dalle rispettive Commissioni Finanze, presiedute la prima dal sen. Marino e la seconda dall'on. Capezzone. Condizioni – ampiamente illustrate sul numero di settembre di *Confedilizia notizie* – che si sostanziano in particolare nella garanzia della presenza dei rappresentanti dei contribuenti nelle nuove Commissioni e nella possibilità per gli stessi di godere delle stesse tutele garantite all'Agenzia delle entrate e ai Comuni in termini di "appello" alla Commissione centrale rispetto alle decisioni assunte dalle Commissioni locali. Com'è ben noto, costante è stato in tema l'incessante (e solitario) presidio e intervento, anche agostano, di Confedilizia.

Come noto, quello in materia di Commissioni censuarie è solo il primo dei diversi decreti legislativi che il Governo è chiamato a varare in attuazione della delega contenuta nella legge n. 23 del 2014, che contiene – fra le altre misure – per l'appunto la revisione del Catasto.

## Procedura d'infrazione per eccesso di zelo, in materia di ascensori

L'eccesso di zelo dei funzionari del Ministero dello sviluppo economico nel recepire la Direttiva 95/16/CE in materia di ascensori, ha portato ad introdurre nel regolamento di cui al Dpr 162/99, di attuazione della Direttiva in parola, prescrizioni ultronee rispetto al dettato normativo. Ciò ha dato luogo ad una contestazione da parte della Commissione Ue per il non corretto recepimento della Direttiva, con la conseguente apertura di una procedura d'infrazione nei confronti dello Stato italiano volta a chiedere la soppressione delle prescrizioni non conformi. Roba da non credere...

## L'Antitrust sanziona alcuni tra i principali operatori immobiliari

L'Autorità garante della concorrenza e del mercato, dopo aver esaminato i moduli contrattuali utilizzati dalle agenzie immobiliari aderenti ad alcuni tra i principali operatori del settore, ha sanzionato le società in quanto nei predetti modelli sono (o erano) contenute clausole vessatorie ai sensi dell'articolo 35, commi 1 e 2, del Codice del consumo.

I moduli contrattuali in questione riguardano (o riguardavano) i rapporti contrattuali tra l'impresa e i clienti consumatori per il conferimento dell'incarico di mediazione per la vendita o la locazione di immobili e per la formulazione e raccolta della proposta irrevocabile di acquisto o locazione. Tra le criticità rilevate dall'Autorità, vi è la clausola che prevede (o prevedeva) il rinnovo tacito dell'incarico per un uguale periodo anche nel caso in cui sia (o fosse) stato conferito in esclusiva, nella quale è stata ravvisata una limitazione della libertà contrattuale del consumatore nei confronti dei terzi in ragione del rinnovo tacito dell'incarico unitamente al patto di esclusiva per un tempo indefinito.

## CORBELLE

### Pensionato e corriere droga: "Per pagare le tasse"

"Un pensionato 72enne di Reggio Emilia, senza precedenti penali, è stato arrestato dagli uomini della Guardia di Finanza di Voghera (Pavia), perché sorpreso a trasportare sull'autostrada Torino-Piacenza 50 kg di droga". Lo scrive *la Repubblica*, in un articolo del 24.7.'15, precisando che l'uomo "quando è stato fermato si è giustificando dicendo che era la prima volta e che quella "corsa" gli avrebbe fruttato 6 mila euro, indispensabili per pagare le tasse".

## L'OCSE TAGLIA PUNTI AL NOSTRO PIL. MA CHI TAGLIA I PUNTI ALL'OCSE CHE CI HA AMMANNITO LA CURA CHE HA PRODOTTO QUESTI RISULTATI?

L'Ocse taglia 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.

### FISCO E IMMOBILI

## Casa, se le tasse pesano più della rendita

di **Salvatore Padula** *buona al patrimonio immobiliare miliardi di euro di rendita con-*

Eloquente titolo dell'approfondito articolo pubblicato da 24 ore (24.10.'14) e dovuto a Salvatore Padula.

Si sottolinea nello stesso che la proprietà edilizia versa annualmente al Fisco 50 miliardi di euro, "fra tributi e balzelli", contro 37 di rendita. Le tasse - scrive la nota firma del quotidiano economico - "pesano" molto più della rendita, per la precisione la superano di oltre il 35 per cento. "È come - continua Padula - se un investimento finanziario fosse tassato non sul rendimento ottenuto (la rendita) ma sul valore del capitale, del patrimonio".

"Non scopriamo da oggi - scrive ancora Padula - che la tassazione sul mattone ha raggiunto livelli esorbitanti (basti dire che prima del 2012, il gettito immobiliare complessivo del mattone non arrivava a 37-38 miliardi). E che ogni giorno diventa più evidente come sia urgente un ripensamento dell'intero sistema".

Ma la politica (e la giustizia tributaria) lo capisce?

## CORTE DI CASSAZIONE, BONIFICA E RICORSO CONGIUNTO

Sez. V, 22 febbraio 2013, n. 4490

Pres. Pivetti - Est. Crucitti - P.M. Del Core (conf.)

Nel processo tributario, non contemplando il d.lgs. 31 dicembre 1992, n. 546 alcuna disposizione in ordine al cumulo dei ricorsi, e rinviando al codice di procedura civile per quanto da esso non disposto e nei limiti della compatibilità con le sue norme, deve ritenersi applicabile l'istituto del litisconsorzio facoltativo di cui all'art. 103 c.p.c., in virtù del quale più parti possono agire o essere convenute nello stesso processo, quando tra le cause che si propongono esiste connessione per l'oggetto o per il titolo dal quale dipendono oppure quando la decisione dipende, totalmente o parzialmente dalla risoluzione di identiche questioni. Pertanto, è legittimo il ricorso congiunto proposto da più contribuenti, anche se in relazione a distinte cartelle di pagamento, ove abbia ad oggetto identiche questioni dalla cui soluzione dipenda la decisione della causa (in applicazione di questo principio, la Corte ha ritenuto ammissibile un ricorso proposto cumulativamente e collettivamente avverso separati atti impositivi emessi da un Consorzio di bonifica a carico di distinti proprietari di immobili aventi caratteristiche diverse). (1)

(1) In termini cfr. la sentenza citata in motivazione Cass. 10 gennaio 1991 n. 171, in *Ius&Lex* dvd n. 5/2009, Ed. La Tribuna.

## Impianti termici, l'Enea detta le Linee guida

Si segnala che l'Enea ha predisposto delle Linee guida al fine di standardizzare, da parte delle Regioni e delle altre autorità competenti, gli aspetti applicativi inerenti l'esercizio, la manutenzione e l'ispezione degli impianti termici degli edifici. Il documento si occupa degli aspetti procedurali, quali le scadenze delle trasmissioni dei rapporti di efficienza energetica, le scadenze delle ispezioni, le modalità comportamentali e gli obblighi dei responsabili degli impianti e degli ispettori. Inoltre, fra le altre cose, riporta modelli-tipo per comunicazioni tra utenza e autorità preposte ai controlli.

Maggiori informazioni possono essere attinte consultando il sito dell'Enea ([www.energiaenergetica.enea.it](http://www.energiaenergetica.enea.it)).

## Governo

Un Governo non può controllare l'economia se non controllando le persone. E quando un Governo si dispone a farlo, deve usare la forza e la coercizione per ottenere quanto si propone.

(R. Reagan 27.10.'64)

### ATTENZIONE

## I trucchi più usati per derubare in treno

- Urtare la vittima
- Utilizzare cartoni, giornali o indumenti per coprire il movimento delle mani durante il borseggio
- Provocare assembramento durante la salita e la discesa dai treni
- Sporcare di proposito la vittima per poi offrirle aiuto
- Chiedere informazioni per distrarre la vittima
- Raccontare storie commoventi per elemosinare denaro

## Circolo vizioso

Più si tassa, meno si cresce, meno si incassa e più si rafforza la necessità di tassare: un vero circolo vizioso nel quale è caduta l'economia e la società italiana.

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

## Ognuno è un capitalista

Io credo che la proprietà privata debba essere diffusa il più possibile, essendo un bastione della libertà e dell'indipendenza delle persone, e instillando il senso di responsabilità nelle future generazioni. *Ognuno è un capitalista*, questo era il mio scopo. Le privatizzazioni e la proprietà della casa sono stati due dei nostri mezzi.

Margaret Thatcher

## IL CENSIS DELLA DE FILIPPI

E se avesse ragione Carlo Freccero? In un'intervista ha sostenuto provocatoriamente: "Maria De Filippi è il mio Censis". Per poi aggiungere: "Mi fa sempre capire che cos'è oggi la realtà italiana e molte volte capisco che l'Italia è un Paese anni trenta"

A. Grasso, *Corsera* 18.8.'15

## Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - DICEMBRE 2014

1 Dicembre 2014 - Lunedì

### Irpef - Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2014 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

### Cedolare secca - Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto della cedolare secca per il 2014.

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

### Versamento acconto imposta sostitutiva Tfr

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a titolo di acconto, sulla rivalutazione del fondo per il trattamento di fine rapporto maturato nell'anno 2014.

### Imu - Versamento saldo

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della seconda rata dell'imposta municipale propria per il 2014, pari al saldo dell'imposta dovuta (effettuando gli eventuali conguagli).

### Tasi - Versamento saldo o in unica soluzione

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento a saldo o in unica soluzione della Tasi per il 2014.

## IMPOSTA DI REGISTRO

### Regime Irpef

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

### Regime cedolare secca

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

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

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

## SEGNALAZIONI

Daniel Defoe, *Diario dell'anno della peste*, intr. di Goffredo Fofi, Elliot ed., pp. 240

Una delle più note descrizioni letterarie della peste: per rievocare il morbo che imperversò su Londra nel 1665, De Foe si serve di testimonianze, resoconti, ricordi, bollettini ufficiali.

Antonio Alosco, *Gabriele D'Annunzio socialista*, pref. di Giordano Bruno Guerri, Graus ed., pp. 208 con ill. nel testo

I rapporti del Vate con il mondo socialista: il passaggio da destra a sinistra nella sua esperienza parlamentare, la candidatura politica nel 1900, l'interventismo, il fiumanesimo.

Fabio Franceschi con Stefano Lorenzetto, *L'Italia che vorrei*, Marsilio ed., pp. 174

Intervista all'imprenditore Franceschi, presidente di Grafica Veneto, il quale esprime una specie di "manifesto civile", trattando di politica e di economia, di burocrazia e di cultura.

*Libertates*, a cura di Carlo Lottieri e Davide Velo Dalbrenta, IBLLibri ed., pp. 316

Svariati articoli (su Stato, politica e diritto alla prova delle libertà individuali) frutto di studiosi sovente legati al filone libertario del pensiero liberale.

*Protagonisti dimenticati del Risorgimento*, a cura di Aldo A. Mola e Massimo Nardini, Pontecorboli ed., pp. 286 con ill. nel testo

Si pubblicano gli atti di un convegno dell'Istituto Lino Salvini, dedicati a personaggi e episodi risorgimentali: trono e altare, esercito e popolo.

Giovanni Papini, Giuseppe Prezzolini, *Carteggio. III. 1915-1956*, a cura di Sandro Gentili e Gloria Manghetti, Edizioni di Storia e Letteratura e Biblioteca Cantonale Lugano edd., pp. LX + 770, 16 tavv. f.t.

Con un'amplissima introduzione e minuziose note a ciascuna lettera, si conclude la pubblicazione del carteggio fra i due grandi intellettuali, che va dalla grande guerra, all'allontanamento di Prezzolini dall'Italia, all'ultimo dopoguerra.

*Da Giolitti a Umberto II: la storia che torna*, a cura di Aldo A. Mola, Centro Giolitti per lo studio dello Stato ed., pp. 204 con ill.

Sono raccolti gli atti di due convegni, dedicati l'uno a Umberto II a trent'anni dalla morte, l'altro al diritto di voto dall'età giolittiana al fascismo.

Antonino Zarcone, *Il generale Roberto Segre*, pref. di Aldo Folco Biagini, Ufficio storico dello Stato Maggiore dell'Esercito ed., pp. 400 con ill.

La prima biografia del generale Segre (il quale comandò la missione militare italiana a Vienna per l'armistizio), condotta dopo un accurato spoglio delle fonti, attestato dalla ricca documentazione offerta al lettore.

## Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - DICEMBRE 2014

### Tredicesima

Entro questo mese, il datore di lavoro corrisponde al lavoratore la tredicesima mensilità. A quei dipendenti le cui prestazioni non raggiungono un anno di servizio, sono corrisposti tanti dodicesimi di detta mensilità quanti sono i mesi del rapporto di lavoro.

### Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale di la-

voro domestico, contestualmente alla corresponsione periodica della retribuzione, deve essere predisposto in duplice copia il prospetto paga.

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

## I COSTI DI SPEDIZIONE POSTALE DI QUESTO NOTIZIARIO SONO AUMENTATI DEL 370%

Aiutaci a risparmiare inviando il tuo indirizzo e-mail a [confedilizianotizie@confedilizia.it](mailto:confedilizianotizie@confedilizia.it)

## CORBEILLE

### Obsolescenza programmata

In Francia è stato proposto di introdurre la reclusione “fino a due anni e un massimo di 300 mila euro di multa per chi organizza una «truffa al consumatore», «accorciando intenzionalmente la durata di vita di un prodotto sin dal suo concepimento». Lo segnala il *Corriere della Sera* del 29.9.'14, evidenziando come questa misura miri a colpire il fenomeno dell'“obsolescenza programmata”, che costringe il consumatore ad acquistare frequentemente merce nuova.

### “L'Osteria senz'oste”

Il quotidiano *pagina99* del 20.9.'14 parla dell'“Osteria senz'oste” della Valdobbadiene. Un casale immerso nei colli trevigiani dove, appunto, non c'è l'oste e “non ci sono regole, se non quelle del buon senso”. La gente ci va per bere un buon bicchiere di vino e rilassarsi. Naturalmente tutto è prezzato; nulla, però, è controllato, né con telecamere né con guardiani. Ci “si basa sulla fiducia verso il cliente”.

### Polizia municipale ad alta tecnologia

“Sosta selvaggia, nuovi tablet per le multe a strascico” Così s'intitola un articolo del *Corriere della Sera* del 28.9.'14, nel quale si segnala che il Comune di Milano ha finanziato l'acquisto di 500 palmari di ultima generazione che verranno distribuiti agli agenti nel 2015 per “migliorare controlli e sanzioni”. Con questi sistemi, infatti, la violazione potrà immediatamente essere segnalata al server centrale, e ciò consentirà un notevole risparmio di tempo oltreché – non essendo più necessaria la trascrizione – una riduzione della percentuale di errori. Nel pezzo giornalistico si sottolinea anche che è già dal 2010 che l'amministrazione meneghina sperimenta soluzioni innovative come, ad esempio, la “contravvenzione elettronica”: telecamere installate su 40 veicoli della polizia locale, i quali muovendosi per la città sanzionano “le soste irregolari in doppia fila, sugli spazi per disabili e sulle corsie preferenziali”.

### Dopo anni bui, il quartiere parigino “La Défense riprende fiato”

“La Défense, il quartiere parigino degli affari dove sveltano numerosi grattacieli, una sorta di New York in miniatura, sta reagendo alla crisi che l'aveva colpito negli ultimi anni”. Così *ItaliaOggi* dell'1.10.'14, che segnala come si stia registrando, in questa zona della Capitale francese, un'inversione di tendenza con gli immobili che stanno tornando a riempirsi. In particolare, quelli del grattacielo di Majunga appena inaugurato e che sarà occupato, per la metà, dagli uffici di un'importante azienda assicurativa transalpina.

### I costi dei collaboratori di giustizia

“La tutela dei collaboratori di giustizia costa 55 milioni l'anno”. Lo scrive *Panorama* del 17.9.'14, precisando che, nel nostro Paese, il numero delle persone sotto tutela “supera le 5.300 unità”.

### “La terra è piatta”

Un articolo pubblicato su *Liberò* del 5.9.'14 parla della “Flat Earth Society”, un'associazione nata in Inghilterra per diffondere le idee di tale Samuel Birley Rowbothman, “un supposto inventore inglese” che nella prima metà dell'Ottocento pubblicò un opuscolo per spiegare alla gente che il nostro pianeta è un disco piatto, con al centro il Polo Nord e protetto, al Sud, da un enorme muro di ghiaccio (capace di trattenere le acque) e, in alto, da una miriade di stelle e pianeti posti a pochi chilometri dagli alberi. Leggendo l'articolo si apprende che si tratta di un'associazione che ha migliaia di proseliti, tutti convinti che “l'osservazione sensoriale prevale sulle teorie scientifiche”.

### Classe “capovolta”

L'esperimento arriva dagli Stati Uniti, dove pare sia riuscito. Consiste in questo: gli studenti studiano a casa; in classe discutono, fanno esperimenti, si esercitano in laboratorio e così via. Si chiama, l'esperimento, classe “capovolta”, appunto. È in corso al Liceo classico/scientifico Melchiorre Gioia di Piacenza.

## L'OCCUPAZIONE E L'EUFEMISMO

La sanatoria degli abusi, De Magistris – il sindaco – non l'ha fatta. L'ha lasciata fare al consiglio comunale, Pd e Pdl in testa, difendendola poi con il solito eufemismo politico: “Non è una sanatoria. Io la chiamerei delibera sul diritto alla casa”. E in effetti è una delibera che riconosce il diritto alla casa a chi già ce l'ha, avendola occupata con la forza o con l'astuzia

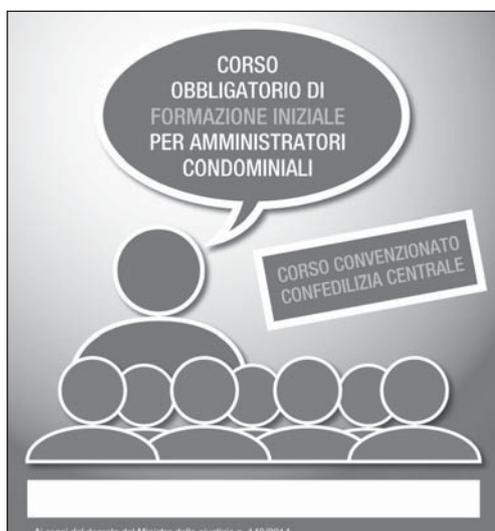
A. Polito, *Corsera* 13.9.'15

## Tagli

Abbiamo tagliato la spesa pubblica. Abbiamo tagliato le tasse sui redditi, in particolare le aliquote più alte, scoraggianti e penalizzanti. Ricordo che il ministro delle Finanze Singh ha citato, approvandolo, il professor Kaldor, secondo il quale nessuna società civilizzata ha una tassa sul reddito con un'aliquota marginale massima superiore al 45%. Vi potrebbe interessare se vi dico che, quando sono diventata Primo Ministro, l'aliquota massima delle imposte sul reddito era dell'85% e quella più bassa del 35%. Quando ho lasciato l'incarico, l'aliquota massima era ridotta al 40% e la più bassa al 25%. Gli effetti incentivanti di questa riduzione sono stati estremamente benefici.

Margaret Thatcher

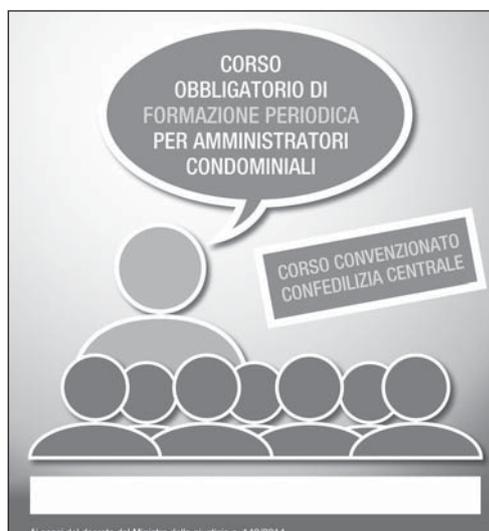
## PARTITI ANCHE I CORSI FRONTALI PRESSO LE APE



CORSO OBBLIGATORIO DI FORMAZIONE INIZIALE PER AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

CORSO CONVENZIONATO CONFEDILIZIA CENTRALE

Al sensi del decreto del Ministro della giustizia n. 140/2014



CORSO OBBLIGATORIO DI FORMAZIONE PERIODICA PER AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

CORSO CONVENZIONATO CONFEDILIZIA CENTRALE

Al sensi del decreto del Ministro della giustizia n. 140/2014

## Diritti naturali

Non sono necessari l'esproprio o la confisca della proprietà privata per imporre a un popolo il socialismo. Che importanza volete che abbia il titolo di possesso di un'azienda o di una proprietà se lo Stato detiene un potere di vita e di morte su quell'azienda o su quella proprietà? Un tale apparato è già in vigore. Lo Stato è, infatti, in grado di addossare un capo d'accusa su qualunque società esso scelga di perseguire. Ogni uomo d'affari ha la sua storia di molestie da raccontare. Da qualche parte si è insinuata una qualche forma di perversione. I nostri diritti naturali e inalienabili sono considerati alla stregua di un'elargizione dello Stato, e la libertà non è mai stata così fragile, così vicina allo sfuggirci di mano come in questo momento.

(R. Reagan 27.10.'64)

## Se le tasse sulle case valgono ben più della rendita

**H**o letto con attenzione sul Sole 24 Ore del 24 ottobre l'interessante analisi di Salvatore Padula sul rischio (ormai verificatosi) che le tasse sul mattone siano superiori alla rendita. La dissennata "politica" di tassare gli immobili sta determinando l'abolizione della proprietà privata. Gli accertamenti fiscali a carico dei soci delle società a "ristretta base" (quasi tutte le società del nostro Paese) stanno, di fatto, determinando l'abolizione della responsabilità limitata, uno dei pilastri dell'economia mondiale. La penalizzazione della proprietà è destinata a dissuadere la gente dal produrre e dal risparmiare in favore delle future generazioni e, conseguentemente, a far venir meno quello che è stato, nei secoli, insieme alla famiglia, il motore dell'economia occidentale.

Luciano Dissegna  
Tributarista - Arbitro Consob

da 24Ore, 2.11.'14

Complimenti. Ce ne vorrebbero di persone come lei (che si fanno sentire, invece di far chiacchiere - e richieste - insensate)

csf

### IL PUNTO SU ...

#### Spoglio nei confronti dell'ex conduttore

Importante pronuncia della Cassazione con riferimento all'ipotesi del compimento di atti diretti all'estromissione del conduttore dall'immobile una volta che sia scaduto il contratto di locazione.

Con la sentenza n. 18486 dell'1.9.'14 la Corte afferma in argomento, innanzitutto, che il conduttore, pur dopo la scadenza del contratto, rimane detentore qualificato dell'immobile di cui continua a mantenere la disponibilità. Come tale, egli è pertanto legittimato a ricorrere alla tutela possessoria, ex art. 1168, secondo comma, c.c., nell'ipotesi in cui vengano compiuti atti, da parte del locatore e da parte di terzi, che comportino la violazione della sua condizione di detenzione del bene.

Ciò precisato, la Cassazione sottolinea, poi, che dopo la scadenza del contratto di locazione il ricorso del locatore alla tutela giurisdizionale esecutiva per il rilascio ex artt. 605 e segg. c.p.c. costituisce - in difetto di rilascio spontaneo del bene - l'unico modo consentito per ottenere la disponibilità dell'immobile: resta esclusa pertanto la possibilità del compimento di eventuali interventi del locatore che siano finalizzati ad interrompere il rapporto tra il conduttore e la res con azioni violente o clandestine, i quali - se compiuti - integrerebbero attività di spoglio, come tali suscettibili di reazione, da parte del conduttore, con l'azione giudiziale possessoria.

Da notare che nell'ambito del ragionamento così svolto, la Corte afferma, altresì, che la situazione del conduttore di immobile, nella fase successiva alla scadenza del contratto di locazione, è differente da quella del detentore per ragioni di servizio o di ospitalità: "Il conduttore che si trovi nella detenzione dell'immobile dopo la cessazione di efficacia del contratto di locazione - osserva infatti la Corte - mantiene la veste e la qualità di conduttore, peraltro - ed è questa una notazione fondamentale per valutare correttamente la fattispecie - inadempiente all'obbligo di restituzione dell'immobile". Si tratta di rilievo di portata generale del quale deve tenersi conto in relazione ad ogni questione concernente le vicende successive alla scadenza o alla risoluzione del contratto di locazione.

Paolo Scalettaris

### BELLITALIA

**La Casta nel fortino del Consiglio nazionale dell'economia e del lavoro**

"Il Senato ha già votato la soppressione del Cnel. Ma mezzo sindacato è ancora sul suo libro paga".

(La Notizia 7.10.'14)

**Costa Crociere: giustizia alla rovescia**

"Schettino vince la causa: Costa gli pagherà l'avvocato".

(La Stampa 5.10.'14)

**"Case popolari a pezzi ma il Comune pensa ai portieri bilingue"**

Gli abitanti degli alloggi popolari di Milano "chiedono più sgomberi e manutenzione". Il nuovo gestore che ha sostituito l'Aler "vola alto e cerca custodi che parlino arabo o cinese".

(il Giornale 5.10.'14)

**L'Italia dei lavoratori furbetti**

"La febbre da week-end lungo: uno su tre si ammala di lunedì".

(il Giornale 5.10.'14)

**"Se per il giudice l'esproprio proletario è legale"**

A Pistoia, assolti dieci antagonisti che avevano occupato un edificio pubblico. La motivazione choc: "Immobile restituito alla collettività".

(il Giornale 5.10.'14)

**Milano, "vite in trincea dei condannati Aler"**

Cortile delle case popolari di via Recoaro, al Lorenteggio. "Oggi: settanta abusivi su 135 appartamenti".

(Corriere della Sera 1.10.'14)

**Monumenti nel degrado**

Nel 2014 si celebrano i duemila anni dalla morte di Augusto. Peccato però che il suo Mausoleo è chiuso, in stato di degrado, "in attesa di un restauro che non arriva mai".

(Il Giornale 6.8.'14)

**Case ad un euro**

In Sicilia e in Liguria in vendita "case (diroccate) ad un euro".

(ItaliaOggi 22.8.'14)

**"Calabria, foasi felice per l'esercito dei dipendenti pubblici"**

"Trecento milioni. Più o meno 150 euro l'anno per ogni cittadino calabrese, neonati compresi. Costa tanto, ha calcolato la Corte dei conti, retribuire i dipendenti delle società partecipate e dei vari enti pubblici e di «diritto privato» della Regione Calabria: un esercito".

(Corriere della Sera 29.9.'14)

**"Regioni senza freni: premi a piaggia ai dirigenti"**

"In Liguria, Toscana ed Emilia Romagna si moltiplicano i bonus ai funzionari con motivazioni generiche. E non si fa distinzione tra chi lavora bene e chi no".

(Il Giornale 25.8.'14)

**Canoni low cost**

Napoli, case di proprietà del Comune affittate "a prezzi stracciati".

(Il Mattino 12.9.'14)



da Le Chanard enchaîné, 22.10.'14

**CONFEDILIZIA**

# Cura la tua città e paga meno tasse

Un concetto liberale, caro all'America, spunta nello Sblocca Italia

**N**el decreto Sblocca Italia, da poco pubblicato in Gazzetta, c'è un principio liberale che riguarda l'urbanistica e l'edilizia degli enti locali. L'articolo 24 infatti dispone che i comuni possono stabilire criteri e benefici fiscali per la realizzazione di progetti presentati da singoli cittadini, per un territorio da riqualificare, con riguardo a pulizia, manutenzione di strade e piazze e aree e, in genere, la valorizzazione di una zona urbana o suburbana. Il modello s'ispira al principio di sussidiarietà risalente al pensiero liberale sociale cattolico della "Rerum Novarum", fatto proprio e rielaborato dalla scuola di Friburgo dell'economia sociale di mercato (con fautori illustri come l'italiano Luigi Einaudi). Ha un riferimento contemporaneo nel premio Nobel per l'Economia Elinor Ostrom che ha teorizzato i "commons", le comunità private, che nascono dall'ordine

spontaneo e svolgono compiti di tutela e di valorizzazione dei "beni comuni". Negli Stati Uniti, 57 milioni di americani – secondo Confedilizia che ha lungamente caldeggiato la norma ora in vigore – vivono in comunità autoregolate suburbane che sono, come in enormi condomini, con proprietà singole e parti comuni di uso pubblico, come le strade e le piazze e le aree verdi. In altri casi, i cittadini stipulano accordi con i comuni, nei quali, in cambio di sgravi, provvedono a gestire con i loro mezzi, tratti di strada o piazze. Ora è auspicabile che i comuni definiscano rapidamente i criteri necessari. Non c'è solo il tornaconto del mercato a operare come mano invisibile là dove l'economia pubblica fallisce. C'è anche la mano – visibile – dell'interesse comune che, con l'azione volontaria, soddisfa i bisogni di tutti. I risparmi di spesa, dunque, non saranno l'unico risultato utile.

da *FOGLIO*, 18.9. '14

## Oggetti smarriti, cosa deve fare chi li ritrova?

Quali norme disciplinano gli oggetti smarriti? Le leggiamo nel codice civile, negli articoli dal 927 al 951.

In sintesi, chi trova una cosa mobile deve restituirla al proprietario. Se non lo conosce, deve consegnarla senza ritardo al sindaco del luogo del ritrovamento. Il sindaco dà pubblicità alla consegna mediante pubblicazione nell'albo pretorio. Passato un anno senza che si presenti il proprietario, la cosa (o il suo prezzo, se le circostanze ne hanno richiesto la vendita), appartiene al ritrovatore. Proprietario e ritrovatore devono pagare le spese occorse. Il proprietario paga come premio al ritrovatore, se questi lo richiede, il decimo della somma o del prezzo della cosa ritrovata; di fatto, è il ventesimo, essendo il decimo previsto fino a € 5,16. Se la cosa non ha valore commerciale, la misura del premio è fissata dal giudice secondo prudente apprezzamento.

In concreto, elenchi di cose smarrite e rubate si trovano in rete: nei siti dei Comuni, in banche dati dei Carabinieri della Polizia, del Ministero dell'Interno. Le società che gestiscono i trasporti ferroviari offrono ai viaggiatori di taluni treni specifici servizi.

## FISCO: CONFEDILIZIA "ENTI LOCALI AGISCONO INDISTURBATI"

ROMA (ITALPRESS) - "Gli amministratori comunali di Viareggio sono riusciti a cumulare un debito di 56 milioni, con 64 mila abitanti del Comune. Veleggiavano verso il traguardo di un milione di debito per ogni mille abitanti, neonati compresi. Ma Fassino chiede 'più autonomia finanziaria' per i Comuni. Quella che hanno, dunque, non gli basta, anche se siamo in Europa l'unico Paese nel quale gli enti locali agiscono indisturbati perché non hanno alcun controllo. Vogliono evidentemente il raddoppio, che Viareggio arrivi a superare i cento milioni di debito...". Lo afferma il presidente della *Confedilizia*, Corrado Sforza Fogliani. (ITALPRESS).

## NOVITÀ

### Le piante perdono il nome latino

Il latino, considerato una lingua morta, non ha intenzione di scomparire, ma ha perso una battaglia nel futuro della botanica. Non è più l'unica lingua con la quale vengono denominate le nuove specie. È stata soppiantata dall'inglese, ma tuttavia, il latino resiste ancora.

La botanica ha ben altri problemi da risolvere. Ad ogni congresso mondiale di botanica, da decenni ormai, sono state presentate proposte per mettere una scadenza al monopolio del latino, ma sono state tutte respinte. La svolta è arrivata nel 2011, al congresso di Melbourne, che ha aperto alla denominazione in inglese in aggiunta al latino. Il rischio è che possa venire utilizzata qualsiasi lingua, mentre con la lingua morta universale, il latino, nessun gruppo linguistico è favorito. Dal 2015 soltanto qualche specie è descritta unicamente in inglese. Tuttavia, un certo numero di persone, anche gli inglesi stessi, si sforzano di accompagnare il nome inglese con una descrizione in latino. Oggi, comunque, la botanica ha nuovi problemi dovendo avere a che fare ogni anno con la catalogazione di circa 2 mila nuove specie e la riclassificazione di altrettante. I botanici molto attivi sono oggi in Brasile e in Cina e ognuno pubblica sovente nella propria lingua. Al congresso di botanica che si tenne a Vienna nel 1905 le descrizioni delle specie avvenivano in cinque lingue, minimo. Fu così che allora i russi fecero pendere la bilancia per l'esclusività del latino.

## Libertà e libertà economica

La libertà economica è vera libertà, non un suo surrogato. La capacità di lavorare, guadagnare, risparmiare, donare ed ereditare liberamente, senza essere soffocati dalla tutela dello Stato, è di vitale importanza in una società libera. L'economia non è una scienza gestionale, è una scienza morale. Il capitalismo è, nella realtà, democrazia economica. Con il capitalismo il potere è diffuso fra innumerevoli individui che esprimono una miriade di scelte, che non è più nelle mani dello Stato.

Margaret Thatcher

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

Inserimenti alle 16,30 ogni giorno

I 59 nomadi ricchi che vivevano nei campi a spese del Comune. Un rom aveva in banca 372 mila euro. Altri cinque avevano più di 200 mila euro a testa (Corsera Roma, 3.9.'14)

La famiglia italiana tipo oggi paga circa 94 euro all'anno, in aggiunta alla propria bolletta, per sostenere le energie "verdi", contro i 31 euro all'anno del 2010 (C. Stagnaro, FOGLIO 3.9.'14)

Streaming di qua, streaming di là. Ma non sarebbe meglio che – molto più semplicemente – rendessero pubbliche le sedute delle Commissioni parlamentari? I verbali non dicono neppure, addirittura, i presenti e come abbiano votato

Vietare a tutti per permettere a pochi. La ricetta del clientelismo

Cetaceo avvistato col suo piccolo al largo della Croazia. La mamma delfino abbraccia il figlio morto. La madre ha adagiato il cucciolo tra le sue pinne. E lo ha portato al largo (il Giornale 13.8.'14)

Real Estate. Manca la coesione? E' vero, verissimo. A condurre la battaglia in sua difesa, in pieno agosto, c'eravamo solo noi. Che coesione è possibile con chi non c'è mai?

"Solo una guerra (mondiale) fermerà i fanatici" (F. Alberoni, il Giornale 31.8.'14)

Luigi Carlo Farini, nel 1859, decretò che i giudici non sarebbero andati in pensione fino che non avessero esaurito l'arretrato. Altri tempi

Confindustria. Quale autonomia può vantare nei confronti di un governo che, paradossalmente, è esso stesso associato attraverso le aziende che possiede? (FOGLIO 28.8.'14)

Ci riusciranno, dunque, a far chiudere Italo? Strano Paese, il nostro: la concorrenza è difesa a parole e sabotata nei fatti

La Chiesa ai sacerdoti: "Il segno della pace non è uno show". Nuova direttiva: "Più sobrietà e meno effusioni durante la messa". (la Repubblica, 3.9.'14)

Il premier greco Samatras ha annunciato a Cernobio la diminuzione della tassa sulla proprietà immobiliare. Una lezione all'Italia e ai maxieconomisti (che hanno sbagliato tutto)

La legge sull'Autorità di vigilanza sui contratti pubblici compare nella Gazzetta Ufficiale il 23 giugno. Il 24 la stessa G. U. pubblica un decreto-legge che sopprime l'Autorità (Italia Oggi, 21.8.'14)

"Camera, vestire i commessi ci costa un milione e mezzo. Montecitorio lancia un bando per comprare divise su misura, camicie, calze e scarpe nuove ai suoi 1.550 dipendenti" (il Giornale 28.8.'14)

"I privati salvano l'arte". E' il titolo di un'intervista a Franceschini (Panorama 17.9.'14). Intanto, quelli che ci hanno creduto aspettano 97 milioni da più e più anni

"La sola funzione delle previsioni degli economisti è far sembrare rispettabile l'astrologia" (John K. Galbraith)

In Italia c'è la legge del bracciale elettronico, ma i giudici non la applicano (dalla trasmissione su Radiouno di E. Falcetti del 19.9.'14 ore 17)

Alla faccia della spending review. Il Piemonte elargisce 9 milioni di vitalizi. Ogni mese la Regione dà 730mila euro agli ex consiglieri. Pensioni più alte degli stipendi attuali (il Giornale 18.9.'14)

Italia Paese con le più alte tasse sull'immobiliare (pari al 2,25% del pil). Vedere comunicato dettagliato su questo sito

La Regione Sicilia ha stoppato il tetto alle poltrone della politica disposto da Monti. Nel 2014 ci sono stati 198 eletti in più, che costano oltre tre milioni all'anno (N. Sunseri, Libero 1.10.'14)

Italiani in fuga dalla sanità pubblica: Cure, tre su dieci rinunciano (Messaggero, 1.10.'14)

1) Dal punto di vista morale, il fatto che si sia colpito fiscalmente persino lo sfitto involontario semplicemente ripugna. Cosa può pretendere un Fisco come questo? Rispetto, forse?

2) Dimenticavamo di dire che lo sfitto involontario è stato colpito su "suggerimento" della Confindustria. Per gli assatanati di avere soldi (che sia lo Stato o che siano altri) non c'è ragione che tenga

"Se mai avessi bisogno di distruggere la concorrenza con mezzi sleali, la doterei di esperti" (Henry Ford, da un articolo di M. Valerio Lo Prete, FOGLIO, 23.8.'14)

Renzi vuol cambiare i rapporti coi sindacati. Sono una forza conservatrice. A me il contratto a tutele crescenti sembra un'ottima cosa, anche per il pubblico impiego (B. Severgnini, Sette 10.10.'14)

I bambini italiani piccoli paperoni, è loro la paghetta più alta d'Europa. 16 euro la paghetta media settimanale (la Repubblica 17.8.'14)

I francesi hanno chiarissimi i loro diritti, hanno fatto una rivoluzione per affermarli. Da noi c'è l'inclinazione ad accettare qualsiasi cosa dallo Stato (M. Moravelli, Intervista a Ostellino, Libero 8.9.'13)

250mila immobili  
invenduti,  
gli italiani  
comprano all'estero

di Achille Colombo Clerici

L'economia immobiliare non è una variabile indipendente del sistema economico, come hanno di fatto ritenuto da anni economisti e politici.

Per cui, comunque la si tratti sul piano economico e fiscale, anche comprimendola attraverso un regime tributario vessatorio e punitivo, non si produrrebbero effetti conseguenti sull'economia generale.

Essa è viceversa una parte integrante di quest'ultima: e lo si è compreso all'improvviso, quando le misure fiscali introdotte dal Governo dei tecnici hanno superato il break even, innescando la crisi del settore immobiliare, causa a sua volta dello stato generale di sfiducia dei risparmiatori che, con il calo dei consumi e degli investimenti, ha generato la crisi della nostra economia.

## SFIDUCIA

Come se non bastasse l'attuale carico fiscale ad alimentare la sfiducia dei risparmiatori verso il comparto immobiliare, questa è rinfocolata giorno dopo giorno dallo stato di assoluta incertezza che regna nella fiscalità del settore.

Non bastano dunque le tasse che paghiamo. Quotidianamente sentiamo parlare di revisione catastale che innalzerà i valori imponibili per tutte le imposte immobiliari: un processo questo che preoccupa perché, pilotato com'è dalla burocrazia, rischia di sfuggire di mano ai nostri governanti con esiti nefasti per i contribuenti. Di restyling dell'imposta di successione; di possibile incremento delle aliquote Tasi fino al 6 per mille; di TFR da anticipare ai dipendenti; di opere manutentive o di adeguamento tecnologico rese obbligatorie da disposizioni di legge o da regolamenti; di blocchi degli sfratti anche per i casi di morosità degli inquilini. Non parliamo dei continui accenni ad un'imposta patrimoniale, che, a seconda dei differenti angoli di visuale, appare ora la panacea di tutti i mali, ora lo spauracchio da agitare dal palco, ora la bandiera da sventolare nell'azione politica.

In questo quadro, non c'è da meravigliarsi dunque se gli italiani non investono più un solo euro in immobili-risparmio.

## PREZZI

Di conseguenza, i prezzi del mercato immobiliare in Italia stanno letteralmente crollando ed il risparmio investito negli

Segue nella pagina a fianco

## Archivio cinguettii

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

immobili si sta dissolvendo.

In Italia ci sono 250 mila abitazioni nuove che sono invendute e che i costruttori sono pronti a vendere a prezzi di liquidazione. Ma i nostri connazionali reagiscono investendo all'estero e comperando a prezzo pieno annualmente 45 mila case nei Paesi più disparati: equivalenti ad un'intera città come Pisa.

Ma lo fanno, non tanto perché all'estero non si paghino imposte sugli immobili; quanto piuttosto perché in tal modo essi hanno una certa sicurezza nella tenuta di valore del proprio investimento.

Abbiamo finalmente capito in che razza di circolo vizioso ci hanno cacciato?

Colpendo prevalentemente gli immobili, si è minata la credibilità dell'economia italiana agli occhi degli italiani stessi; e seminando sfiducia non si è generata crescita economica.

Con queste riflessioni generali iniziamo la nostra collaborazione con Libero.

### Pubblico drenaggio

Non è lo Stato che rende sana l'economia. Quando lo Stato cresce troppo, le persone migliori sentono di contare sempre meno. Lo Stato drena la società, non solo delle sue ricchezze, ma anche delle sue iniziative, delle sue energie, della volontà di migliorare e innovare, oltre che di conservare il meglio. Il nostro scopo è quello di fare sentire alla gente di contare sempre di più.

Margaret Thatcher

### Paesi ricchi

I Paesi non sono ricchi in base alle loro risorse naturali; se lo fossero, la Russia sarebbe il Paese più ricco del mondo. Ha tutto: petrolio, gas, diamanti, platino, oro, argento, metalli industriali, legno e un terreno ricco. I Paesi ricchi sono quelli i cui governi incoraggiano la creatività dell'uomo, perché possa riuscire a lavorare con altri nel produrre beni e servizi che la gente vuole comprare. Così il Giappone, la Svizzera, Hong Kong, Taiwan, Singapore e altri, non hanno risorse naturali, ma ora sono fra i più prosperi Paesi del mondo.

Margaret Thatcher

## PERSONE DI STYLE

# MOROELLO DIAZ DELLA VITTORIA PALLAVICINI



CINQUE MILA  
GRANDI DIMORE  
NELLA SUA ASSOCIAZIONE  
COME VIVERE  
NELLA STORIA  
EPPURE «NON  
SI È PADRONI  
IN CASA PROPRIA»

Basterebbe il nome a rendere complicata una presentazione: «Salve, mi chiamo Moroello». Ma se poi la presentazione ha i crismi dell'ufficialità ci vuole tutta la leggiadria di Moroello Diaz della Vittoria Pallavicini per lasciare scivolare via con noncuranza quella manciata di cognomi che si portano dietro pezzi di vita italica, nobile e araldica. Sorride il bisnipote del generale Armando Diaz, nonché nipote della mitica principessa Elvina Pallavicini. Lui di questo patrimonio di storia si prende cura ogni giorno, per mestiere e per amore.

Sono 11 anni che Moroello Diaz è alla guida dell'Adsi, l'Associazione delle dimore storiche italiane (quelle «che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etno-antropologico particolarmente importante»). Prima era dirigente regionale, adesso, a 43 anni, lo è nazionale, ma dentro ci ha sempre messo una dedizione tale che si fatica a credere non gli porti in tasca nemmeno un centesimo. Sorride ancora Moroello, adesso però con un po' di amarezza: «Si fatica a credere anche che i proprietari abbiano grandi problemi con i soldi per via di tasse che non lasciano tregua».

Tra palazzi e castelli, botteghe e torri sono 20 mila le «storiche» in Italia. L'Adsi di soci ne ha cinque mila (per sapere quali dimore sono visitabili: [www.adsu.it](http://www.adsu.it); foto: Villa Albrizzi in Veneto). «Ma alcuni sono intestatari di più proprietà» spiega Moroello che con una mano organizza mostre con i gioielli dei suoi soci e con l'altra si batte per una perequazione fiscale di dimore che «non ha senso vengano equiparate ai condomini. In queste magioni noi non siamo padroni di fare nulla. Per capire: io per spostare quel quadro di nonna da una parete a un'altra devo chiedere il permesso alla soprintendenza». Lo capiamo: Moroello sta indicando un dipinto di Botticelli.

(ALESSANDRA ARACHI)

da STYLE n.10, ottobre '14

### Parola di Sottosegretario

Per Lei pagare l'Imu su 16 appartamenti non sarà uno scherzo.

«Guardi, per me sarà una beffa. Voglio dire: a parole sembra un ricicastro e, invece, se non mi sbrigo a vendere un po' di appartamenti, rischio di lavorare per pagare le tasse».

(da un'intervista al Sottosegretario alle Infrastrutture (Governo Monti), Guido Improta - Corriere della Sera, 13.1.'12)

## Un altro disastro nella burocrazia

### DIRITTO & ROVESCIO

*Provate a precaricare la documentazione richiesta dal bando Horizon 2020 per finanziare i progetti di ricerca e scoprirete che in Italia anche internet ha un orario di ufficio! Il sito web del ministero dello sviluppo economico (!) funziona solo dalle 9 alle 19. Prima e dopo si sconnette automaticamente dalla rete, cioè smette di lavorare. Possibile che il web sia a orario? Nell'Italia della burocrazia che è ormai sfuggita a ogni controllo di razionalità, non solo è possibile ma è la realtà delle cose. Come sia possibile per le imprese globali competere con successo nel mercato globale se perfino i progetti di ricerca via internet sono gestiti con la logica dell'orario dei travet, resta un mistero di Fatima. O Renzi mette subito in pratica quanto aveva annunciato, una lotta violenta alla burocrazia, oppure il default italiano è inevitabile. È già nei fatti come certifica il web della p.a. che funziona con l'orario a scartamento ridotto.*

da ItaliaOggi, 25.10.'14

### INTERNET MINISTERIALE, orario uffici

# Partono i corsi condominiali Confedilizia

Info: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)  
numero verde 800.400.762  
[www.latribuna.it](http://www.latribuna.it)  
[redazione@latribuna.it](mailto:redazione@latribuna.it)



Intera pagina pubblicata su diversi quotidiani nazionali



di Corrado Sforza Fogliani\*

## La lente sulla casa

### Ora il malato di ludopatia può evitare anche lo sfratto

Dal 13 settembre 2013 la Commissione Affari sociali della Camera è impegnata nell'esame delle proposte di legge sulle cosiddette «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 questa rubrica se non vi fosse una norma, inserita all'interno di una delle proposte di legge (articolo 10 dell'atto Camera numero 02, a firma dei deputati Binetti e Buttiglione, del Gruppo parlamentare dell'Udc), con la quale si prevede una modifica dell'articolo 6, comma 5, della legge nume-

ro 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 unico attualmente predisposto dalla Commissione e la Confedilizia continuerà a vigilare per evitare che ciò possa verificarsi nel prosieguo dell'iter parlamentare.

\* Presidente Confedilizia

da il Giornale, 26.10.'14

### LA SENTENZA DELLA CASSAZIONE

## «Augurarsi la morte di qualcuno non può essere un reato»

«Augurarsi la morte di un'altra persona è certamente manifestazione di astio, forse di odio» ma poiché «il precetto evangelico di amare il prossimo come se stessi non ha sanzione penale» la sua violazione è «penalmente irrilevante». La Cassazione è dovuta intervenire in questi termini per assolvere con la formula piena «perché il fatto non sussiste» due coltivatori, marito e moglie, con-

dannati dal tribunale di Cassino, lo scorso dicembre in sede di appello, per ingiuria e minaccia. Rivolgendosi alla parte offesa, il primo aveva detto: «Ogni volta che vedo la tua macchina partire per Roma la domenica sera, il giorno dopo compro il giornale, sperando di leggere della tua morte in uno di quegli spaventosi incidenti...» e «ti prometto che non mi fermerò mai a soccorrerti».

da LA STAMPA, 4.10.'14

**TUTTOCONDOMINIO**
**Che termine (a quo e ad quem) per la formazione periodica?**

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

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

Ciò posto, si fa presente che già alle consuete prossime assemblee condominiali per la nomina o la conferma dell'amministratore o per l'approvazione dei bilanci, qualsiasi condomino potrà chiedere l'esibizione della documentazione relativa all'espletamento sia del corso iniziale sia del corso periodico/annuale (ove si tratti di amministratore esonerato dal primo). Con riguardo a quest'ultimo tipo di corso, è da ritenersi – infatti – che la cadenza annuale decorra dal 9.10.'14, data di entrata in vigore del d.m. 140/'14, recante “la determinazione dei criteri e delle modalità per la formazione degli amministratori di condominio nonché dei corsi di formazione per gli amministratori condominiali”. Di qui, la possibilità che la frequentazione di un corso di formazione periodica possa essere già sin d'ora richiesta dai condòmini. Comunque, è anche vero (ma non certo) che il termine massimo scade il 9 ottobre dell'anno prossimo. Ragioni di prudenza e di opportunità consigliano comunque che il corso sia frequentato al più presto dato che l'obbligo relativo deve, prima o dopo, essere adempiuto.

**CONFEDILIZIA**

È difficile rappresentare le esigenze di tutti i proprietari. Specie se non sono iscritti.

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



## La polizza dell'amministratore del condominio

La riforma del condominio ha disciplinato l'argomento: l'art. 1129 del cod. civ. prevede che all'assemblea possa subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condòmini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti da lui compiuti nell'esercizio del mandato. Prevede altresì che, in tal caso, l'amministratore sia tenuto ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea deliberi lavori straordinari.

L'adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato per i lavori e deve essere effettuato contestualmente all'inizio degli

stessi, in modo che anche l'eventuale responsabilità derivante dalla gestione dei lavori straordinari sia “coperta”.

Se l'amministratore ha già una polizza di assicurazione che copre, in generale (e quindi senza alcun riferimento a quel condominio), la responsabilità civile professionale per tutta la sua attività, dovrà integrare la polizza con una dichiarazione della sua assicurazione che garantisca la vigenza e sussistenza (a favore di quel singolo condominio) delle intere coperture delle condizioni di polizza. Non basta che il massimale copra simultaneamente tutti gli edifici da lui amministrati. La polizza è quindi facoltativa.

A questo punto si pone il problema di chi la debba pagare; escludendo che il candidato amministratore stipuli (e paghi) la polizza per un dato condominio prima di sapere se verrà incaricato, pare logico ritenere che amplierà le condizioni della polizza che magari ha già, dopo aver ricevuto l'incarico da ogni ulteriore condominio che si aggiungerà.

Pagherà lui il premio, in quanto contraente, e di questo costo terrà conto nel preventivo che presenterà al condominio quando si proporrà.

**PIER PAOLO BOSSO**  
CONFEDILIZIA

da LA STAMPA, 13.10.'14

**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.

**REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI**

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

TRAMITE CONFEDILIZIA PUOI COMODAMENTE OTTENERE VISURE CATASTALI ANCHE IPOTECARIE

Informazioni presso tutte le Associazioni e le Delegazioni territoriali

## TUTTOCONDOMINIO

## Il diritto di sopraelevazione e il condominio

Il diritto di sopraelevazione, o meglio di costruire "sopra l'ultimo piano dell'edificio", è disciplinato dall'art. 1127 c.c.: una norma non toccata dalla legge di riforma che si compone di quattro commi. Il primo dispone che "il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo", aggiungendo che "la stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare". Il secondo precisa che "la sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono". Il terzo prevede che "i condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti". L'ultimo comma stabilisce, infine, che "chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante". Inoltre, che chi sopraeleva è "tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare".

In proposito, le Sezioni Unite della Cassazione, dopo aver chiarito che è "indiscussa l'inapplicabilità della norma in esame nell'ipotesi di pura e semplice ristrutturazione interna, tale da non comportare alcuna alterazione nella superficie e nella volumetria degli spazi interessati", hanno precisato che la fattispecie dalla stessa regolata va ravvisata, invece, "in ogni ipotesi d'incremento delle dette superficie e volumetria", indipendentemente dal fatto che ciò dipenda o meno dall'innalzamento dell'altezza del fabbricato ("ad esempio, ferma l'altezza del colmo del tetto, ove l'incremento di superficie effettivamente utilizzabile e di volumetria si realizzino mediante la trasformazione dello spiovente da rettilineo con pendenza unica a spezzato con pendenze diverse": cfr. sent. n. 16794 del 30.7.'07).

Sempre la giurisprudenza ha anche osservato che il medesimo diritto che l'art. 1127 c.c. attribuisce tanto al proprietario dell'ultimo piano quanto al proprietario esclusivo del lastrico solare spetta pure al proprietario della terrazza a livello (per la medesima funzione di copertura che questa struttura svolge in relazione all'edificio: cfr. Cass. sent. n. 2924 del 28.4.'86 e Cass.

sent. n. 7678 del 19.7.'99).

In dottrina è stato posto l'accento sul fatto, invece, che il diritto di sopraelevazione può formare oggetto autonomo di trasferimento a favore di terzi, con la conseguenza che il proprietario dell'ultimo piano (o del lastrico solare) può conservare la sua proprietà e vendere il diritto stesso, ovvero riservarsi tale diritto e vendere la proprietà del piano (o del lastrico). L'acquirente, comunque, assumerà la qualità di condomino nel momento in cui realizzerà la costruzione in sopraelevazione, giacché solo in quell'istante diverrà proprietario di un piano o una porzione di piano del fabbricato condominiale (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 295).

Venendo ai limiti che l'art. 1127 c.c. pone al diritto di sopraelevazione, è stato sottolineato, in punto, come il divieto di sopraelevare (ove le condizioni statiche dell'edificio non lo consentano), di cui al secondo comma, abbia carattere assoluto, con la conseguenza che neppure

il consenso unanime della totalità della compagine condominiale avrebbe il potere di rimuovere questo vincolo (cfr. AA. VV., in *op. cit.*, 302). Quanto, invece agli altri due limiti (pregiudizio dell'aspetto architettonico e notevole diminuzione dell'aria o della luce dei piani sottostanti) previsti al successivo terzo comma, è stato evidenziato, in particolare, come l'opposizione dei condomini, ove si ritenga violato uno di questi limiti, possa avvenire non solo prima dell'inizio dei lavori ma anche dopo che la nuova opera sia stata terminata (cfr. Cass. sent. n. 10534 del 19.10.1998).

Muovendo, infine, dalla premessa che il diritto di sopraelevazione è strettamente connaturato alla proprietà del bene, si è affermata la natura reale di tale diritto; ciò che è valso anche a caratterizzarlo, secondo la prevalente dottrina, come imprescrittibile, al contrario del diritto all'indennità, ritenuto invece suscettibile di estinzione per prescrizione (cfr. R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2013, 378).

## 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

## La riforma del condominio e i beni comuni di cui all'art. 1117 c.c.

L'art. 1117 c.c., così come riscritto dalla legge di riforma del condominio (l. n. 220/12), stabilisce che sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Rispetto al testo della norma previgente sono, ora, stati espressamente inseriti i pilastri, le travi portanti, le facciate, le aree destinate a parcheggio, i sottotetti, gli impianti per il condizionamento dell'aria, gli impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo.

Ciò che bisogna tener presente, però, è che continua a trattarsi di una elencazione meramente esemplificativa di beni che si presumono comuni salvo prova contraria. Prova, che può essere fornita da un "titolo" come un regolamento condominiale di origine contrattuale, cioè un regolamento formato con il consenso unanime di tutti i condomini ovvero predisposto dal costruttore e accettato dagli stessi condomini nei loro atti di acquisto (Cass. sent. n. 2984 del 6.5.'80).

**PASSA QUESTO NOTIZIARIO AD UN AMICO  
FALLO ISCRIVERE ALL'ASSOCIAZIONE  
IN PIÙ CI SI DIFENDE MEGLIO!**

**L'UNIONE FA LA FORZA**

**TUTTOCONDOMINIO**
**IMPORTANTE**
**Cavedio e presunzione di condominialità**

“Il cavedio (talora denominato chiostrina, vanella o pozzo luce) – cortile di piccole dimensioni, circoscritto dai muri perimetrali e dalle fondamenta dell’edificio comune – essendo destinato prevalentemente a dare aria e luce a locali secondari (quali ad esempio bagni, disimpegni, servizi), è sottoposto al medesimo regime giuridico del cortile, espressamente contemplato dall’art. 1117 c.c., n. 1, tra i beni comuni, salvo titolo contrario”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 17556 dell’1.8.’14, respingendo il ricorso di un condomino che rivendicava il diritto all’uso esclusivo di un cavedio accessibile unicamente dal suo appartamento e contenente impianti collegati solo alla sua proprietà. Circostanze, queste, che la Corte non ha ritenuto sufficienti a superare la presunzione di condominialità di cui al citato art. 1117 c.c., non essendo “l’utilità particolare che deriva da tali circostanze” suscettibile di “incidere sulla destinazione tipica e normale del bene” in questione, che “è quella di dare aria e luce alle unità immobiliari di cui si compone l’edificio condominiale”.

**DECIDE SOLO L’ASSEMBLEA**
**Affissione dei dati dell’amministratore o della persona che svolge funzioni analoghe**

L’art. 1129 c.c. prevede, al quinto comma, che “sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi,” sia “affissa l’indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell’amministratore”.

Si tratta di previsione non sanzionata, che, peraltro, nulla dispone su chi debba provvedere all’adempimento in questione. Con riferimento a quest’ultimo aspetto, tuttavia, deve ritenersi, nel silenzio della legge, che ogni decisione al riguardo non possa che essere di competenza dell’assemblea che – ove decida di provvedere all’“affissione” in parola (termine che fa pensare ad un supporto cartaceo) – dovrà determinarne anche l’esatto luogo oltre che deliberarne la relativa spesa (quest’ultima – tra l’altro – ricorrente ad ogni cambio di amministratore, per cui la stessa potrà eventualmente essere posta a carico dell’amministratore scelto comprendendola nel compenso pattuito) (cfr. C. Sforza Fogliani,

*Codice del nuovo condominio dopo la riforma*, ed. La Tribuna, II edizione, 2014, 134).

Per l’“affissione” dei dati di cui alla norma (che, se effettuata all’esterno dell’edificio condominiale, potrà essere spesso danneggiata) l’assemblea dovrà acquisire il consenso (scritto) dell’amministratore ad esporre i dati in questione, sussistendo peraltro l’obbligo dello stesso di prestare il consenso – deve ritenersi – ove la richiesta gli sia formulata contestualmente al conferimento dell’incarico e alla pattuizione del compenso. Allo stesso amministratore competerà di porre all’ordine del giorno dell’assemblea l’argomento (anche sotto il profilo della spesa relativa) della sostituzione dell’“affissione” come effettuata, in caso di danneggiamento della stessa.

Sempre in sede di assemblea dovranno essere valutati gli inconvenienti che l’esposizione al pubblico dei dati in parola ha già provocato nei territori di quei Comuni che l’hanno pre-

vista, prestandosi la conoscenza del nome dell’amministratore all’effettuazione di truffe. Al pari, l’assemblea dovrà valutare i possibili danni ai quali potrà dar luogo una non tempestiva sostituzione dei dati affissi in caso di cambio di amministratore (es.: citazione in giudizio di un amministratore anziché di un altro).

In argomento – e per quanto stabilito dal successivo sesto comma secondo cui, in mancanza dell’amministratore, i dati in questione devono essere quelli “della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell’amministratore” – è da osservarsi che potrà in molti casi porsi il problema dell’individuazione di tale persona e che – ove l’assemblea decida l’“affissione” di cui trattasi – potrà porsi il caso della necessità dell’“affissione” di più nomi e dati, sempre – in ogni caso – esperite le formalità di ottenimento del dovuto consenso (cfr., ancora, C. Sforza Fogliani, in *op. cit.*, 135).

**Compenso dell’amministratore condominiale in caso di locazione**

In merito al tema del compenso dell’amministratore in caso di locazione (Cn apr. ’14), segnaliamo che la Cassazione in una recente sentenza – la n. 15482 dell’8.7.’14 – ha osservato, riprendendo un orientamento espresso in altre pronunce, che detto compenso non rientra tra le spese che il conduttore deve rimborsare al locatore, il quale, “diretto interessato all’attività di amministrazione e relativo mandante, ne sopporta per intero il carico in difetto di diversa previsione contrattuale”.

Si tratta di un’osservazione, tuttavia, che non tiene conto, all’evidenza, delle novità recate dalla l. n. 220/12 alla disciplina sul condominio. La riforma ha, infatti, dato rilievo, in ambito condominiale, alla figura del conduttore. Basti pensare all’art. 1129 c.c., il quale prevede, al secondo comma, che “ogni interessato” (e quindi anche l’inquilino), “previa richiesta all’amministratore”, possa prendere visione ed estrarre copia dei registri di cui ai numeri 6 e 7 del successivo art. 1130 (si tratta del registro di anagrafe condominiale, di quello dei verbali di assemblee, di nomina e revoca dell’amministratore, di contabilità). Oppure si consideri l’art. 1130 bis, primo comma, c.c. che stabilisce che anche i titolari di diritti personali di godimento (quali sono, appunto, i conduttori) possono prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi di spesa (cfr. Cn sett. ’13).

Affermare quindi, come fa la Corte nella circostanza, che il locatore è “il diretto interessato all’attività di amministrazione” e che, per questo, deve farsi carico interamente del compenso dell’amministratore, non rispecchia affatto una realtà, come quella attuale, che riconosce al conduttore – per diversi aspetti – gli stessi diritti di un qualsiasi condomino e, conseguentemente, lo rende egualmente interessato all’attività in questione. In particolare, l’amministratore svolge funzioni (come sopra detto, es.: ispezioni varie) a favore, espressamente, dei conduttori.

**CONDOMINIO IN PILLOLE**
**In assemblea deleghe solo scritte**

Ciascun condomino può intervenire all’assemblea anche mediante un delegato. Lo prevede l’art. 67 disp. att. cod. civ., nella nuova formulazione, obbligando però a rilasciare una “delega scritta” e limitando, qualora i condomini superino i venti, la rappresentanza di ciascun delegato a “un quinto dei condomini e del valore proporzionale”.

**LOCAZIONI IN PILLOLE**
**Chi succede nel contratto**

La successione nel contratto di locazione è disciplinata dall’art. 6 della legge n. 392/’78. In caso di morte del conduttore, succedono coniuge, eredi, parenti e affini “con lui abitualmente conviventi” e anche (sentenza n. 404/’88 della Corte costituzionale) il convivente *more uxorio*. Particolari norme riguardano coniugi separati o divorziati.

**ATTENZIONE**

**Già alle consuete prossime assemblee di condominio per la nomina o la conferma dell’amministratore o per l’approvazione dei bilanci, qualsiasi condòmino potrà chiedere l’esibizione della documentazione relativa all’espletamento sia del corso iniziale che del corso periodico/annuale (ove si tratti di amministratore esonerato dal primo).**

**Libera impresa**

Perché le libere imprese diano frutti, le leggi devono essere chiare, comprensibili e giuste. Le regole non devono essere più pesanti dello stretto necessario, sia per proteggere un bene genuinamente comune, quale l’ambiente, sia per assicurare i consumatori, gli investitori, i lavoratori e gli altri, che certi standard saranno rispettati.

Margaret Thatcher

**SEGNALAZIONI**

Deirdre N. McCloskey, *I vizi degli economisti, le virtù della borghesia*, IBLLibri ed., pp. 136

Gli economisti proseguono imperterriti negli errori che commettono da decenni, avendo abbandonato le solide virtù borghesi: bisognerebbe tornare alla lezione di classici liberali quali David Hume e Adam Smith.

Antonio Spadaro, *Da Benedetto a Francesco*, Lindau ed., pp. 134

L'autore, gesuita e direttore de *La Civiltà Cattolica*, espone brani quasi diaristici come cronaca della successione dei due pontefici, da lui seguita con partecipe vicinanza.

Aldo Cucchi, *Il mito di Stalin nell'Europa orientale*, a cura di Andrea Ungari, il canneto ed., pp. 70

Una serie di articoli, apparsi nel 1961 sul *Resto del Carlino*, che documentano dall'interno crudeltà e tragedie del comunismo nell'Europa orientale, sotto Stalin e dopo di lui.

Giuseppe De Lucia Lumeno, *Lord Acton e il Liberalismo Etico*, Edizioni per il Credito, pp. 140

Riflessioni e pensieri di John Acton, nome insigne del cattolicesimo liberale ottocentesco, doviziosamente presentati.

Bianca Montale, *Pagine sparse su Genova risorgimentale*, Accademia Ligure di Scienze e Lettere ed., pp. 220

Una raccolta di saggi su Genova negli anni di costruzione dell'Unità nazionale, fra lotte politiche, influssi culturali, rivendicazioni locali.

Antonio Grego, *Figlie della stessa lupa*, Fuoco Edizioni, pp. 98

I rapporti fra Italia e Romania alla vigilia della seconda guerra mondiale: nonostante mutamenti in politica estera, i rumeni furono costretti a pesanti cessioni territoriali a favore di Urss, Ungheria e Bulgaria.

Ettore Socci, *I misteri di Montecitorio*, intr. di Saverio Fossati, Studio Garamond ed., pp. 176

Romanzo parlamentare di fine Ottocento, che narra le vicende di un avvocato di provincia eletto deputato nella sinistra: l'autore, anch'egli deputato per cinque legislature a cavallo fra Otto e Novecento, descrive i vizi della casta.

Elisabetta Piqué, *Francesco. Vita e rivoluzione*, Lindau ed., pp. 378

Importante biografia di papa Bergoglio, utile per i molti riferimenti alle precedenti esperienze del pontefice, specie come presule argentino: sono esaminati anche i primi mesi di attività papale.

**DAL PARLAMENTO**

**Proposte e interrogazioni di nostro interesse**

Il Ministro per gli affari regionali è il destinatario di un'interrogazione predisposta dal Gruppo parlamentare della Lega, primo firmatario Fedriga, con la quale si chiede quali iniziative il Governo intenda adottare per far sì che non si crei di fatto una disparità di trattamento negli interventi volti a risolvere i problemi dell'emergenza abitativa fra italiani e immigrati.

La deputata Iacono (Pd) è la prima firmataria di una proposta di legge con la quale si intende recuperare i centri storici attraverso l'incentivazione dell'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili.

Il sottosegretario all'Economia, Zanetti, rispondendo ad un'interrogazione del deputato Causi (Pd) con la quale si chiedevano delucidazioni in merito al pagamento della Tasi in caso di Comuni risultanti da una fusione, ha detto che è possibile effettuare il pagamento del tributo tramite modello F24 indicando il codice catastale del Comune soppresso.

Il senatore Mauro Marino (Pd) è il primo firmatario di un disegno di legge recante disposizioni in materia di certificazione tributaria e premialità fiscale.

**TASI**  
**NON SI PUÒ FARSÌ PAGARE DEI SERVIZI NON FORNITI**  
 Egregio direttore, la TASI è una tassa sui servizi dalla quale sono esenti i terreni agricoli non usufruendo di servizi. Molti Comuni (per fare soldi) hanno proclamato "aree edificabili" dei terreni agricoli che continuano ad essere utilizzati come tali e che sono senza opere di urbanizzazione e quindi NON usufruiscono di servizi, ma sono soggetti alla Tasi. Pretendere il pagamento di servizi NON forniti è o non è una estorsione aggravata da abuso di potere?  
**Dottor Francesco Montuori**

da **LIBERTÀ**, 26.10.14

**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 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 settembre	2013 - settembre	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.

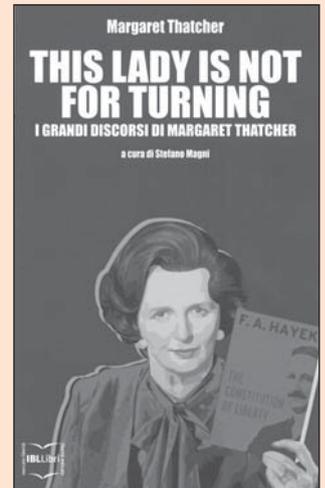
**AVVERTENZA** - Il dato al 75% viene qua pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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 aprile	2013 - aprile	2014
Variazione maggio	2013 - maggio	2014
Variazione giugno	2013 - giugno	2014
Variazione luglio	2013 - luglio	2014
Variazione agosto	2013 - agosto	2014
Variazione settembre	2013 - settembre	2014

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

**Citazioni**



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

**Pubblica tentazione**

Troppo spesso lo Stato è tentato di svolgere attività per le quali è inadatto o che vanno oltre le sue capacità. Probabilmente la più grande di queste tentazioni è il desiderio dello Stato di concentrare il potere economico nelle sue mani.

Margaret Thatcher



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

**Anno 24  
Numero 10**

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 4 novembre 2014

Il numero di ottobre 2014 è stato postalizzato il 21.10.2014