



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

All'interno

- INTERROGAZIONE IN EUROPA SUI CONTRIBUTI BENI STORICI (pag. 3)
- Il tuo Comune come spende le tasse che paghi? (7)
- CONFEDILIZIA, CORSI CONDOMINIALI PER TUTTA ITALIA (7)
- Crolli consumi, finché non salirà il prezzo delle case (7)
- Nuovo Isee, ennesima tassa (8)
- Riclassamento, va motivato (8)
- CORSI CONFEDILIZIA, APPOSITI TESTI (9)
- La parabola dello Stato prospero (11)
- TUTTO SULLO SBLOCCA ITALIA (pagg. 12-13)
- Le 50 province più vicine alla Confedilizia (13)
- Il "decreto giustizia", le novità (16)
- Parlamentari Pd contro la patrimoniale (19)
- Arte negli edifici pubblici (24)

TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 21-23)

Condòmini, conteggio - Creditori e aggressione al conto corrente - Revoca dell'amministratore - Amministratori esonerati dai corsi, l'attestato - Corsi di formazione ed aggiornamento

AUGURI DI BUONE FESTE

(per quanto consentito dai tempi che corrono)

FATE DEI TRULLI



Televisioni e giornali l'hanno detto in lungo e in largo: oramai, per non pagare le (assurde) tasse sulle case, si giunge al punto di scoperchiarle, di togliergli il tetto, di renderle "collabenti" (le schede catastali relative sono aumentate, in un anno, del 12 per cento). Il nostro Fisco è, infatti, così incivile che prevede che le case semplicemente inabitabili (ma non prive di strutture essenziali) paghino le tasse locali - come Imu e Tasi - solo ridotte al 50 per cento.

Il fenomeno, comunque, non è nuovo. Pochi sanno che proprio per resistere alle pretese fiscali di uno smodato feudatario - il conte Giovanni Antonio Acquaviva - sorsero ad Alberobello (Bari), nel 1500, i primi "trulli", caratterizzati - com'è noto - dalla facilità di essere in un attimo (o quasi) scoperchiati. Quando, così, si vedevano arrivare i gabellieri del feudatario (o si apprendeva, comunque, che erano nelle vicinanze e sarebbero presto arrivati) ecco che, oplà, il tetto volava via, e le guardie dovevano necessariamente prendere atto che un edificio non era più tale e, quindi, sottoposto a tassazione. Vero o falso, anche solo la "leggenda" (se di questo dovesse trattarsi), è eloquente. E che il nostro (incivile) Fisco ci abbia avvicinato ad una situazione del genere, non è proprio edificante.

ITALIANI, COSTRUITE DEI TRULLI. È LA SOLA ÀNCORA DI SALVEZZA

EDITORIALE

L'assalto ai forni

Continua l'operazione sfiducia, inesorabilmente. Adesso, poi, a predicare la patrimoniale ci si è messa anche una neofita, la segretaria generale – pare che così esattamente si chiami – della Cisl (la Camusso è invece – in materia – una veterana). Il Governo, dal canto suo, tace. Il ministro dell'economia pure, altrettanto e altrettanto colpevolmente. Ma, forse, lui acconsente addirittura, e così si direbbe anche dagli atti di governo: lui, è uno degli organismi internazionali, è un maxieconomista, di quelli che ci hanno propinato la "cura" che ci fa così bene, è un compagno di Napolitano, che al Ministero ce l'ha – anzi – messo, stando ai si dice romani!

Per quanto ci riguarda, la legge di stabilità è rimasta quella che era quando è stata presentata, più di un mese fa. Lo staff di Lupi – che, crediamo, avrà sentito al proposito anche il ministro – è rimasto impermeabile perfino a correggere alcuni svarioni che non permetteranno che funzioni (rimandiamo all'apposito articolo su questo stesso numero) né il rent to buy né la vendita delle unità immobiliari non occupate. Nel frattempo, è stato emanato il nuovo ISEE: anch'esso (si veda, anche qua, all'interno, l'apposito articolo in argomento) penalizza un'altra volta la proprietà immobiliare. E sulla local tax, ancora – ufficialmente – silenzio. Silenzio, anche sul limite massimo della Tasi, che giungerebbe – con l'anno prossimo – al massimo del 6 per mille.

È difficile, in questo modo, dare speranza, e che la speranza torni. Solo al Governo, non se ne accorgono: vivono come in un pallone aerostatico, al di fuori del contatto con la gente, che non sentono più. La gente che non cammina più serena, come succedeva nei Paesi comunisti. Sono tutti affaccendati, nella migliore delle ipotesi, in tutt'altre faccende: matrimonio gay sì o no, ad esempio, e così via con frivolezze varie. Forse, neppure loro – gli onesti, i dirigenti politici moralmente e intellettualmente onesti – hanno ancora qualche speranza. Ma come non capire che non c'è l'assalto ai forni perché i forni sono vuoti? Vuoti e indebitati!

Quos vult perdere...

c.s.f.

L'amministratore preparato non sarà colto in difetto dall'assemblea

Confedilizia assicura agli amministratori condominiali la formazione obbligatoria con corsi on line e residenziali

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)



Intera pagina pubblicata su *24Ore*, 18.11.'14

Renzi e la proprietà

Deve essere Renzi a dimostrare che non ha intenzioni autoritarie ed è capace di guidare il Paese verso mete di libertà, pace ed equità, *rispettando la proprietà privata che nasce dai risparmi*, ossia i principii che da Locke a Rawls (in altra occasione spiegheremo chi sono) connotano una società moderna, dove la sovranità non è dello Stato e di chi se ne impossessa anche per consenso democratico, ma del popolo (Paolo Savona, *Milano Finanza*, 8.'11.14)

Piccioni da allontanare

Il problema (igienico ed estetico) costituito dall'eccesso di colombe nei centri urbani sovente non è percepito dalle amministrazioni locali nei dovuti termini. In Emilia-Romagna, per esempio, la Regione pare interessata più ai piccioni che non alle persone (e agli edifici). Altrove, invece, si pensa a soluzioni concrete. Il Comune di Vicenza dispone di uno specifico "servizio di allontanamento dei colombe di città", affidato a un "servizio falconeria" che agisce "a salvaguardia dei monumenti e dei palazzi storici".

OPINIONE

Efficienza e inefficienza

Guardi che l'Italia è molto più libera di quel che voi credete, grazie al mercato nero e all'evasione fiscale. Il mercato nero, Napoli, e l'evasione fiscale hanno salvato il vostro Paese, sottraendo ingenti capitali al controllo delle burocrazie statali. E per questo io ho più fiducia nell'Italia di quel che si possa avere dalle statistiche, che sono pessimiste. Il vostro mercato nero è un modello di efficienza. Il governo un modello di inefficienza. In certe situazioni un evasore è un patriota. Ci sono tasse immorali. Non facciamo moralismi, un conto è rubare o uccidere, un conto evadere le tasse.

Milton Friedman
Risposta ad un intervistatore
1975

Criscuolo Presidente Corte costituzionale

Alessandro Criscuolo è stato eletto Presidente della Corte costituzionale. Alla Consulta arrivano intanto Silvana Sciarra e Daria De Pretis, la prima eletta dal Parlamento e la seconda nominata dal Presidente della Repubblica.

Zaccaria al Csm

Alessio Zaccaria è stato eletto – dal Parlamento in seduta comune – membro laico del Consiglio superiore della magistratura.

Pallavicini alle politiche abitative

Maria Pia Pallavicini è il nuovo Direttore della Direzione generale per le politiche abitative del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

Fassino rieletto Presidente Anci

Piero Fassino, Sindaco di Torino, è stato rieletto Presidente dell'AnCI, associazione dei Comuni italiani.

A tutti, il Presidente confederale ha recato gli auguri della nostra Organizzazione

È morto Paolo Giuggioli

È recentemente scomparso, a Milano, l'avv. Paolo Giuggioli.

Il Presidente confederale gli ha personalmente reso omaggio nella camera ardente allestita presso il Tribunale, ove ha ricordato lo spirito indomito di uno strenuo difensore dei diritti della proprietà.

QUI ESPERANTO

La fiska elpreno trovas sian propran konstitucionan limon en la enspezkapablo de la posedajo.

Così la traduzione, in esperanto, del seguente (civile) principio espresso dalla Corte Costituzionale tedesca: "Il prelievo fiscale trova il proprio limite costituzionale nella capacità di reddito del patrimonio" (cfr. *Cn mar.*'15).

a cura del
Centro esperantista romano
tf. 353 824 8 222
e-mail:
esperanto.roma@esperanto.it

SEGNALIAMO
MANUALE PER UN AUTOESAME


Questa pubblicazione è un vero e proprio Dizionario del condominio. C'è tutto (o quasi tutto, essendo pur sempre un'opera umana) ciò che su questo antico – e sempre attuale – istituto può interessare. È il frutto, infatti, non solo dell'impressionante sapere giuridico del suo Autore, ma anche della concreta esperienza che lo stesso si è fatto, sulle questioni che più interessano la comunità condominiale, in anni e anni nei quali – con grande sacrificio ed altrettanto impegnativa determinazione – ha curato e sovrinteso (così come cura e sovrintende tuttora) al Servizio quesiti (anche on line) apprestato dalla Confedilizia per gli amministratori condominiali (ma non solo, anche immobiliari in genere) iscritti all'apposito Registro nazionale della nostra Organizzazione.

L'opera di Vincenzo Nasini è, così, uno strumento di lavoro – pratico ed essenziale – che non può mancare nella biblioteca dei pratici, di ogni operatore – quindi – che in qualsiasi posizione (di amministratore, ma anche solo di condòmino o di studioso di questa problematica) abbia comunque a che fare con questa diffusa realtà contemporanea. Altrettanto, questa pubblicazione sarà di grande ausilio per i frequentatori dei Corsi obbligatori previsti dalla legge per la formazione, iniziale o periodica, degli amministratori: soprattutto nella fase di preparazione all'esame finale dei Corsi prescritto dalla vigente normativa, questo Dizionario – come lo si è sopra definito – potrà essere di grande, e celere, giovamento anche per un'auto, e immediata, valutazione della propria preparazione.

Corrado Sforza Fogliani
presidente Confedilizia

PERSONALITÀ
**Enrico Morando
viceministro
Economia**


In Parlamento è considerato, anche dagli avversari, fra i politici più preparati nelle questioni economiche, all'altezza e oltre dei tecnici maggiormente ferrati. Enrico Morando è nato nell'alessandrino, ad Arquata Scrivia, nel 1950. Dopo la laurea in filosofia, si è impegnato nel giornalismo e soprattutto nella politica. Ha cinque legislature alle spalle a palazzo Madama, dal 1994 al 2013, essendo stato eletto senatore tre volte in Piemonte e le due ultime nel Veneto. Ha così accumulato una solida esperienza legislativa, che gli consente di manovrare numeri e testi normativi con sicurezza. Gli si riconosce la capacità di ascoltare gli altri e di motivare le scelte che man mano propone. Anche quando non accoglie le proposte che gli arrivano, specie dalle categorie economiche, dimostra una non comune propensione all'incontro.

Politicamente, è approdato al Pd dopo una lunga attività nel Pci-Pds-Ds, avendo militato nell'ala cosiddetta *liberal*, di cui è stato reputato il massimo esponente. La sua presenza nella sinistra è quindi sempre apparsa peculiare (nel Pci era un migliorista). Nel Parlamento il suo ruolo è stato esercitato soprattutto nella commissione Bilancio del Senato (ne è stato per più anni presidente e vicepresidente), oltre che come relatore di leggi finanziarie. Matteo Renzi l'ha voluto come sottosegretario all'Economia, insignendolo poi del titolo di viceministro.

di Corrado Sforza Fogliani*

**La lente
sulla casa**
**Interrogazione
sui contributi
ai beni storici**

Sulla vicenda del debito dello Stato italiano (circa 97 milioni di euro) nei confronti di proprietari di immobili storico-artistici che hanno sostenuto spese di restauro dei loro beni, si registra ora – dopo diverse iniziative parlamentari in Italia – un'interrogazione presentata nell'ambito del Parlamento europeo. Artefice dell'iniziativa è Mario Borghesio, della Lega Nord.

Rivolgendosi alla Commissione europea, il parlamentare ha chiesto se essa intenda «interventire per verificare la fondatezza di questa situazione» e per assicurare l'adempimento da parte dello Stato italiano delle Direttive europee «e quindi tutelare i privati che, di fronte a un suo comportamento così scorretto, non hanno di fatto alcuna difesa».

Alla Camera, invece, è stato l'on. Pizzolante, del Nuovo centro destra, a presentare un'interrogazione parlamentare nei confronti del ministro dell'Economia e delle Finanze e del ministro dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo, chiedendo ai ministri interrogati, ciascuno per quanto di propria competenza, se gli stessi intendano assumere iniziative per sbloccare il pagamento in questione «e, se del caso, ridurre una delle tante agevolazioni fiscali di cui godono i fondi immobiliari e le società di investimento immobiliare quotate».

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 16.11.14

**L'ASSEMBLEA
COL PRESIDENTE**


Dopo il volumetto tascabile "All'assemblea con le regole in tasca" (Cn ottobre 2015), un altro tascabile della Confedilizia edizioni: "All'Assemblea con i compiti del presidente in tasca", in visione presso tutte le Associazioni territoriali della nostra Organizzazione e in omaggio a tutti i partecipanti ai corsi per condòmini e per amministratori del proprio condominio. Ecco, qui sotto, alcuni spezzoni del prezioso volumetto.

Chi può svolgere il ruolo di presidente e quello di segretario. A parte eventuali cause e incompatibilità espressamente contenute nel regolamento condominiale, può ricoprire il ruolo di presidente dell'assemblea uno degli intervenuti alla stessa, eletto nei modi anzidetti. Ciò vuol dire che può essere eletto non solo un condòmino, ma anche il delegato dello stesso. Infatti, nessuna norma lo vieta. Stesse indicazioni sono valide per quanto concerne la persona da eleggere quale segretario.

Come condurre un'assemblea. Il presidente dà la parola ai condòmini che la richiedano e cura che si riesca a concludere in tempi ragionevoli la discussione (cfr., anche, *infra*) su ogni punto all'ordine del giorno. Inoltre, nel caso in cui ciò si renda necessario, il presidente può anche proporre all'assemblea – che voterà in merito – di trattare in modo anticipato un singolo argomento ritenuto di particolare importanza (o urgenza) per l'adunanza (che, diversamente, seguendo l'ordine del giorno della convocazione, potrebbe rischiare di essere trattato per ultimo – con conseguente, implicita trattazione meno partecipata – o, addirittura, di non essere trattato).

Ruolo dell'amministratore. Una volta che il presidente ed il segretario siano stati eletti, l'amministratore assiste allo svolgimento della riunione, intervenendo se gli vengono richiesti chiarimenti e – comunque – prendendo la parola quando gliela concede il presidente.

Libertà contrattuale

In una società di donne e di uomini liberi, ognuno entra liberamente in un contratto e altrettanto liberamente ne esce, senza che nessuna delle due parti possa imporre la sua volontà all'altra.

Pascal Salin



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

Riconfermati i vertici Anbba

Il 14 novembre si è svolta a Roma l'assemblea nazionale dei soci dell'Anbba.

In tale consesso, dopo l'approvazione del rendiconto economico e finanziario per l'anno 2013 e l'approvazione del bilancio preventivo per l'anno 2014, si sono svolte le elezioni per il rinnovo delle cariche sociali.

L'assemblea ha votato all'unanimità la riconferma dell'attuale Consiglio direttivo e del suo Presidente, Marco Piscopo.



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

Giornata internazionale della proprietà

Grande successo, a Bruxelles, per l'annuale celebrazione della Giornata internazionale della proprietà, volta a ricordare che la proprietà costituisce un basilare diritto dell'uomo e, difatti, si celebra in concomitanza con l'adozione, da parte dell'Assemblea delle Nazioni Unite, della Dichiarazione universale dei diritti dell'uomo del 1948.

Quest'anno l'evento ha avuto come tema la promozione dell'efficienza dei mercati delle locazioni private in Europa. È stato analizzato l'impatto che una legislazione vincolistica delle locazioni possa avere sulla crescita economica.

Peter Pontuch, della Direzione generale Affari economici e finanziari della Commissione europea, ha illustrato uno studio dal quale emerge che le misure vincolistiche delle locazioni tendono ad avere un effetto negativo sulle dinamiche del mercato immobiliare e conducono ad un innalzamento della volatilità dei prezzi delle case.

Il Presidente dell'Uipi, Stratos Paradias, ha concluso la manifestazione sottolineando il ruolo cruciale che, nel settore immobiliare, svolge la locazione diffusa, che costituisce il punto di riferimento per quella parte di popolazione europea che non riesce ad accedere alla proprietà e non dispone dei requisiti necessari per usufruire di alloggi sociali.



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

Edilizia economica e popolare, competenza sui provvedimenti che incidono negativamente sull'assegnazione

“La competenza a conoscere dei provvedimenti che incidono negativamente sull'assegnazione di un alloggio di edilizia economica e popolare (decadenza, annullamento, revoca e ordine di rilascio dell'alloggio) spetta al giudice amministrativo (tranne il caso della decadenza pronunciata per mancata occupazione dell'alloggio nel termine prescritto dall'art. 11, commi 9, 10 e 11, d.p.r. n. 1055 del 1972, per il quale il successivo comma 13 dello stesso articolo stabilisce la giurisdizione del giudice ordinario), sia perché in ogni caso tali controversie vanno ricondotte alla fattispecie di giurisdizione esclusiva, disciplinata dall'art. 135, lett. b), del Codice del processo amministrativo, sia perché la posizione del privato assegnatario nei confronti di un'attività amministrativa, che persegue fini pubblici, è essenzialmente di interesse legittimo”.

Così il Tar della Basilicata (Potenza, Sez. I) con pronuncia n. 412 del 25.6.'14.



**ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

Colf e badanti: entro il 10 gennaio il versamento dei contributi Inps

Scade sabato 10.01.'15 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al quarto trimestre 2014. Per gli importi dei contributi, rivolgersi alla sede Assindatcolf competente per territorio.

Procedure di emersione lavoro irregolare: ulteriori precisazioni ministeriali

Con la Circolare congiunta n. 5698 del 24.10.'14, il Ministero del lavoro e il Ministero dell'interno hanno fornito ulteriori precisazioni ed indicazioni operative sulle procedure di emersione da lavoro irregolare ex art. 5, d.l. n. 109/'12, come convertito.

Tra i vari chiarimenti, finalizzati a permettere la definizione delle ultime domande di emersione secondo una valutazione omogenea sull'intero territorio nazionale, viene precisato che nelle domande di lavoro domestico deve ritenersi legittimo il pagamento dei contributi pari ad almeno sei mesi, pure quando lo stesso sia intervenuto tardivamente rispetto alla corretta tempistica, anche a seguito della cessazione del rapporto di lavoro. L'avvenuto pagamento tardivo consentirà quindi il rilascio del permesso di soggiorno per attesa occupazione.

Dicembre: comportamenti e costi per il datore di lavoro domestico

Nelle giornate dell'8, del 25 e del 26 dicembre il datore di lavoro deve far osservare al lavoratore il riposo completo, con l'obbligo, qualora il rapporto di lavoro sia svolto in regime di convivenza, di corrispondere la normale retribuzione. Per il rapporto ad ore, le festività vanno retribuite sulla base della normale paga oraria ragguagliata ad un 1/6 dell'orario settimanale, indipendentemente dal fatto che in tali giornate sia prevista, o meno, la prestazione lavorativa.

Sempre nel mese di dicembre, il datore di lavoro deve corrispondere al lavoratore la tredicesima mensilità. Per 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.

Spesse volte dicembre è il mese in cui i datori di lavoro domestico anticipano (su richiesta del lavoratore e non più di una volta all'anno) il trattamento di fine rapporto nella misura massima del 70% di quanto maturato, così come previsto al comma 2 dell'art. 40 del Ccnl sulla disciplina del rapporto di lavoro domestico. Ricordiamo che sul Tfr non si pagano i contributi Inps: l'importo che risulta dai calcoli va corrisposto per intero senza alcuna trattenuta.



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

“Segnala il tuo portiere preferito”

Seguendo una propria consuetudine, il Comitato esecutivo di Ebinprof ha deciso che, nel giorno della cerimonia di premiazione dei vincitori del concorso per le borse di studio 2013/2014, venga invitato un gruppo di portieri cui dare un riconoscimento per la loro anzianità di servizio o perché si sono particolarmente distinti dal punto di vista professionale attraverso atti di altruismo, di assistenza, di solidarietà.

Gli interessati a questa iniziativa potranno inviare le proprie segnalazioni all'Ebinprof (contattando la segreteria dell'Ente al numero 06.44.25.91.66 oppure inviando un fax al numero 06.44.25.20.52 o una mail all'indirizzo info@ebinprof.it), che le esaminerà, deliberando poi chi parteciperà alla cerimonia.

Per ovvi motivi, non saranno prese in considerazione le segnalazioni relative ai portieri premiati nelle precedenti edizioni.

Ai portieri che saranno invitati a Roma nel giorno della cerimonia, verrà consegnata una targa di riconoscimento e verranno rimborsate le spese di viaggio (ogni utile informazione in merito può essere richiesta sempre alla segreteria al numero sopra riportato).

SISTEMA CONFEDILIZIA


(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

L'Eni risarcisce il mancato rispetto della periodicità di fatturazione

L'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico ha stabilito che l'Eni SpA dovrà procedere ad erogare un indennizzo di 25 euro ai clienti coinvolti in disservizi in relazione al regime di tutela gas. In particolare, l'indennizzo dovrà pervenire a coloro che, clienti del fornitore citato, tra il 1° gennaio 2012 e il 30 settembre 2012 non hanno ricevuto i documenti di fatturazione. Stessa indennità sarà dovuta ai clienti, serviti sul mercato libero di gas ed energia elettrica, che nel periodo compreso tra il 1° aprile 2011 e l'1 gennaio 2013 hanno cambiato gestore senza ricevere il conguaglio.

Tra gli impegni assunti dall'Eni, approvati e resi cogenti dall'Autorità, vi è, inoltre, la dilazione automatica e la rateizzazione senza interessi – in un numero di rate mensili pari al numero di fatture non emesse – delle somme fatturate a seguito dei disservizi sopra indicati. L'ente erogatore si è, infine, impegnato ad avviare iniziative volte a stimolare l'autolettura da parte degli utenti, nonché ad aderire al "Servizio conciliazione clienti energia" istituito dall'Autorità in parola.

Il testo completo del provvedimento è disponibile sul sito dell'Autorità all'indirizzo: <http://www.autorita.energia.it/it/docs/14/492-14.htm>

Antitrust: multa a Trenitalia e impegno a favore di rimborsi più rapidi

L'Autorità garante della concorrenza e del mercato, nel corso di uno specifico procedimento che ha visto protagonista Trenitalia, ha irrogato alla società in questione una sanzione amministrativa di un milione di euro per "pratica commerciale scorretta" sulle procedure applicate alle "irregolarità di viaggio" in caso di mancanza di biglietto da parte del viaggiatore. Molte fattispecie vengono comprese, infatti, nella categoria "mancanza di biglietto", ma la procedura, applicata rigidamente dal personale di controllo di Trenitalia, è stata giudicata "afflittiva" dall'Antitrust, perché impone al trasgressore – oltre al pagamento del prezzo dovuto per il viaggio in corso – anche una "sovrattassa" (da 50 a 200 euro) e un'ulteriore somma a titolo di "oblazione". E ciò, si legge nelle valutazioni conclusive dell'Antitrust, accade "anche quando i passeggeri sono nell'impossibilità – per forza maggiore o addirittura disservizio imputabile alla stessa Trenitalia – di regolarizzare la propria posizione e anche a fronte di posti liberi a bordo treno". A giudizio dell'Antitrust, insomma, "l'attuale regime di controllo dei titoli di viaggio mira non solo a reprimere gli abusi, ma è strumentale alla rigidità del sistema tariffario", in contrasto con il Codice del Consumo.

Nell'ambito di una diversa procedura, poi, Trenitalia si è formalmente impegnata a ridurre i tempi degli indennizzi a favore dei passeggeri entro il prossimo mese di marzo. Di conseguenza, le richieste di rimborso per ritardi potranno essere presentate decorsi solo tre giorni dall'arrivo a destinazione invece dei 20 attuali; il diritto all'indennizzo scatterà in caso di ritardo superiore ai 30 minuti sull'orario previsto, in luogo della soglia di un'ora attualmente in vigore; e inoltre, vi sarà un bonus (non in denaro) pari al 25% del prezzo del biglietto sui servizi nazionali di media e lunga percorrenza, da scontare in viaggi successivi. Per le principali stazioni dei grandi "nodi" ferroviari, come quelle di Roma, Milano, Bologna, Firenze e Torino, è previsto un margine ulteriore di tre minuti sull'eventuale ritardo rilevato dal gestore dell'infrastruttura.

In base agli impegni assunti da Trenitalia davanti all'Antitrust – si legge sul sito dell'Autorità – il diritto all'indennizzo sarà esteso anche ai biglietti relativi a due o più tratte, comprensivi di un servizio regionale e uno nazionale a media e lunga percorrenza. Dall'1.5.15 verrà introdotto inoltre il cosiddetto "biglietto globale misto", proposto dal vettore attraverso i propri sistemi di vendita al posto di quello a più tratte, in modo da garantire al passeggero sia il bonus di rimborso sull'intero importo pagato sia la prosecuzione del viaggio in caso di ritardo dovuto a perdita di coincidenza.

Nel caso di un ritardo che dà diritto all'indennizzo, scatterà anche l'obbligo di un avviso sonoro ai viaggiatori.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assicurazione obbligatoria casalinghe: entro il 31 gennaio, pagamento del premio

Entro il 31.1.15 deve essere pagato il premio annuale di 12,91 euro per l'assicurazione obbligatoria per gli infortuni domestici.

Soggetti all'obbligo di iscrizione sono tutti coloro (uomini o donne che siano) che: a) abbiano un'età compresa fra i 18 e i 65 anni; b) svolgano, in via non occasionale (abitualmente e sistematicamente, anche se non continuativamente), senza vincolo di subordinazione e a titolo gratuito, attività in ambito domestico finalizzate alla cura delle persone che costituiscono il proprio nucleo familiare e dell'ambiente domestico ove dimora lo stesso nucleo familiare; c) non svolgano altra attività che comporti l'iscrizione presso forme obbligatorie di previdenza sociale.

Si ricorda che coloro che nel corso del 2015 matureranno gli anzidetti requisiti previsti dalla legge per l'iscrizione obbligatoria, dovranno, all'atto della maturazione dei requisiti medesimi, provvedere all'iscrizione tramite il pagamento del premio (sempre ed in ogni caso di euro 12,91) ovvero, se hanno diritto all'esenzione, tramite presentazione all'Inail della richiesta di iscrizione.

Ulteriori informazioni, quali i casi di esonero dal pagamento del premio annuo, il decalogo del risarcimento ecc., sono reperibili sul sito Internet della Confedilizia, nella sezione "casalinghe".

Danni patrimoniali riconosciuti anche all'uomo casalingo

Con la sentenza n. 24471 depositata il 18.11.14, la Cassazione – nel riformare una sentenza della Corte d'appello di Venezia che aveva negato il risarcimento del danno patrimoniale a un uomo che, a seguito di un incidente, non poteva più svolgere lavori casalinghi – ha respinto la tesi del giudice di merito che non aveva accolto il ricorso del casalingo in quanto "non rientra nell'ordine naturale delle cose che [il lavoro domestico venga svolto] da un uomo".

Per la Cassazione, tale motivazione è illogica per tre ragioni: a prescindere da qualsiasi considerazione circa l'esistenza o meno di un ordine "naturale" delle cose, "non è certo madre natura a stabilire i criteri di riparto delle incombenze domestiche tra i coniugi". Tale riparto – sottolineano gli Ermellini – è frutto di scelte soggettive e di costumi sociali. Inoltre, l'affermazione della Corte d'appello è contraria al fondamentale principio di parità e pari contribuzione dei coniugi ai bisogni della famiglia sancito dai commi 1 e 3 dell'art. 143 c.c. (salvo prova contraria). Infine, la motivazione risulta illogica in quanto, "secondo *Id quod plerumque accidit* (ciò che accade di solito, n.d.r.), qualunque persona non può far a meno di occuparsi di una certa aliquota del lavoro domestico: non foss'altro per quanto attiene alle proprie personali esigenze". Di conseguenza, all'uomo è stato riconosciuto il risarcimento del danno patrimoniale da perdita della capacità di lavoro domestico.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Approvata la nuova governance

Il Comitato esecutivo dell'Ania ha approvato a maggioranza le modifiche della governance dell'Associazione, che verranno successivamente sottoposte all'esame dell'Assemblea.

Il nuovo assetto di governo prevede una più allargata partecipazione alla guida dell'Associazione. In particolare, i Vicepresidenti passano da 2 a 5, con la possibilità che ad essi vengano conferite deleghe specifiche. Al Comitato strategico vengono attribuite nuove competenze in termini di proposta al Comitato esecutivo e di deliberazione in caso di urgenza; il numero dei suoi componenti passa da 9 a 10.

SISTEMA CONFEDILIZIA



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

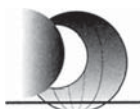
Legge di stabilità: nulla per l'immobiliare

“Condividiamo e appoggiamo la protesta della Confedilizia, che oggi, in chiaro segno di protesta contro l'esecutivo, non ha depositato in Parlamento alcun documento, né formulato proposte sulla legge di stabilità. La manovra nel suo insieme è del tutto inadeguata in termini di investimenti e politiche di sostegno alla crescita del settore immobiliare, oltre che alla crescita del Paese”. Così il Presidente della Fiaip, Paolo Righi, che ha aggiunto: “Denunciamo, ormai da tempo, la totale assenza di un sia pur minimo segnale di attenzione per il settore immobiliare. Nel provvedimento economico più importante del Governo non vi è, ancora oggi, alcuna traccia che vada in direzione di un settore che rappresenta il 20 per cento del Pil. Il fatto che il disegno di legge di stabilità non contenga alcuna misura per l'immobiliare è un segnale gravissimo per tutti gli italiani”.

Publicata la nuova norma tecnica sul valutatore immobiliare

È stata pubblicata la norma tecnica UNI 11558:2014 sulla figura professionale del valutatore immobiliare, che definisce i requisiti relativi all'attività della figura professionale (persona fisica) che esercita attività di stima e valutazione immobiliare.

La collaborazione della Fiaip al gruppo di lavoro del tavolo tecnico per l'elaborazione della norma ha contribuito a garantire la definizione dei requisiti di conoscenza, abilità, competenza oltre alle caratteristiche personali, condotta professionale e principi etici del valutatore immobiliare al fine di rendere affidabile il processo e il servizio valutativo.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Affitti agrari, quale durata?

È in corso la stagione dei rinnovi dei contratti di affitto dei terreni agricoli. La partita del rinnovo – come aveva previsto Antonio Oliva, direttore della Federazione nazionale della proprietà fondiaria – si gioca sulla durata degli affitti. E soprattutto sulla “qualità” dei contratti legati, per esempio, a progetti condivisi tra proprietari e affittuari che possono prevedere anche miglioramenti fondiari. La differenza infatti sarà quella di poter contare su tempi più lunghi. Nel Nord, che tira la volata del mercato (complessivamente in Italia l'affitto interessa 4,9 milioni di ettari, il 58% della superficie agricola utilizzata) si rafforzano le locazioni che arrivano fino a 15 anni. “Le convenzioni di affittanza agraria in deroga alla legge – ha sottolineato Oliva – di fatto rappresentano specifici accordi fra le parti, che derivano dalle caratteristiche proprie del fondo agricolo, dagli impegni assunti tra le parti, dal progetto imprenditoriale che su quel fondo viene programmato, e quant'altro si possa concordare per valorizzare il patrimonio fondiario e sviluppare la competitività dell'impresa agricola. Da qui l'importanza dell'assistenza delle rispettive Organizzazioni professionali”.

Economia e benessere

In un'economia libera, dove ogni coercizione statale è esclusa, gli individui si adattano in continuazione gli uni agli altri ed è così che il benessere di ognuno è ottenuto nelle migliori condizioni. Come ha scritto in una celebre frase il grande economista scozzese del XVIII secolo Adam Smith: “Non è certo dalla benevolenza del macellaio, del birraio o del fornaio che ci aspettiamo il nostro pranzo, ma dal fatto che essi hanno cura del proprio interesse. Noi non ci rivolgiamo alla loro umanità, ma al loro egoismo”.

Pascal Salin

BELLITALIA

Meno donazioni per mantenere i privilegi

“La crisi del sistema bancario colpisce le fondazioni. Che tagliano le donazioni al territorio”. Ma resistono “privilegi e super stipendi”. (L'Espresso 15.11.'14)

“Sprechi in Comune”

“Mentre i sindaci devono risparmiare, la loro associazione distribuisce stipendi d'oro. E spende cinque milioni per la formazione”. (L'Espresso 15.11.'14)

I numeri della Regione Sicilia

“3 miliardi il deficit di bilancio nel 2014”; “5,4 miliardi il debito complessivo”; “20mila i dipendenti” (“1 dirigente ogni 8, il doppio della media nazionale”); “28mila (circa) il numero dei forestali” (“sei volte più dei ranger in Canada”). (Panorama 12.11.'14)

Il caos dei Comuni

“Moncenisio, 35 abitanti, si contende con Pedesina, che ne conta 35, il record di Comune italiano più piccolo. Solo che mentre Pedesina è un pugno di case in provincia di Sondrio, Moncenisio è un pugno di case, nelle Alpi al confine con la Francia. Ma quelle case si trovano in provincia di Torino e allora, per una delle bizzarrie italiane, il piccolo centro sta per essere promosso «Città» nonostante Torino disti settanta chilometri”. (Il Mattino 20.10.'14)

Tassa sui morti

“Cappelle e sepolcri, il Comune di Castelvetro chiede 10 euro di contributo”. (Libertà 19.10.'14)

“Caserma «povera» ma con opere d'arte”

A Piacenza “vigili del fuoco senza mezzi”. Intanto a Roma, però, il Ministero delle infrastrutture fa un bando per una scultura da “111mila euro” da collocare all'ingresso della nuova caserma. (Libertà 9.10.'14)

L'Accademia per l'Autonomia

“135 euro l'ora per i «docenti senior» (860 per una giornata); 113 per quelli junior”. Sono gli importi, lordi, previsti per le docenze presso l'Accademia per l'Autonomia, un ente di formazione per dirigenti ed amministratori locali che fa capo ad Anci (Associazione dei Comuni) ed Upi (Unione delle Province d'Italia). (il Fatto Quotidiano 9.11.'14)

La piaga dell'abusivismo a Milano

“Tre occupazioni al giorno nelle case popolari”. (Liberò 16.10.'14)

I dati allarmanti della Corte dei Conti

“70 miliardi” di euro. Sono i soldi, per tasse e multe, non incassati da Regioni, Province e Comuni, secondo la Corte dei Conti. (la Repubblica 13.10.'14)

“Camere di Commercio, la fabbrica delle poltrone”

“Il sistema di potere delle Camere è indifendibile per il viluppo di interessi di parte che si sono abbarbicati intorno ad uno strumento che dovrebbe genuinamente aiutare le aziende”. A parlare è Paolo Guerrieri, ordinario di economia all'Università la Sapienza di Roma. (Affari&Finanza 6.10.'14)

“Regioni, 90 miliardi di spese pazze”

“In dieci anni boom degli sprechi. E la pressione fiscale è raddoppiata”. (Qn 19.10.'14)

Lavoratori fannulloni

Nel nostro Paese, l'impunità a vantaggio dei lazzaroni è certificata dalla “vicenda di Carlo Cani, minatore in pensione che non ha fatto nulla per 26 anni, a colpi di false malattie e compiacenti certificati medici, poi ha passato 13 anni in cassa integrazione e infine ha goduto anche dello scivolo con il conseguente assegno Imps anticipato. Il suo commento: «Mi piaceva più il jazz che andare in miniera»”. (ItaliaOggi 28.10.'14)

Parla l'ex Commissario alla spending review

“Una cosa che mi ha reso molto difficile il lavoro (...) è stato il mondo burocratico romano (...) il sistema dei capi di gabinetto, ecco. Si conoscono tutti tra loro, parlano tutti lo stesso linguaggio. E i capi degli uffici legislativi: hanno in mano tutto e scrivono leggi lunghissime (...), difficilmente leggibili. Costituiscono un gruppo omogeneo, in cui è difficile entrare, con cui è difficile interagire. Spesso molti documenti non mi venivano dati. Non per cattiva intenzione, ma perché non facevo parte della struttura. Dopo una, due, tre settimane venivo a sapere le cose. Questa è stata un'enorme difficoltà”. Così Carlo Cottarelli, intervistato da il Corriere della Sera del 17.10.'14, parlando della sua esperienza da Commissario alla spending review.

SEGNALIAMO

La riforma della giustizia civile



Questo volume costituisce una prima, agile quanto esaustiva guida di taglio prettamente operativo, alla riforma della giustizia civile, introdotta dalla L. 10 novembre 2014, n. 162, di conversione, con modificazioni, del D.L. 12 settembre 2014, n. 132.

AMICI VERI

Non fare odiare i cani

Assieme col tuo fido porta una bottiglietta d'acqua per diluire le deiezioni liquide

ASTE GIUDIZIARIE SUL SITO

Tribunali di
Agrigento
Alessandria
Ancona
Aosta
Asti
Avezzano
Bari
Benevento
Bergamo
Brescia
Catania
Caltagirone
Civitavecchia
Fermo
Firenze
Foggia
Latina
Marsala
Napoli
Palermo
Perugia
Piacenza
Roma
Siracusa
Sondrio
Sulmona
Termini Imerese
Torino
Trapani
Viterbo

Controlla come spende le tasse che paghi il tuo Comune

Comuni/1 Il governo ha messo on line il sito internet opencivitas.it, che consente ai cittadini l'accesso a tutti i dati sulla spesa dei loro Comuni (ancora al 2010). Roma è la città che spende di più rispetto al suo fabbisogno standard. Torino, al contrario, spende il 7,6% in meno di quanto potrebbe, Milano è in linea, con uno scarto dello 0,07% e Napoli spende il 4,89% in più di quanto dovrebbe (Sensini, cds).

Comuni/2 Altri numeri da opencivitas.it: a Roma i vigili fanno 929mila sanzioni per violazioni al codice della strada, a Napoli 688mila, gli autovelox nella Capitale producono un milione di multe l'anno, a Napoli 176mila. La polizia locale a Milano eleva 80 mila sanzioni amministrative l'anno, a Roma 28mila, a Torino 16mila, a Napoli 963 (ibidem).

(Il Foglio 26.11.'14)

LETTO PER VOI

Le 2 SIIQ

Le banche, appena passate sotto le forche caudine della Banca centrale europea, non sono le uniche a dover fare i conti con i rafforzamenti patrimoniali. Proprio di questi tempi sono numerose le piccole e medie società di Piazza Affari del settore industriale che hanno avviato o stanno per avviare aumenti di capitale, per ragioni diverse ma con un unico obiettivo: raccogliere denaro.

Una necessità che riguarda soprattutto il settore immobiliare, tra i più colpiti dalla crisi finanziaria. Non è un caso che abbiano battuto cassa tra gli azionisti sia Igd che Beni Stabili, entrambe attive nel mercato del real estate come Siiq (società di investimento immobiliare quotate).

(Da Carlotta Scozzari, *la Repubblica* 27.10.'14)



tutte le novità
dal mondo
dell'immobiliare

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)

CROLLO DEI CONSUMI, INUTILI LE CURE FINCHÉ NON RISALIRÀ IL PREZZO DELLE CASE

ANDREA MONTICINI, docente alla Cattolica di Milano

I consumi dipendono dalla ricchezza delle famiglie: più questa aumenta, meno reddito sarà destinato al risparmio per eventi imprevisti (per esempio la perdita del lavoro) e di conseguenza maggiori saranno i consumi (effetto ricchezza). In Italia, buona parte della ricchezza è detenuta sotto forma di immobili, pertanto un aumento dei prezzi delle abitazioni aumenterà i consumi. Va precisato che nessuna famiglia vende immobili per acquistare beni al supermercato, ma sapere che la propria ricchezza sta aumentando fa diminuire il reddito risparmiato per eventi imprevisti ed i consumi aumentano.

(da *IL SECOLO XIX*, 25.8.'14)

RICORDATE ANCHE QUESTO
Nuovo Isee: ennesima tassa sulla casa

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto 7.11.14 con il quale il Ministero del lavoro e delle politiche sociali ha approvato il modello tipo della Dichiarazione Sostitutiva Unica a fini Isee (Indicatore della situazione economica equivalente), l'attestazione e le relative istruzioni per la compilazione ai sensi dell'art. 10, comma 3, d.p.c.m. 5.12.'13.

Nell'occasione, la Confedilizia ha evidenziato che il nuovo Isee – che entrerà in vigore dall'1.1.'15 – costituisce di fatto una nuova tassazione della casa, falsa e surrettizia, a danno soprattutto dei piccoli proprietari, e cioè della stragrande maggioranza. Infatti il calcolo del valore degli immobili dovrà essere effettuato sulla base del valore degli immobili quale definito ai fini Imu. Ciò comporterà l'esclusione automaticamente dalle prestazioni sociali agevolate di un alto numero di proprietari di casa che a tali prestazioni hanno invece diritto sulla base dell'attuale indicatore, che si fonda sull'imponibile Ici. Come noto, infatti, ai fini dell'Imu il valore delle abitazioni è stato elevato del 60% per effetto dell'aumento – del tutto slegato dalla realtà e finalizzato solo ad acquisire maggior gettito – dei moltiplicatori catastali.

Insomma, con il nuovo Isee – ha rilevato la Confedilizia, inscaltata dalla maggioranza tutta – numerosi proprietari di casa, pur non avendo visto accresciuto il proprio tenore di vita, che si è al contrario ridotto per far fronte alla pesante tassazione costituita dall'Imu, perderanno automaticamente il diritto ad usufruire di prestazioni di natura sociale e assistenziale quali, ad esempio: assegni familiari; assegni di maternità; riduzione delle rette degli asili nido; riduzione del costo delle mense scolastiche; riduzione delle rette delle case di cura per anziani; agevolazioni per utenze gas, telefono, elettricità; esenzione per le prestazioni sanitarie; riduzione delle tasse universitarie. Con l'effetto di accrescere la discriminazione nei confronti dell'investimento immobiliare già insita nella componente patrimoniale dell'Isee.

Il riclassamento deve essere rigorosamente motivato

L'atto con cui l'Agenzia del territorio attribuisce d'ufficio un nuovo classamento ad un'unità immobiliare a destinazione ordinaria deve chiaramente specificare a cosa sia dovuto il mutamento, distintamente spiegando le ragioni del nuovo inquadramento in funzione della norma sul quale lo stesso si fonda (art. 1, comma 335, l. n. 311/'04; art. 1, comma 336, l. n. 311/'04; art. 3, comma 58, l. n. 662/'96).

In questi termini la Corte di cassazione, con la sentenza n. 25247 del 18.9.'11, e ribadendo un fondamentale principio che la Suprema Corte ha iniziato a costantemente affermare a partire dal 2012 (sentenza n. 9626 del 15.6.'12).

Il diritto di notifica si paga anche se la cartella di pagamento è emessa con posta elettronica certificata

Le cartelle di pagamento emesse dagli uffici dell'Amministrazione finanziaria contengono, oltre al dettaglio dei tributi da pagare, anche una voce fissa denominata "diritto di notifica", pari a 5,88 euro a carico del contribuente.

Tale voce consiste nel rimborso delle spese di notificazione, ossia quelle postali sostenute dal soggetto notificante (l'agente della riscossione) e viene applicata a prescindere dalle modalità con cui la notifica viene eseguita: direttamente dagli ufficiali della riscossione; da altri soggetti abilitati dall'agente della riscossione nelle forme previste dalla legge; dai messi comunali o dagli agenti della polizia municipale, in caso di eventuale convenzione; mediante l'invio di raccomandata con avviso di ricevimento; a mezzo posta elettronica certificata.

Questo è quanto emerge dalla risposta fornita dal Sottosegretario all'economia, Baretta, ad un'interrogazione del deputato del Gruppo parlamentare Scelta civica per l'Italia, Sottanelli.

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO
MARINA DI CAMEROTA (SA)

Il palazzo marchese di Marina di Camerota, al quale molti attribuiscono il nome di castello, è lì in balia del degrado – come ha scritto il *Giornale del Cilento.it* – e dell'abbandono. Circondato da cumuli di rifiuti e non preso in considerazione da guide turistiche come il prof. Salvatore Calicchio, che ha dichiarato in un'intervista rilasciata a quella testata: «Non mi occupo più di immondizia e problemi simili, queste sono cose che devono interessare al proprietario e al Comune di Camerota. Io i miei turisti li porto altrove».

Il *Giornale del Cilento* ha chiesto un parere a Rino Scarano, cittadino di Camerota (prov. Salerno), sposato con la nipote di un ex proprietario del palazzo marchese. Rino è un conoscitore della storia di Marina di Camerota, ha nel cuore il desiderio di vedere il paese cilentano come un fiore all'occhiello per la penisola. Da anni insieme ad associazioni culturali investe il proprio tempo cercando soluzioni per migliorare quello che considera "un paese meraviglioso". Rino ha colto al volo l'invito, pur di contribuire al completamento di un puzzle orfano di tanti pezzi ancora. «Nel 1954 – ha detto alla testata Rino Scarano – il palazzo marchese fu acquistato da Romano Domenico, zio di mia moglie, insieme ad altre due persone. Per un periodo fu adibito ad albergo, poi venduto dopo circa venti anni alla famiglia Camuso». Sacralità e tradizioni si sono quasi consumate nel tempo insieme al palazzo invecchiato e avvilito dall'indifferenza. Rino ricorda la festa della Bambinella e la presa della Bastiglia, due ricorrenze che si tenevano all'interno del palazzo, due feste che aggregavano e accompagnavano turisti e cittadini indietro nel tempo.

Sciacalli e vandali hanno saccheggiato e distrutto negli anni i beni del palazzo. «C'erano diverse cose dentro il palazzo – ha dichiarato Scarano – dai quadri datati, alle vecchie armature tenute lì esposte. Poi ricordo lunghi tappeti e mobili antichi. Ma come si usa fare spesso dalle nostre parti, appena è stato lasciato tutto incustodito, i ladri hanno portato via la merce. Sono pezzi di storia scomparsi per sempre».

12

 Collaborano i lettori
 Segnalazioni alla redazione

IMMOBILIARE, POLITICA DISSENNATA

Prima delle riforme Monti sull'IMU, si poteva consumare la maggior parte del proprio reddito. Il valore di mercato della casa, valore protetto dall'inflazione, garantiva, infatti, un capitale che poteva essere dismesso, in qualsiasi momento, per fra fronte alle incertezze della propria esistenza.

Ma oggi? Per effetto dell'eccesso di tassazione, quegli importi si sono, a volte, dimezzati. Dismettere la propria abitazione, sull'incalzare dell'emergenza, rappresenta un drammatico problema. Nel frattempo tuttavia gli oneri corrono, contribuendo a rendere sempre meno sostenibile il semplice possesso. Questi sono stati quindi i risultati di una politica dissenata.



(IL MATTINALE, 30.10.'14)

Catasto e altro

PATRIMONIALI NASCOSTE SULLA CASA

di **Massimo Fracaro**
e **Nicola Saldutti**

A pensarci bene, è un bersaglio molto facile da centrare. Non può muoversi, non può

Il *Corriere della Sera* del 12.11.'14 pubblica un interessante articolo, a firma di Massimo Fracaro e Nicola Saldutti, sulla casa: "un bersaglio molto facile da centrare", che "non può muoversi, non può cambiare Paese, non può rifugiarsi in un paradiso fiscale" e che quasi tutti gli esecutivi che si sono succeduti hanno colpito per aumentare il gettito statale e locale. In questa prospettiva l'auspicio espresso nell'articolo è che la prossima riforma del Catasto sia improntata all'equità e non diventi "l'ennesima occasione per battere cassa". Al riguardo viene ricordato, infatti, che sugli immobili gravano già oggi "due/tre patrimoniali mascherate", e che "le case a chi ci abita non danno reddito. Mentre il Fisco il reddito dalle case lo pretende. Eccome. Ogni anno. E in denaro contante".

✉ TASI

Il valore catastale non significa equità

LA CGIA di Mestre ha diffuso la classifica delle città più tassate: Bologna è tra le prime. Ma ha tenuto conto di una abitazione principale all'estrema periferia (Casteldebole), composta da due camere, sala, cucina, servizi e garage doppio (costruzione 2000), A/3 rendita catastale 1270,48 e C/6 (garage) 278,37. Totale rendita 1.548,85. Calcolo Tasi: 839 euro. Se la Tasi serve a finanziare i servizi indivisibili (illuminazione, trasporti, strade...) ognuno dovrebbe contribuire in base alle sue condizioni economiche. Invece si paga sul valore catastale senza tener conto dei componenti e del reddito familiare. Spero che i nostri amministratori modifichino la tassa con più equità.

Renzo Mattarosi

da *il Resto del Carlino*, 25.10.'14

CORSI CONFEDILIZIA, CON GLI APPOSITI TESTI

I Corsi Confedilizia sono gli unici, che si sappia, che si avvalgono di pubblicazioni per gli stessi appositamente predisposte (a lato, le loro copertine).

Rigorosamente in linea con i contenuti stabiliti dall'apposito decreto in materia del Ministro della Giustizia, i Manuali sono destinati a supportare - nella loro parte dottrinale, ma anche in quella delle esercitazioni pratiche - i Corsi, rispettivamente, per la formazione iniziale e per la formazione periodica degli amministratori condominiali prevista dalla novellata normativa condominiale, organizzati dalle Associazioni territoriali della Confedilizia oltre che dalla Confedilizia centrale e dalle organizzazioni degli amministratori immobiliari che ad essa si riferiscono.

Caratterizzati da un'impostazione essenziale, e non appesantita da inutili disquisizioni teoriche, i Manuali vogliono essere un qualificato strumento a disposizione di chi si accinge ad esercitare un'attività che è sempre più complessa ma che, nello stesso tempo, sarà sempre più valorizzata dai tempi e dalle esigenze che questi ultimi presenteranno. In particolare, l'attività (e la figura) dell'amministratore condominiale è destinata a fare un salto di qualità - sotto tutti i profili - allorché il legislatore si deciderà ad allineare l'Italia all'Europa, riconoscendo al condominio quella capacità giuridica per la quale la Confedilizia da tempo si batte e che la riforma non ha attribuito al condominio (sotto la pressione di ambienti e studiosi non al passo coi tempi) anche per la complessità della revisione normativa che avrebbe richiesto e che non ci si è sentiti preparati ad affrontare, così mantenendo al condominio - in buona sostanza - la figura dell'ente di gestione, che certo non favorisce gli amministratori e, in particolare, i rapporti fra condomini, fra amministratore e condominio e fra condominio e soggetti giuridici esterni allo stesso.

In questo ambito, particolare importanza riveste l'impostazione che la Confedilizia, e le sue Associazioni territoriali ed organizzazioni collegate, hanno sempre dato ai Corsi di preparazione degli amministratori: quella di far conseguire a questi ultimi le cognizioni dottrinali e pratiche che li porranno in grado di affrontare da sé stessi (pur nella costante collaborazione e assistenza dei consulenti legali e condominiali che le oltre 200 sedi territoriali della Confedilizia offrono agli iscritti) i problemi che i condomini da loro amministrati potranno porre e che nessun Corso è in grado di anticipare e prevedere. Importante a questo scopo, infatti, è la piena comprensione dei principi fondamentali che costituiscono la principale ossatura dell'istituto condominiale, come - ad esempio - il fatto che siamo in presenza di un istituto caratterizzato dalla stabilità e dalla forzosità oltre che dalla volontarietà.



COLOMBO REPLICA A SOLO AFFITTI

(AGENPARL) - Roma, 12 nov - «Nel Rapporto sulle locazioni 2014 redatto da Solo Affitti, diffuso dal lancio di Agenzie, il dato espresso relativamente all'andamento delle locazioni a Milano, nella sua genericità, risponde a un sentimento più che fotografare la realtà del grande mercato milanese.

Altro che controtendenza rispetto alla diminuzione generale dei canoni che si registrerebbe a livello nazionale.

A Milano si presenta il rapporto più elevato a livello nazionale tra abitazioni totali e abitazioni attualmente offerte stabilmente in locazione o in vendita.

Considerato il fatto che stanno arrivando sul mercato altra migliaia di abitazioni di nuova edificazione o oggetto di recupero, la prospettiva è quella di un forte, e forse crescente, squilibrio tra domanda ed offerta, anche nel campo della locazione: ciò, nonostante l'effetto Expo.

Questa situazione sta producendo, nel campo specifico, una progressiva diminuzione dei canoni, nell'ambito non solo delle nuove locazioni, ma anche di quelle in corso.

Prova ne sia il fatto che alcuni enti gestori di patrimoni immobiliari abitativi hanno deliberato abbassamenti di livello dei canoni.

Se viceversa guardiamo al mercato degli immobili "griffati" che, più che ad esigenze abitative, rispondono ad esigenze di immagine, forse possiamo trovare qualche incremento nei canoni.

Ma stiamo osservando un fenomeno che non ha niente a che vedere con il mercato delle locazioni abitative a Milano».



NON SE NE PUÒ PIÙ, TORNARE ALLE RENDITE ORDINARIE

LALENTE
DI INGRANDIMENTO

Location

“Location” è un termine inglese (in italiano: “ambientazione”) che indica un luogo, un ambiente, un sito in cui si prevede che debba essere girata una scena di un film, di uno spettacolo televisivo, di un servizio fotografico. L’italiano è pieno di vocaboli che non richiedono l’utilizzo di questo termine inglese.

Biglietto da visita

Il “biglietto da visita” (meno comune “di visita”) è un cartoncino con nome e cognome, eventualmente accompagnati da titoli, e spesso seguiti da indirizzo e numero di telefono. Prende nome dal fatto che lo si lasciava una volta in portineria, a significare la visita (o il tentativo di visita) di una persona ad un’altra, spesso volte in segno di solidarietà. Oggi, si usa abitualmente per presentarsi.

Avere voce
in capitolo

Con l’espressione “avere voce in capitolo” si intende, nell’accezione oggi più largamente usata, “avere autorità, credito per intervenire in una discussione o nel prendere una decisione”. L’accezione originaria, propria del diritto canonico, è “avere diritto di voto in un capitolo, avere diritto di parola nell’adunanza capitolare”. Infatti, “avere voce in capitolo” era detto in origine dagli ecclesiastici che nei capitoli – i collegi, in specie, dei canonici addetti a una chiesa importante – avevano il diritto di parlare e di deliberare.

Naufragio

Sembra che vi sia un risveglio dell’opinione pubblica in Europa e sono molti quelli che ritengono che il “modello europeo” sia fallito e che si debba trovare qualcos’altro. Purtroppo i politici non sono stati in grado di cambiare totalmente il sistema e si sono accontentati, al contrario, di ogni sorta di “bricolage” destinato a salvarlo dal naufragio. Ma il naufragio è avvenuto.

Pascal Salin

GIURISPRUDENZA CASA

Accertamento catastale

“L’atto con cui l’Amministrazione disattende le indicazioni del contribuente circa il classamento di un fabbricato deve contenere una adeguata – ancorché sommaria – motivazione che delimiti l’oggetto della successiva ed eventuale controversia giudiziaria”. Lo ha detto la Cassazione nella sentenza n. 3594/14. Conseguentemente – ha proseguito la Suprema Corte – “l’Ufficio non può limitarsi a comunicare il classamento che ritiene appropriato, ma deve anche fornire un qualche elemento che spieghi perché la proposta avanzata dal contribuente con la Docfa viene disattesa”.

Assemblea dei condòmini, deliberazioni

“In tema di condominio negli edifici, la sospensione giudiziale di una deliberazione assembleare impugnata non impedisce all’assemblea di adottare sul medesimo punto, sanati eventuali vizi, una nuova deliberazione, esecutiva «ex lege» ove il condòmino interessato non si attivi per conseguirla a sua volta la sospensione”. Lo ha detto la Cassazione con la sentenza n. 21742/15, inedita.

Impugnazione deliberazioni

“La prova dell’avvenuto recapito della lettera raccomandata contenente il verbale dell’assemblea condominiale all’indirizzo del condòmino assente all’adunanza comporta – hanno detto i supremi giudici della Cassazione (sentenza n. 22240/15, inedita) – l’insorgenza della presunzione «iuris tantum» di conoscenza, in capo al destinatario, posta dall’art. 1355 cod. civ., nonché, con essa, la decorrenza del «dies a quo» per l’impugnazione della deliberazione, ai sensi dell’art. 1157 cod. civ.”.

Indennità e obbligo del locatore di effettuare la ritenuta d’acconto

“L’indennità spettante al conduttore per la perdita dell’avviamento commerciale, ai sensi dell’art. 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, costituisce – ha detto la Cassazione (sentenza n. 17943/15, inedita) – un reddito soggetto a ritenuta di acconto che il locatore, in qualità di sostituto d’imposta, deve effettuare al momento della corresponsione della relativa somma, ai sensi dell’art. 28, primo comma, del d.p.r. 29 settembre 1973, n. 600”.

Comunione e godimento del bene fruttifero

“In materia di comunione, il comproprietario di un bene fruttifero che ne abbia goduto per l’intero senza un titolo giustificativo – esclusa l’applicabilità dell’art. 1148 cod. civ., che disciplina il diverso caso della sorte dei frutti naturali o civili percepiti dal possessore di buona fede tenuto a restituire la cosa al rivendicante – deve corrispondere agli altri, quale ristoro per la privazione dell’utilizzazione «pro quota» del bene comune, i frutti civili, che, identificandosi con il corrispettivo del godimento dell’immobile che si sarebbe potuto concedere a terzi secondo i correnti prezzi di mercato, possono essere individuati, solo in mancanza di altri più idonei criteri di valutazione, nei canoni di locazione percepibili per l’immobile”. Lo ha stabilito la Cassazione con sentenza n. 20394/15, inedita.

a cura dell’UFFICIO LEGALE della Confedilizia

DALLE RIVISTE...

Pignorabile il conto corrente condominiale?

Sconto tasse e decoro urbano

Vendita degli edifici abusivi

Assemblea condominiale e disciplina dell’uso della cosa comune.

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.

“Diritti camerali come «tributi corporativi»: prospettive sulle Camere di commercio”: è il titolo dell’interessante articolo pubblicato da Stefania Trocini e Marco Conte su *Dialoghi tributari* (n. 2/14). Sulla stessa rivista, stesso numero, studio di Emiliano Covino su avvisi bonari, tracciabilità delle raccomandate e decadenza della riduzione delle sanzioni.

Del controverso argomento della possibilità di pignorare il conto corrente condominiale (“rilevi critici e conseguenze pratiche”) si occupa Alessandro Gallucci sulla rivista *Immobili & Proprietà* (n. 10/14). Sullo stesso numero sempre della stessa rivista, articolo di Mauro Manassero sull’apposizione delle canne fumarie sulla facciata degli stabili in condominio.

Sulla riforma (spinta, e suggerita, dalla Confedilizia) che abilita i Comuni – che speriamo ne approfittino nel loro stesso interesse, se davvero vogliono risparmiare – ad attribuire uno sconto sulle tasse locali ai cittadini che contribuiscono al decoro urbano scrive Ivan Meo su *Consulente immobiliare* (n. 960/14). È in particolare svolto il tema della partecipazione dei condominii alle relative azioni.

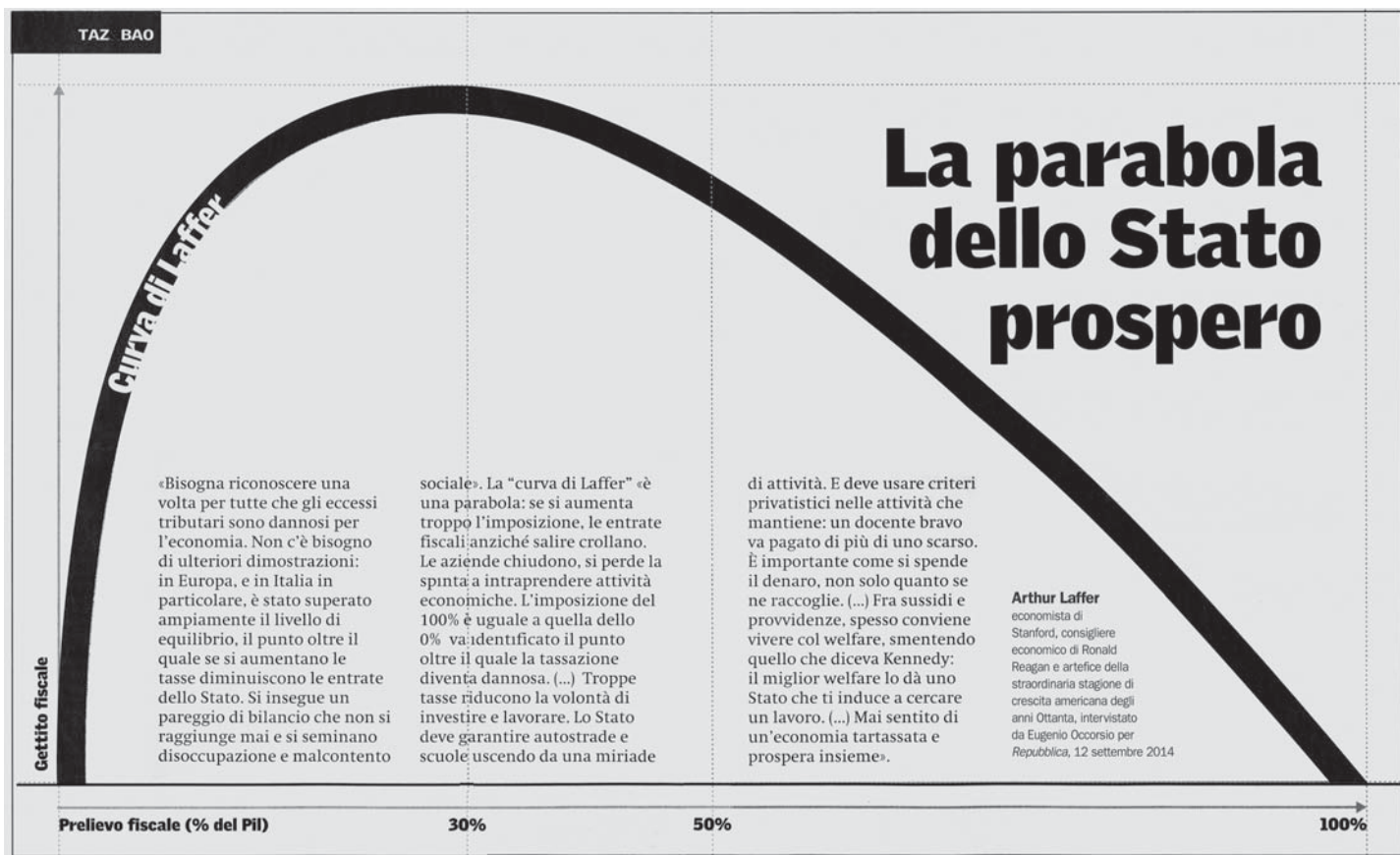
Il Foro italiano (n. 8/14) approfondisce – con una nota a sentenza di Gaetano D’Auria – l’argomento (complesso) della “revisione della spesa”

nelle regioni e negli enti locali, con particolare riferimento ai consumi intermedi, ai costi della politica ed agli enti e società pubbliche.

Andrea Oriani approfondisce su *Il Corriere giuridico* (n. 10/14) il tema della vendita degli edifici abusivi tra nullità e inadempimenti.

Per concludere, nota a sentenza di Paolo Scalettaris pubblicata dalla rivista *Giurisprudenza italiana* (numero di agosto-settembre ’14): si riferisce alla disciplina dell’uso della cosa comune in rapporto ai poteri dell’assemblea condominiale.

a cura dell’UFFICIO STUDI della Confedilizia



da TEMPI, 24.9.'14

Ristorante «Two Continents», Washington, quattro strade dalla Casa Bianca. Dopo il caffè, due politici, un professore di economia e un giornalista discutono animatamente di tasse e conti pubblici. A un certo punto l'economista stende il tovagliolo e con la stilografica traccia una specie di campana rovesciata su un fianco.

«Vedete? – spiega ai suoi interlocutori – Non è vero che più si aumentano le imposte e più cresce il gettito fiscale. Anzi, esiste una soglia limite, un punto di svolta oltre il quale accade esattamente il contrario: più lo Stato carica il contribuente, meno incassa». Arthur Laffer ripone la penna con accademica condiscendenza guardando i due uomini seduti di fianco a lui, Donald Rumsfeld e Dick Cheney, collaboratori del presidente repubblicano Gerald Ford. Il più pronto è il quarto commensale, l'editorialista del «Wall Street Journal» Jude Wanniski, che lì per lì battezza quel grafico schizzato sulla salvietta la «Curva di Laffer»

Così almeno l'ha raccontata sul suo giornale lo stesso Wanniski. Era il 1974. Quarant'anni dopo, archiviate le bellicose carriere di Rumsfeld e Cheney, quel disegno vive una nuova, controversa, stagione.

(da G. Sarcina, *L'Economista fa sgocciolare le tasse:* Corsera 20.11.'14)

CINGUETTI www.confedilizia.it

Inserimenti alle 16,30 di ogni giorno

Corre la tassa sui rifiuti. In 4 anni rincaro del 22%. Tre volte l'inflazione (Corsera 6.11.'14)

La UE chiede sacrifici ma ci impone di regalare case ai rom. L'Unione, dei problemi come l'immigrazione, si lava le mani. E ora minaccia sanzioni per le condizioni dei nomadi (Libero 5.11.'14)

Il capitalismo privato usava il risparmio per farlo profittare investendolo, lo Stato se ne impossessa non per creare ricchezza ma per caricarsi di nuove spese improduttive (Tempi 12.11.'14)

Il Presidente confederale stamattina a La telefonata di Belpietro. L'anno prossimo la Tasi potrà arrivare al 6 per mille. Nessuno lo sa (o lo dice)

Case scoperciate per non pagare le tasse. Ampio servizio di Rosaria Amato su la Repubblica di oggi. Torneremo ai trulli (col tetto rimovibile, appunto per non pagare)

Sono tanti i «populismi» possibili. Uniti da una cosa sola, importante: la volontà di togliere alle oligarchie sovranazionali il controllo sul destino dei popoli e delle nazioni (storia in rete, febb. '14)

Ogni due minuti una casa viene svaligiata. Le forze dell'ordine non presidiano più il territorio. Da Nord a Sud i cittadini vivono nella paura. E si fanno giustizia da sé (L'Espresso 13.3.'14)

Le aziende municipalizzate (sono circa 7.700 in tutta Italia) sono il vero refugium peccatorum della partitocrazia locale, con oltre 19mila dirigenti di nomina politica (Daniele Capezzone, il Giornale 26.1.'14)

Contro la disuguaglianza è meglio un populismo pro mercato che cedere all'illusione illuminista e statalista (L. Zingales, FOGLIO 3.5.'14)

Follie del fisco: convocata una bimba di 5 anni. L'impresa non esiste più, il titolare è defunto da 4 anni, ma l'Agenzia Entrate chiede un milione di euro ai figli minori (G. Amadori, Libero 1.5.'14)

L'investimento nel mattone non ha mai tradito

Investire oggi nel mattone è un atto di coraggio più che mai. Va però sottolineato che il mattone, nei cicli normali e sia pure in condizioni non eccezionali, non ha mai tradito, mentre invece hanno tradito, spesso volte da un giorno all'altro, gli investimenti in strumenti finanziari. Se diminuisse la tassazione, gli italiani ritornerebbero subito ad un investimento che ha sempre meritato la loro fiducia fintanto che ha operato un mercato non devastato da una politica alla ricerca di risorse per far fronte anche ad enormi sprechi e alle esigenze clientelari, che persistono.

Dichiarazione
Presidente confederale

IN G.U.

Periodo di vigenza dell'ora legale

È stato pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 12.11.'14, n. 265, il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 29.9.'14 con il quale è stato determinato dalle ore due di domenica 29.3.'15 alle ore tre (legali) di domenica 25.10.'15 il periodo di vigenza dell'ora legale (durante il quale l'ora normale è anticipata di sessanta minuti primi) per l'anno 2015.

Premi e contributi divulgazione del libro italiano, traduzioni e tv

È stato pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 31.10.'14, n. 254, il decreto 29.8.'14, n. 159, del Ministero degli affari esteri e della cooperazione internazionale, con il quale si è dettato il regolamento sulla concessione di premi e contributi per la divulgazione del libro italiano e per la traduzione di opere letterarie e scientifiche, nonché per la produzione, il doppiaggio e la sottotitolatura di cortometraggi e lungometraggi e di serie televisive, destinati ai mezzi di comunicazione di massa.

Statuti dei partiti politici

Sono stati pubblicati sul S.O. n. 81 alla Gazzetta Ufficiale del 28.10.'14, n. 251 gli "Statuti di partiti politici iscritti alla data del 17 ottobre 2014 nel Registro nazionale".

Ripartizione Fondo locazioni

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 254 dell'8.10.'14 il decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 4.9.'14 con il quale viene ripartito, tra le Regioni, l'ulteriore disponibilità finanziaria di 50 milioni di euro (relativa all'anno 2014), assegnata al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (l. n. 451/98). Con tale ripartizione viene raggiunta la dotazione totale del fondo citato, pari a 100 milioni di euro, come stabilito dall'art. 1, comma 1, del d.l. 28.3.'14, n. 47 convertito, con modificazioni, dalla l. 25.5.'14, n. 80.

È stato convertito nella legge n. 164/'14 il decreto-legge n. 133/'14, noto come decreto Sblocca Italia (cfr. *Cn ott.* '14). Di seguito si segnalano le disposizioni di maggiore interesse come risultanti dal testo modificato in Parlamento ed ora definitivo.

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

Art. 17-bis ("Regolamento unico edilizio") – Viene previsto che Governo, Regioni ed enti locali concludano accordi in sede di Conferenza unificata per l'adozione di un schema di regolamento edilizio-tipo, finalizzato a semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti e da adottarsi, poi, da parte dei Comuni secondo termini da definirsi.

Art. 18 ("Liberalizzazione del mercato delle grandi locazioni ad uso non abitativo") – Viene previsto – attraverso una modifica alla legge n. 392 del 1978 – che nei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, per i quali sia pattuito un canone annuo superiore a 250 mila euro, "che non siano riferiti a locali qualificati di interesse storico a seguito di provvedimento regionale o comunale", sia facoltà delle parti concordare contrattualmente termini e condizioni in deroga alle disposizioni della stessa legge n. 392. I contratti in questione – precisa la norma – "devono essere provati per iscritto".

Si prevede inoltre che tali disposizioni non si applichino ai contratti in corso alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto-legge e che ai giudizi in corso alla medesima data continuino ad applicarsi ad ogni effetto le disposizioni previgenti.

Art. 19 ("Esenzione da ogni imposta degli accordi di riduzione dei canoni di locazione") – Viene previsto che "la registrazione dell'atto con il quale le parti dispongono esclusivamente la riduzione del canone di un contratto di locazione ancora in essere" sia esente dalle imposte di registro e di bollo.

Viene inoltre disposto che nella definizione degli accordi in questione, "anche nell'ambito

di iniziative intraprese da agenzie o istituti per le locazioni, comunque denominati", le parti possano avvalersi – come, peraltro, non poteva dubitarsi – dell'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, sia in relazione ai contratti "liberi" sia in relazione ai contratti regolamentati e che il conduttore possa – come pure non poteva dubitarsi – "avanzare richiesta motivata di riduzione del canone contrattuale".

Ove la trattativa si concluda con la determinazione di un canone ridotto – dice ancora la norma – è facoltà dei Comuni riconoscere un'aliquota ridotta dell'Imu.

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

Art. 21 ("Misure per l'incattivazione degli investimenti in abitazioni in locazione") – Viene prevista, in favore delle persone fisiche non esercenti attività commerciali, per l'acquisto – effettuato nel quadriennio 2014-2017 – di unità immobiliari a destinazione residenziale, di nuova costruzione od oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro e risanamento conservativo, una deduzione dal reddito complessivo Irpef pari al 20% del prezzo di acquisto, nel limite massimo complessivo di spesa di 300.000 euro, nonché degli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto medesimo.

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

La deduzione spetta a condizione che: a) l'unità immobiliare acquistata "sia destinata, entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione per almeno otto anni" e purché tale periodo abbia carattere continuativo; b) l'unità immobiliare sia a destinazione residenziale e di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9; c) l'unità immobiliare non sia ubicata nelle zone omogenee classificate E (uso agricolo); d) l'unità immobiliare

consegua prestazioni energetiche certificate in classe A o B; e) il canone di locazione non sia superiore a quello indicato nella convenzione-tipo di cui all'art. 18 del Testo unico dell'edilizia ovvero al minore importo fra quello definito ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 451 del 1998 (contratti agevolati) e quello stabilito ai sensi dell'art. 3, comma 114, della legge n. 350 del 2003 (canone speciale); f) non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e locatario.

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

Ulteriori modalità attuative saranno definite con decreto interministeriale.

La norma come risultante dalle modifiche apportate in sede di conversione, pur migliorata rispetto al testo originario (essenzialmente per emendamenti sollecitati dalla Confedilizia), mantiene gravi carenze che ne minano fortemente l'appetibilità. Fra queste, l'obbligo di "destinare" l'immobile alla locazione per otto anni – senza che vi sia una forma contrattuale con cui possa ottenersi tale risultato, senza essere costretti a sopportare il rinnovo del primo periodo di contratto – e la necessità di portare l'immobile in classe energetica A o B, che in molti casi è addirittura materialmente irraggiungibile.

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

Viene anzitutto riconosciuta, per questo tipo di contratti (ove redatti per atto pubblico o per scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente), la possibilità di trascrizione nei Registri Immobiliari (così come previsto dall'art. 2645-bis c.c. per i contratti preliminari), con un'efficacia rapportata alla durata di detti contratti e comunque per un periodo "non superiore a dieci anni". La finalità è quella di rendere non opponibile al

LOCCA ITALIA

conduttore - futuro acquirente - tutte le iscrizioni o trascrizioni eseguite *medio tempore* nei confronti del locatore alienante.

Ove l'acquisto non si concretizza, la restituzione della quota dei canoni imputabile al prezzo (quota che deve essere definita dalle parti in sede contrattuale) è garantita - in base al richiamo operato dal legislatore all'art. 2775-bis c.c. - da un privilegio speciale immobiliare sul bene concesso in godimento. Sempre in quest'ottica di garanzia, si colloca anche la previsione che vieta la stipula del contratto in argomento qualora l'immobile sia un'abitazione in corso di costruzione su cui grava un'ipoteca, salvo il caso in cui tale ipoteca venga frazionata e al conduttore sia accollata una quota del mutuo originariamente stipulato dall'impresa costruttrice.

Ai contratti in questione si applica, altresì, l'art. 2668, quarto comma, c.c., che dispone la cancellazione della trascrizione (dei contratti preliminari) quando questa sia "debitamente consentita dalle parti interessate" ovvero venga "ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato", nonché l'art. 2825 bis c.c.; noma che prevede che l'ipoteca iscritta su un immobile, "anche da costruire o in corso di costruzione, a garanzia di finanziamento dell'intervento edilizio", prevale sulla trascrizione anteriore del contratto preliminare (e quindi pure sul contratto di godimento disciplinato dall'art. 25) "limitatamente alla quota di debito derivante dal suddetto finanziamento che il promissario acquirente si sia accollata".

Ancora, si applicano alla tipologia dei contratti in discorso, "in quanto compatibili" gli artt. da 1002 a 1007 c.c. nonché gli artt. 1012 e 1013 c.c., in tema di obblighi nascenti dall'usufrutto (in particolare con riguardo a inventario e garanzia, ripartizione degli oneri di ma-

nutenzione, pretese di terzi e spese per liti).

Regolato dall'art. 25 è, poi, anche l'eventuale inadempimento alle pattuizioni contrattuali.

Oltre a prevedersi l'ammissibilità della pronuncia della sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. (che consente il trasferimento coatto del bene), si stabilisce che la risoluzione possa dichiararsi soltanto "in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti," in misura "non inferiore a un ventesimo del loro numero complessivo". Se la risoluzione avviene per inadempimento del concedente, quest'ultimo dovrà "restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali"; se, al contrario, la risoluzione si verifica per inadempimento del conduttore, il concedente avrà "diritto alla restituzione dell'immobile" e ad acquisire "interamente i canoni a titolo di indennità", salvo che non sia stato diversamente convenuto nel contratto.

Nella disciplina sopra riassunta va segnalata la grave mancanza di una disposizione che espressamente consenta al 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 va evidenziata l'altrettanto grave assenza di una disposizione che valga a scongiurare l'ipotesi che al nuovo istituto possano sin dalla stipula dell'atto ritenersi applicabile la tassazione delle compravendite. Due carenze, quelle indicate, tempestivamente segnalate dalla Confedilizia a Governo e Parlamento e tali da sole da inficiare l'appetibilità del nuovo istituto.

Un contratto-tipo di rent to buy - elaborato dall'Ufficio legale della Confedilizia sul pre-

supposto che potessero essere risolti i problemi sopra evidenziati - è richiedibile presso le Associazioni territoriali dell'Organizzazione (indirizzi sul sito www.confedilizia.it).

Art. 24 ("Misure di agevolazione della partecipazione delle comunità locali in materia di tutela e valorizzazione del territorio") - Viene attribuita ai Comuni la facoltà di definire i criteri e le condizioni per la realizzazione di interventi su progetti presentati da cittadini singoli e associati - riguardanti la pulizia, la manutenzione, l'abbellimento di aree verdi, piazze o strade ovvero interventi di decoro urbano, di recupero e riuso, con finalità di interesse generale, di aree e beni immobili inutilizzati ed in genere la valorizzazione di una limitata zona del territorio urbano o extraurbano - consentendo alle amministrazioni locali di "deliberare riduzioni o esenzioni di tributi inerenti al tipo di attività posta in essere". L'esenzione è concessa per un periodo limitato e definito, per specifici tributi e per attività individuate dai comuni, in ragione dell'esercizio sussidiario dell'attività posta in essere. Tali riduzioni sono concesse prioritariamente a comunità di cittadini costituite in forme associative stabili e giuridicamente riconosciute.

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

Le 30 province più vicine alla Confedilizia

Ordine decrescente rapporto iscritti/popolazione

Piacenza
Parma
Genova
Bolzano
Belluno
La Spezia
Trieste
Grosseto
Rimini
Savona
Milano
Bologna
Udine
Forlì-Cesena
Firenze
Lodi
Arezzo
Imperia
Pisa
Bergamo
Sassari
Novara
Rovigo
Como
Asti
Modena
Gorizia
Alessandria
Perugia
Siena

La Boldrini e l'ebola

La presidente della Camera in un discorso al Programma alimentare mondiale ha detto che il virus ebola è "una malattia presente da tempo in alcuni Paesi dell'Africa", ma che si è giunti alla situazione allarmante di oggi a causa delle politiche di "tagli alla spesa pubblica e privatizzazioni" adottate nei Paesi colpiti. Ma la realtà la pensa diversamente dalla Boldrini. I dati dell'Organizzazione mondiale della sanità e della Banca mondiale dicono che nei Paesi maggiormente colpiti dall'epidemia - Liberia, Guinea, Sierra Leone e Nigeria - la spesa sanitaria è costantemente cresciuta.

Ora, dal ragionamento e dalla correlazione boldriniana, si dovrebbe evincere che è stato l'aumento della spesa pubblica a far scatenare l'epidemia di ebola. Non vogliamo sicuramente affermare una bestialità logica del genere, ma solo rassicurare gli italiani che se si taglia la spesa pubblica si verrà contagiati dal liberismo, ma non dall'ebola.

IL FOGLIO, 15.11.'14

COORDINAMENTO NAZIONALE INTERASSOCIATIVO CATASTO c/o Confedilizia

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 del nuovo 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.

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

Il classamento degli immobili

«In tema di revisione del classamento catastale di immobili urbani, la motivazione non può, in conformità alla L. 23 dicembre 1996, n. 662, art. 3, comma 58, limitarsi a contenere l'indicazione della consistenza, della categoria e della classe attribuita dall'Agenzia del territorio, ma deve specificare, ai sensi della L. 27 luglio 2000, n. 212, art. 7, comma 1, e a pena di nullità, a quale presupposto - il non aggiornamento del classamento ovvero la palese incongruità rispetto a fabbricati simili - la modifica debba essere associata e laddove si tratti della constatata manifesta incongruenza tra il precedente classamento dell'unità immobiliare e il classamento di fabbricati simili aventi caratteristiche analoghe, l'atto impositivo dovrà recare la specifica individuazione di tali fabbricati, del loro classamento e delle caratteristiche analoghe che li renderebbero similari all'unità immobiliare oggetto di riclassamento, così rispondendo alla funzione di delimitare l'ambito delle ragioni deducibili dall'ufficio nella successiva fase contenziosa, nella quale il contribuente, nell'esercizio del proprio diritto di difesa, può chiedere la verifica dell'effettiva correttezza della riclassificazione». Questo l'importante principio di diritto enunciato dalla Corte di cassazione, sezione tributaria, con la sentenza n. 16476 del 18.7.'14, che si inserisce - integrandolo - nel filone interpretativo garantista nei confronti dei diritti del contribuente che la Suprema Corte ha avviato da qualche tempo in tema di motivazione della revisione del classamento degli immobili.

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 22.11.'14

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

Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.34.89 (r.a.)

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - GENNAIO 2015

16 Gennaio 2015 - Venerdì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di dicembre 2014.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento in unica soluzione da parte del condominio delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di dicembre 2014, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Tari

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

IMPOSTA DI REGISTRO

Regime Irpef

I nuovi contratti di locazione di immobili devono essere registrati entro 30 giorni dalla stipula, presentando all'ufficio delle entrate, oltre all'atto, l'attestato di versamento dell'imposta, ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, il versamento deve essere effettuato entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, presentando entro i 20 giorni successivi l'attestato di versamento nonché, per i contratti registrati precedentemente il 1° luglio 2010, il modello Rli. Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, deve essere

versata l'imposta entro 30 giorni dall'inizio della nuova annualità, salvo che non si sia optato per il versamento unico per l'intera durata del contratto. Anche per il versamento può essere utilizzato il metodo telematico.

Regime cedolare secca

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

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

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - GENNAIO 2015

10 Gennaio 2015 - Sabato

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

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

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

Esenti da bollo e registro le sentenze d'appello del Giudice di pace

(Revirement dell'Agenzia delle entrate)

In merito all'esenzione dall'imposta di bollo e di registro prevista dall'art. 46, l. n. 374 del 1991 per le cause e le attività conciliative in sede non contenziosa del Giudice di pace il cui valore non eccede 1.055 euro, finora pacificamente ammessa dal Fisco solo per le cause di primo grado, l'Agenzia delle entrate, con la risoluzione n. 97/E del 10.11.'14, ha superato il suo precedente contrario orientamento (espresso, da ultimo, nella risoluzione n. 48/E del 2011) e - condividendo gli opinamenti della Corte di Cassazione (sentenze 24.7.'14, nn. 16978, 16979, 16980, 16981) e dell'Avvocatura generale dello Stato (nota n. 322080 del 28.7.'14) - ha ritenuto che l'esenzione in questione (per la quale la Confedilizia ha spesso operato) debba trovare applicazione anche agli atti e provvedimenti emessi dai giudici ordinari nei successivi gradi di giudizio.

Con la stessa risoluzione, l'Agenzia ha invitato le proprie strutture territoriali a riesaminare le controversie pendenti concernenti la materia in esame e, ove l'attività accertativa dell'Ufficio sia stata effettuata secondo criteri non conformi a quelli espressi dai giudici di legittimità, ad abbandonare - con le modalità di rito, tenendo conto dello stato e del grado di giudizio - la pretesa tributaria, sempre che non siano sostenibili altre questioni. Nel chiedere che venga dichiarata la cessazione della materia del contendere - hanno precisato le Entrate - occorre prendere motivatamente posizione anche sulle spese di giudizio fornendo al giudice elementi che possano giustificare la compensazione, qualora non sia stata acquisita la rinuncia del contribuente alla rifusione delle spese di lite.

Attività istituzionali

Tra gli incontri istituzionali del Presidente confederale, si segnalano, nell'ultimo periodo, quelli con: il Presidente della Commissione Finanze Capezzone; la Sottosegretaria Gambaro; il Viceministro della giustizia Costa; il Viceministro dell'economia e delle finanze Morando; il Sottosegretario alla giustizia Ferri; il Coordinatore di Italia Sicura (Struttura di missione contro il dissesto Idrogeologico e per lo sviluppo delle infrastrutture idriche, presso la Presidenza del Consiglio) D'Angelis; il Capo della Segreteria del Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio Lotti, Centrone.

Incontri ufficiali affiancati, come di consueto, da contatti con Parlamento e Governo in relazione ai provvedimenti in discussione o in preparazione.

l'analisi

Quel disastro statalista che suona da lezione per l'economia europea

di Carlo Lottieri

Le notizie (preoccupanti) riguardanti l'economia giapponese hanno fatto crollare l'indice della Borsa di Tokio e aperto una fase politica nuova. È possibile che per il premier Abe non ci siano più molte chance e che presto il Giappone volti pagina. Sono però vent'anni che quella che era la seconda economia globale è in difficoltà. Il Paese del Sol Levante adotta da tempo tassi di interesse bassissimi, talora anche nulli, e utilizza il ricorso al debito pubblico con

Puntuale articolo di Carlo Lottieri, su *il Giornale* del 18.11.'14 sugli effetti dello statalismo sull'economia. A tale riguardo viene portata ad esempio la situazione Giappone, un Paese che negli anni 70 sembrava minacciare il primato americano e che adesso è in crisi per via di "una spesa pubblica abnorme" e di "un troppo facile accesso al credito". Conseguenze, queste, di una politica che ha ristretto il ruolo del privato in ambito economico e che ha permesso che la moneta fosse "manipolata dalla Banca centrale".

Nell'articolo si spiega, infatti, che "per ragioni diverse ma convergenti, la dilazione del settore pubblico - estranea a logiche economiche - e tassi che non riflettono le vere esigenze dell'economia, finiscono per indurre anche i soggetti privati a comportamenti poco responsabili". Una (nefasta) combinazione che è stata alla base anche della crisi negli Usa e che lo studioso, autore dell'articolo, auspica che venga da noi tenuta presente, onde evitare il ripetersi degli stessi errori.

Affitti, rendimenti nell'ordine del 6-8%

Il 2009 è stato l'anno peggiore per il mercato immobiliare residenziale messicano, con una discesa netta dei prezzi del 11%, e c'è un fatto che rende per un quadrilocale di 700 euro. In un Paese in continua evoluzione, soprattutto dal punto di vista infrastrutturale, si les

Che cosa? Mi dicano dove capita, in Italia, e ci vado subito... No, è in Messico! Ma nel titolo non si dice, è un piccolo particolare. Qualche politico che leggerà solo il titolo (di *24Ore*, 20.11.'14), ci sarà sempre.

Il trend. I trucchi degli italiani per evitare il prelievo

Pur di non pagare la casa si regala (o resta senza tetto)

Cristiano Dell'Oste
Michela Finizio

to dall'Agenzia. Servono con-
di... i oggetti... e di de

Pur di non pagare l'I-

L'articolo di cui al titolo (sopra, *24Ore* 24.11.'14) si occupa di un gravissimo fenomeno segnalato per prima (come al solito) dalla Confedilizia (che infatti viene citata nel pezzo): quello dei diversi modi che i proprietari stanno escogitando per non dover più pagare tasse in continua crescita su immobili privi di qualsiasi redditività e, in molti casi, di qualsiasi possibilità di utilizzo.

Regalare la propria casa è uno di questi modi, e il giornale segnala che si sta verificando in casi sempre più numerosi (a Caltanissetta, per esempio).

Un'alternativa al regalo è togliere il tetto del bene. Oppure sua conseguente catalogazione fra gli immobili "collabenti", che nell'ultimo anno sono aumentati di oltre il 12%. Poiché però questo (a seconda dei singoli casi e delle singole disposizioni comunali) può portare al solo abbattimento delle imposte locali al 50% (come un Fisco incivile, e che non si vergogna, prevede), alcuni non si fidano neanche di questo e affrontano le spese per la totale distruzione del bene (con conseguente riduzione delle schede catastali a cancellazione dell'esistenza del bene).

Un altro modo per liberarsi delle tasse sulla casa è poi quello di intestare l'immobile ad altri, magari ad extracomunitari.

Sullo sfondo, vi è la scelta che si fonda su una norma del codice civile: quella di operare una vera e propria rinuncia alla proprietà dell'immobile. Ciò che fa automaticamente scattare il passaggio del bene stesso nel patrimonio dello Stato. In merito, non vi sono comunque precise istruzioni e disposizioni (la norma era nata come minaccia dello Stato per chi "abbandonava" - e trascurava - una casa, non per una liberazione da un incubo...). La Confedilizia, interpellati vari cattedratici, non è pervenuta ad una scelta univoca (chi dice che si deve pagare niente, come sempre avvenuto, e chi dice che si deve pagare l'imposta di trasferimento alla luce dello "spirito" con cui si applica oggi la norma, rimasta nella lettera inalterata). Non appena - e se - possibile, daremo informazioni, e istruzioni adeguate.

AFFITTI

L'indice Istat scende ancora e i canoni di locazione si bloccano

L'indice Istat scende e i canoni d'affitto si fermano. Ma non scenderanno. Sia in agosto sia in settembre di quest'anno, infatti, il costo della vita in base agli indici Istat (utilizzati prima per aggiornare l'equo canone e ora comunemente richiamati per tutte le tipologie contrattuali) sono scesi dello 0,1% rispetto allo stesso mese del 2013. Quindi, naturalmente, non scatta nessun aumento per chi ha stipulato il contratto di locazione in agosto o in

settembre degli anni scorsi. Ma neppure diminuirà: come aveva già chiarito Confedilizia, nei lavori parlamentari non si trova traccia di una previsione (e neppure di una ipotetica possibilità) del genere, e si trova - anzi - il continuo riferimento all'aggiornamento come mezzo di mantenimento costante della remunerazione della proprietà immobiliare contro la perdita di potere d'acquisto della moneta.

CONVERTITO IN LEGGE IL "DECRETO GIUSTIZIA"

Trasferimenti in sede arbitrale, negoziazione assistita, compensazione spese, ritardi nei pagamenti, accelerazione esecuzioni

È stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la legge n. 162 dell'10.11.'14, di conversione del decreto-legge n. 152 del 12.9.'14, recante "misure urgenti di degiurisdizionalizzazione ed altri interventi per la definizione dell'arretrato in materia di processo civile", meglio noto come "Decreto giustizia". Di seguito si segnalano le disposizioni di maggior interesse, con la precisazione che la loro entrata in vigore è diversamente scadenzata nel tempo e quindi non coincide, se non in rari casi, con quella della legge di conversione avvenuta l'11.11.'14.

Art. 1 (Trasferimento alla sede arbitrale di procedimenti pendenti dinanzi all'autorità giudiziaria) – Viene previsto che nelle cause civili dinanzi al Tribunale o in grado d'appello pendenti al 13.9.'14 (data di entrata in vigore del predetto d.l. n. 152/14), "che non hanno ad oggetto diritti indisponibili e che non vertono in materia di lavoro, previdenza e assistenza sociale", le parti, con istanza congiunta, possano richiedere di promuovere un procedimento arbitrale secondo le ordinarie regole contenute nel codice di procedura civile. Per le controversie di valore non superiore a 50 mila euro in materia di responsabilità extracontrattuale o aventi ad oggetto il pagamento di somme di denaro, nei casi in cui sia parte del giudizio una pubblica amministrazione, si prevede che il consenso di quest'ultima alla richiesta di promuovere il procedimento arbitrale avanzata dalla sola parte privata si intenda "in ogni caso prestato", salvo che la pubblica amministrazione esprima dissenso scritto entro 30 giorni dalla richiesta.

Art. 2-9 (Negoziazione assistita) – Viene prevista "la convenzione di negoziazione assistita da uno o più avvocati". Si tratta di un accordo "mediante il quale le parti convengono di cooperare in buona fede e con lealtà per risolvere in via amichevole la controversia tramite l'assistenza di avvocati iscritti all'albo". La convenzione – da redigere per iscritto, a pena di nullità – deve precisare il termine per l'espletamento della procedura (non inferiore a un mese e non superiore a tre mesi, prorogabile per ulteriori 30 giorni su accordo tra le parti) e l'oggetto della controversia (che non deve riguardare diritti indisponibili o vertere in materia di lavoro). L'accordo che compone la controversia costituisce titolo esecutivo. È compito degli avvocati certificare l'autografia delle firme e la conformità dell'intesa alle norme imperative e all'ordine pubblico. In alcuni casi la negoziazione diventa anche condizione di procedibilità. Si

tratta delle controversie in materia di risarcimento del danno da circolazione di veicoli e natanti e delle cause di recupero crediti (a qualunque titolo) fino a 50 mila euro (sempreché si tratti di materie che esulano dalla conciliazione di cui al d.lgs. n. 28/10 e, comunque, non si verta, in particolare, nell'ambito di procedimenti per ingiunzione, inclusa l'opposizione). In questi casi – a partire dal 10.2.'15 (a differenza della negoziazione volontaria per la quale non è previsto alcun differimento rispetto all'entrata in vigore del provvedimento che ci occupa) – la parte, tramite il suo avvocato, deve necessariamente invitare l'altra parte a stipulare una convenzione di negoziazione assistita. Solo se la controparte non risponde all'invito o se non si arriva a un accordo, si potrà intentare una causa davanti al giudice.

Art. 15 (Modifiche al regime della compensazione delle spese) – Con una modifica all'art. 92 c.p.c. si dispone che – per i procedimenti introdotti dall'11.12.'14 – il giudice possa compensare parzialmente o per intero le spese tra le parti qualora vi sia "soddisfazione reciproca ovvero nel caso di assoluta novità della questione trattata o mutamento della giurisprudenza rispetto alle questioni dirimenti".

Art. 14 (Passaggio dal rito ordinario a quello sommario di cognizione) – Viene introdotto un nuovo articolo nel codice di procedura civile, il 185-bis, in base al quale, nei procedimenti – introdotti a partire dall'11.12.'14 – in cui il Tribunale giudica in composizione monocratica, il giudice nell'udienza di trattazione, "valutata la complessità della lite e dell'istruzione probatoria", può disporre, previo contraddittorio anche mediante trattazione scritta, con ordinanza non impugnabile, che si proceda al passaggio dal rito ordinario al rito sommario di cognizione di cui all'art. 702-ter c.p.c.

Art. 17 (Misure per il contrasto del ritardo nei pagamenti) – Con una integrazione all'art. 1284 c.c. si prevede, in particolare, che, se le parti non ne abbiano "deter-

minato la misura, dal momento in cui è proposta domanda giudiziale il saggio degli interessi legali è pari a quello previsto dalla legislazione speciale relativa ai ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali". Anche in questo caso la previsione si applica ai procedimenti iniziati a far data dall'11.12.'14.

Art. 18-20 (Semplificazione ed accelerazione del processo esecutivo) – Vengono introdotte una serie di misure volte a semplificare e ad accelerare il processo di esecuzione forzata. In particolare, viene stabilito che – a decorrere dal 31.5.'15 – il deposito, nei procedimenti di espropriazione forzata, della nota di iscrizione a ruolo, abbia luogo esclusivamente con modalità telematiche, e così anche per le copie conformi del titolo esecutivo e del precetto; inoltre che – per i procedimenti iniziati a far data dall'11.12.'14 (e salvo si tratti di pubbliche amministrazioni) – la competenza, in caso di espropriazione forzata di crediti, spetti al giudice del luogo in cui il debitore abbia "la residenza, il domicilio, la dimora o la sede". Sempre per i procedimenti iniziati a far data dall'11.12.'14 si consente, poi, all'ufficiale giudiziario – previa autorizzazione del presidente del Tribunale o del giudice da questo delegato – di accedere, per via telematica, ai dati contenuti nelle banche dati delle pubbliche amministrazioni e, in particolare, a quelli presenti nell'anagrafe tributaria (compreso l'archivio dei rapporti finanziari) al fine di acquisire tutte le informazioni utili all'individuazione di beni da sottoporre ad esecuzione. Infine, con l'introduzione di una nuova norma nel codice di procedura civile, l'art. 164-bis, si prevede – a partire dall'11.11.'14 – la chiusura anticipata del processo esecutivo allorché non risulti "più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura, delle probabilità di liquidazione del bene e del presumibile valore di realizzo".

ASSOCIAZIONI

Associazione italiana ricerca sul cancro (Airc)

L'Associazione italiana per la ricerca sul cancro (Airc) è stata fondata nel 1965 su iniziativa di alcuni ricercatori dell'Istituto dei tumori di Milano. Ad oggi conta 1.462.179 soci.

L'attività dell'Airc consiste nel raccogliere ed erogare fondi a favore del progresso della ricerca oncologica e nel diffondere al pubblico una corretta informazione in materia.

Dalla sua fondazione al 31.12.'13, l'Airc ha distribuito circa 905 milioni di euro per progetti di ricerca condotti in laboratori di Istituti, Università ed Enti ospedalieri in Italia nonché 36 milioni di euro per borse di formazione in favore di giovani ricercatori.

L'associazione è presente su Internet: www.airc.it

Beneficenza pubblica

Quelli che beneficiano delle elargizioni statali sono meno indotti a compiere sforzi poiché possono ottenere gratis – o quasi – ciò che desiderano e che normalmente potrebbero ottenere solo con il lavoro e con la fatica. Ognuno di voi, è evidente, desidera beneficiare dei regali offerti dallo Stato, dagli enti pubblici e dagli organismi pubblici, poiché ciò è possibile. E siete tentati di chiedere sempre di più in questo magico mondo dall'apparente gratuità! Ma volendo soddisfare a maggior parte delle richieste che sono loro indirizzate, gli organismi pubblici distruggono la fonte stessa della prosperità di tutti.

Pascal Salin

Alla Consulta la norma che reitera le (incostituzionali) sanzioni sulle locazioni

Il Tribunale di Napoli, con due distinte ordinanze (la n. 207 del 18.6.'14 e la n. 208 del 9.7.'14) ha sollevato la questione di legittimità costituzionale della norma del decreto Lupi (n. 80/14, come convertito) che ha fatto salvi, fino alla data del 31.12.'15, gli effetti prodotti e i rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti di locazione registrati ai sensi dell'art. 5, commi 8 e 9, del d.lgs. n. 25/11, vale a dire delle disposizioni relative alle sanzioni "civiltistiche" per le violazioni tributarie in materia di contratti di locazione. Norma che – come rilevato dai giudici di Napoli – ha la precipua finalità di garantire una sorta di ultrattività delle suddette disposizioni legislative, ancorché dichiarate incostituzionali.

Com'è noto, le due nuove ordinanze si aggiungono a numerose altre, delle quali abbiamo dato tempestivo conto.

LEGGE DI STABILITÀ, CONFEDILIZIA: PROTESTA IN PARLAMENTO

La Confedilizia è stata ascoltata in audizione dalla Commissione Bilancio della Camera dei deputati in merito al disegno di legge di stabilità. Per la prima volta in almeno vent'anni, però, l'Organizzazione storica della proprietà immobiliare non ha depositato in Parlamento un documento illustrativo della propria posizione né formulato alcuna specifica proposta. Ciò – segnala una nota della Confederazione – per denunciare in modo manifesto l'assenza di un sia pur minimo segnale di attenzione al settore immobiliare nel provvedimento principale del Governo in materia economica.

La situazione di gravissima crisi in cui versa il settore immobiliare – rileva la Confedilizia – è talmente conclamata che non necessita neppure di essere illustrata al Parlamento. Da tre anni a questa parte, sugli immobili si è abbattuta un'offensiva fiscale senza precedenti che ha portato i proprietari a versare nel solo 2014 quasi 28 miliardi di imposte rispetto ai 9 del 2011 e l'Italia ad avere una imposizione sul settore quasi doppia rispetto a quella media dei Paesi Ocse (2,2% contro 1,2%). Un carico tributario talmente elevato e dirompente che avrebbe messo in ginocchio qualsiasi comparto dell'economia. E che, puntualmente, ha provocato la conseguenza che è sotto gli occhi di tutti: abbattimento del valore degli immobili di duemila miliardi, vero e proprio "furto legalizzato"; riduzione dei consumi dovuta alla consapevolezza, nei proprietari, del depauperamento del proprio investimento e perdita delle garanzie per il futuro che la proprietà di un immobile dava. Effetti – già gravissimi – ai quali se ne stanno aggiungendo due ulteriori, ancora più inquietanti, negli ultimi mesi: la distruzione delle case da parte degli stessi proprietari, per renderle non assoggettabili a tassazione, e la rinuncia ai propri beni a favore dello Stato in base alla normativa del codice civile.

In questo quadro – sottolinea la Confedilizia – il fatto che il disegno di legge di stabilità non contenga alcuna misura per l'immobiliare e consolidi così una politica di tassazione del risparmio e dell'investimento in edilizia, non può che lasciare sconcertati. Specie se si pensa che un messaggio di fiducia come quello della riduzione di un quasi simbolico 3% delle rendite catastali – aumentate del 60% dal Governo Monti e confermate in tali termini dai Governi successivi – sarebbe costato non più di 7-800 milioni di euro e che fondi immobiliari e società di investimento immobiliare quotate (Siiq, due in tutta Italia, fra cui una delle cooperative) e non quotate (Siinq) godono ogni anno di oltre 500 milioni di euro di sgravi fiscali e hanno appena ottenuto ulteriori 30 milioni di euro di agevolazioni col decreto Sblocca Italia e la liberalizzazione dei soli grossi comparti (centri commerciali ecc.) di cui sono proprietari.

SEGNALIAMO



Economia e Governo

La visione meccanicistica – cara ai socialisti – di immaginare che un governo possa guidare a suo piacimento la grande macchina chiamata "l'economia nazionale" è particolarmente pericolosa e non può che portare alla stagnazione o addirittura al declino.

Pascal Salin

CORBEILLE

"AAA vendonsi sepolcri"

IL, la rivista mensile de *Il Sole 24Ore*, segnala, sul numero di novembre 2014, che il Comune di Roma ha messo all'asta una trentina di tombe al cimitero del Verano. "L'entry level è una «monosalma» da 2,5 metri quadrati, il top di gamma una cappella da 100 feretri". Si parte da un prezzo base di 26mila euro per la prima e di 650mila euro per la seconda. Maggiori informazioni sul sito www.aste.cimitericapitolini.it.

La medicina ben prima di Cristo

"Il cancro al seno era già conosciuto nell'antichità". È quanto scrive *ItaliaOggi* dell'8.10.'14, precisando che a tale conclusione si è arrivati attraverso lo studio di "un papiro del 1600 avanti Cristo".

"Signore, a me la valigia"

La Repubblica, in un articolo del 5.10.'14, segnala l'avvio nelle stazioni di Milano centrale, Firenze S. Maria Novella e Roma Termini, di un servizio di facchinaggio a disposizione dei passeggeri, gestito da una società del gruppo Poste Italiane. Nell'articolo si precisa che l'ingaggio, nella prima fase, può avvenire solo sul posto; successivamente, il servizio potrà essere anche prenotato telefonicamente o con un'app sul cellulare. Le tariffe sono: "6 euro dal taxi al treno o dal treno al taxi (Italo compreso, non fa differenza); 7 euro per trasporti entro il raggio di due chilometri (e viceversa), 8 euro oltre i due chilometri". Il servizio è attivo dalle 9 alle 19. Sistema antituffa, anche.

"Il tracollo della vecchia corrispondenza"

"Addio lettere, cartoline, buste e francobolli. Il declino in Italia è uno dei più elevati del mondo". Inizia così, un articolo de *la Repubblica* dell'8.10.'14, nel quale si dà conto del fatto che negli ultimi cinque anni il volume della corrispondenza tradizionale è calato del 59%.

L'angelo custode

"La seconda vita di una figura biblica". Scrive così *il Giornale*, in un articolo del 3.10.'14, trattando dell'angelo custode – di cui, ultimamente, si è tornati a parlare grazie a Papa Francesco, il quale a questa figura fa spesso riferimento – e che, nell'articolo, si invita ad individuare anche nel "volto umano del nostro migliore amico", perché "spesso un buon consiglio è più efficace di un paio d'ali".

"La via dell'orto per battere la crisi"

"Quasi cinque milioni di italiani hanno un piccolo orto, in cui coltivano da soli le verdure". Lo scrive *il Venerdì* (5.9.'14), l'allegato settimanale de *La Repubblica*, precisando che si tratta di un fenomeno, quello della coltivazione fai-da-te, molto cresciuto negli ultimi anni (per via tanto della crisi economica quanto di una cultura sempre più bio), al punto che lo spazio pubblico, nelle città capoluogo, riservato agli orti urbani (assegnati, in comodato, ai cittadini che ne fanno richiesta) è triplicato tra il 2013 e il 2014, "passando da 1,1 milioni di metri quadrati agli attuali 3,3". La rivista precisa anche che il fenomeno in questione "è particolarmente esteso al Nord, dove otto città capoluogo su dieci hanno spazi pubblici dedicati agli orti".

CONDOMINIO IN PILLOLE

Diritto sulle parti comuni

È inibita a ciascun condomino la rinuncia al suo diritto sulle parti comuni (art. 1118, 2° comma, cod. civ.). È del pari vietato (3° comma del medesimo articolo) sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese necessarie a conservare le cose comuni, con l'unica eccezione di disposizioni date da legge speciali.

LOCAZIONI IN PILLOLE

Fasce di oscillazione

Il canone dei contratti di locazione agevolati (3 anni + 2) viene fissato concordemente da locatore e conduttore all'interno di fasce di oscillazione stabilite dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dell'inquinato negli Accordi territoriali. Tali Accordi prevedono sovente suddivisioni delle fasce in sub fasce, per meglio individuare i canoni attraverso caratteristiche sia dell'edificio sia della singola unità immobiliare.

L'intervento

PRIMA DI TUTTO LA LEGALITÀ

di Giorgio Spaziani Testa *

La piaga delle occupazioni degli immobili - pubblici e privati - è una realtà da molto prima che il tema diventasse «popolare». E bisogna dare atto a *Il Tempo* di aver puntato l'attenzione sul fenomeno quando gli altri organi di informazione stentavano ad occuparsene.

Si tratta - occorre dirlo, perché non è scontato per tutti - di una pratica illegale, violenta, che nella gran parte dei casi è gestita da gruppi organizzati e che, nel caso dell'edilizia pubblica, ha anche l'effetto di privare persone realmente bisognose del diritto a ricevere un alloggio. Una pratica che non può trovare la minima giustificazione, né di ordine sociale né di tipo (pseudo)culturale, come nel caso di cinema e teatri lasciati per anni in mano a gestioni «alternative».

La legge, attraverso il decreto Lupi sull'emergenza abitativa, ha finalmente dettato regole da Stato di diritto, in particolare negando a chi occupa abusivamente un immobile la possibilità di ottenere la residenza nello stesso (capitava anche questo, in Italia!) e il diritto all'assegnazione di case pubbliche per un periodo di cinque anni. Ora è necessario che a fare la loro parte, con mano ferma e senza timidezze, siano le istituzioni, e in primo luogo le amministrazioni locali, che non di rado si sono dimostrate troppo tolleranti con chi agisce nell'illegalità.

* Segretario generale Confedilizia



IL TEMPO, 22.11.'14

IL PUNTO SU ...

La legittimazione dell'amministratore di condominio relativamente alle azioni di natura reale

Si segnala una interessante e recente sentenza della Cassazione con riguardo al tema della legittimazione processuale attiva dell'amministratore del condominio relativamente alle azioni giudiziarie di natura reale.

Con la pronuncia n. 12678 del 5.6.'14 la Suprema Corte afferma che la proposizione di una domanda diretta non già alla difesa della proprietà comune, ma diretta invece ad ottenere la declaratoria di esistenza di un preteso diritto reale a favore del condominio deve, in difetto di unanime positiva deliberazione di tutti i condòmini, ritenersi esorbitante dai poteri deliberativi dell'assemblea condominiale, da un lato, e da quelli di rappresentanza processuale del condominio da parte dell'amministratore, dall'altro.

Restano infatti escluse dalla sfera delle attribuzioni dell'amministratore anche "le azioni reali dirette ad individuare ed/od ad estendere la sfera del dominio acquisito pro quota da ciascun condomino con gli atti d'acquisto delle singole unità immobiliari condominiali, ossia all'atto dell'ingresso nel condominio: anche in questi casi l'azione giudiziale esula dall'ambito di una mera tutela di una già acquisita proprietà comune, per incidere nella sfera dei diritti e degli interessi individuali".

Infatti "ogni acquisto o estensione della proprietà comune, se da un lato comporta un proporzionale accrescimento dell'oggetto del diritto di comproprietà di ciascun condomino, implica, dall'altro, la corrispondente proporzionale assunzione degli obblighi e degli oneri tutti correlati all'acquisto (concorso alle spese di acquisizione del bene, di conservazione dello stesso, ecc.)".

Né - ha concluso la sentenza - può ritenersi che l'amministratore sia litisconsorte necessario dei condòmini relativamente a tale lite, per essere egli sfornito di *legitimatio ad causam*, oltre che di *legitimatio ad processum*, per difetto del potere di rappresentanza dei singoli condòmini, esulando la controversia dalle attribuzioni conferitegli dall'art. 1130 c.c.: sì che nell'eventuale giudizio di tale natura promosso dall'amministratore non potrebbe nemmeno prospettarsi la possibilità della chiamata in causa dei condòmini per l'integrazione del contraddittorio.

Paolo Scalettaris

DOMUSCONSUMATORI

NON SI TUTELINO I DIFFAMATORI PIÙ DELLA DIGNITÀ DELLE PERSONE

Non si tutelino i diffamatori più della dignità delle persone.

È questo l'appello che Domusconsumatori rivolge al Senato che esaminerà in Aula il disegno di legge sulla diffamazione che, nel modificare l'art. 57 del codice penale in tema di reati commessi col mezzo della stampa periodica, estende l'applicazione della norma, con particolare riferimento al mondo del web, soltanto alle testate giornalistiche on-line registrate presso il Tribunale e limitatamente, peraltro, ai "contenuti prodotti, pubblicati, trasmessi o messi in rete dalle stesse redazioni".

Al riguardo, l'Associazione per la tutela di consumatori ed utenti segnala che, ove tale previsione venisse confermata, resterebbero fuori dal campo applicativo della norma tutti i siti Internet che testate giornalistiche non sono, ivi compresi i blog, così come le stesse testate giornalistiche telematiche che a tale registrazione non hanno provveduto. Né verrebbero considerati eventuali commenti (cosiddetti post) offensivi lasciati dagli utenti, con il risultato che chiunque in Rete potrebbe continuare a calpestare la dignità di una persona e rimanere, ciononostante, impunito. In sostanza, sarebbe punito proprio chi si metta - per così dire - in regola, registrandosi in Tribunale. Un assurdo senza precedenti.

Invece - osserva Domusconsumatori - il modo di perseguire efficacemente chi offende via web c'è ed è anche di semplice attuazione. È stato individuato dai senatori D'Ascola, Giovanardi, Torrisi e Compagna, firmatari di un emendamento che propone di applicare l'art. 57 del codice penale anche alla persona fisica o giuridica che abbia registrato (presso il Cnr di Pisa) il sito tramite il quale il reato viene commesso, ovvero, in caso di reato commesso tramite un blog (spazio web per il quale non è prevista neanche questa forma di registrazione presso il Cnr di Pisa), nei confronti di colui che si collega alla rete Internet per gestire lo stesso blog, da individuarsi attraverso l'indirizzo IP del dispositivo utilizzato per la connessione. La proposta emendativa aggiunge, inoltre, che tali soggetti rispondano del reato in parola anche quando non cancellino, entro 24 ore dalla pubblicazione, scritti inseriti autonomamente dagli utenti, tali da configurare la commissione di reati. Si supera, così, anche l'assurdo principio - su cui è tutto basato il ddl diffamazione - che debba essere il destinatario dell'offesa pubblicata sul web ad attivarsi a difesa del proprio onore e della propria reputazione, il che un personaggio - per così dire - "pubblico", può fare solo addirittura controllando quotidianamente tutti i blog o siti...

È evidente - conclude Domusconsumatori - che, se passasse l'emendamento in questione, i diffamati via web avrebbero invece uno strumento efficace per far valere i propri diritti. L'auspicio è, quindi, che in Aula questa proposta emendativa possa senz'altro essere accolta.

Archivio cinguettii

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

LA POLIZZA ANTICALAMITÀ DOPPIONE CONTRIBUTI DI BONIFICA

Anche a voler credere che possa concepirsi e vararsi una polizza obbligatoria anticalamità a carico delle case in un momento di crisi come questo (caratterizzato, anche, da indiscrezioni su un nuovo aumento della tassazione locale sugli immobili), aspettiamo di sapere come si pensi di poter risolvere il problema su cui si sono sempre bloccate le precedenti iniziative, anche governative, per la polizza anticalamità. Gli italiani pagano ogni anno quasi 600 milioni di euro, di cui più di 200 a carico dei proprietari urbani, ai Consorzi di bonifica per essere difesi dalle calamità naturali. Ora si vorrebbe obbligarli a stipulare, per proteggersi dai medesimi fenomeni, una polizza assicurativa, sotto la pressione di lobby ben note, che a tale pratica si dedicano da molti anni. Ma come si può pensare di imporre agli italiani di pagare due volte per la medesima ragione? E comunque, come si calcolerebbe il premio assicurativo ove si paga già il contributo di bonifica e quindi il rischio calamità è per definizione minore? Inoltre, non può dimenticarsi che la polizza obbligatoria anticalamità è già stata sonoramente bocciata dall'Antitrust. «Una copertura assicurativa generale contro le calamità naturali – secondo l'Autorità garante della concorrenza e del mercato – comporta rilevanti e inevitabili limitazioni alla regola della concorrenza» (Parere 12 aprile 1999). «Non si può dimenticare – ha sottolineato ancora l'Antitrust – che l'imposizione di un obbligo assicurativo contribuisce a irrigidire la domanda dei consumatori, che saranno indotti ad accettare le condizioni praticate dalle imprese, anche quando le considerano particolarmente gravose» (Parere 20 novembre 2003).

Chi affida il cane a terzi deve assicurarsi che ne abbiano cura

Il proprietario di un cane che, dovendosi assentare, lascia l'animale a terzi, ha il dovere di accertarsi che sia trattato in maniera adeguata alla sua natura.

Così la Corte di Cassazione penale, con sentenza n. 41362 del 6.10.'14, confermando la condanna *ex art. 727 c.p.* ("abbandono di animali") a carico del proprietario di un cane affidato ad una persona che lo aveva tenuto "legato ad una catena corta, senza acqua né cibo, circondato da mosche, con ferite alle orecchie ed in apparente stato di abbandono".

Norma sulle occupazioni abusive: il Governo interpreta la norma

Su un tema di assoluta attualità ed urgenza, quale quello delle occupazioni abusive di immobili, la deputata Dorina Bianchi (Nuovo Centro Destra) ha chiesto, con un'interrogazione rivolta al Ministro delle infrastrutture e trasporti, quale sia l'interpretazione da attribuire all'art. 5 del d.l. n. 47/'14, convertito con l. n. 80/'14, con cui si impedisce, a chiunque occupi abusivamente un immobile, di chiedere la residenza e l'allacciamento ai pubblici servizi. La parlamentare NCD ha, in particolare, chiesto se l'ente somministrante, in virtù della nuova previsione normativa, abbia facoltà di esigere l'esibizione dei titoli che attestano la regolare detenzione o il possesso dell'alloggio da parte di coloro che abbiano già in corso un contratto alla data di entrata in vigore della norma citata.

Il Sottosegretario alle infrastrutture Del Basso De Caro, rispondendo al suddetto atto di sindacato ispettivo ha, preliminarmente, chiarito che il divieto introdotto dall'art. 5 citato trova applicazione sia per quanto riguarda la stipula di nuovi contratti sia in ipotesi di volturazioni e rinnovi. Quanto al quesito se l'art. 5 introduca anche un obbligo di sanatoria di contratti già in corso alla data di entrata in vigore consentendo, in difetto, all'ente o al proprietario dell'immobile occupato di richiedere la nullità dei medesimi contratti di somministrazione con conseguente cessazione dell'erogazione, il Sottosegretario ha riferito – laconicamente – che l'Esecutivo deve attenersi al tenore testuale della disposizione introdotta, ossia alla locuzione "a decorrere dall'entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto".

Replicando alla risposta del Sottosegretario, la parlamentare si è dichiarata insoddisfatta dell'interpretazione resa dal Governo all'art. 5 più volte citato, le cui disposizioni determinano effetti sperequativi tra quanti abbiano occupato abitazioni prima o dopo l'entrata in vigore del d.l. medesimo e, pertanto, auspica che la normativa in questione possa essere, quanto prima, modificata.

QUANTE NORME SBLOCCA ITALIA RESTERANNO INATTUATE?

Il voto di fiducia sul decreto-legge Sblocca Italia ha impedito di apportare al provvedimento quelle modifiche che alcune disposizioni potenzialmente di grande interesse richiedevano per avere speranza di essere efficaci. L'osservazione trae origine dalla grande distanza che separa le intenzioni del Governo dai testi approvati. Gli esempi sono tanti, ma se ne possono citare alcuni. Ad esempio, la regolamentazione di una forma contrattuale innovativa come il Rent to buy sarebbe un'ottima notizia per un mercato della casa in crisi da un triennio, ma chi darà vita al nuovo contratto se non verrà risolto il problema della tutela per il mancato pagamento dei canoni e non sarà chiarito che il futuro acquirente non dovrà pagare subito le forti tasse sul futuro trasferimento dell'immobile? Inoltre, la liberalizzazione delle locazioni non abitative, regolate da una legge vincolistica di quasi quarant'anni fa, è sacrosanta, ma che senso ha limitarla a pochi casi, come ha fatto la Camera elevando a 250mila euro di canone annuo il già altissimo limite minimo che il decreto stabiliva in 150mila euro? Ancora, come si può pensare di rilanciare il mercato della compravendita e quello dell'affitto se gli incentivi all'acquisto di immobili da destinare alla locazione sono accompagnati da talmente tanti vincoli – come quello di raggiungere classi energetiche per molti edifici materialmente irraggiungibili o quello di impegnarsi ad un affitto di 8 anni senza che esista un contratto adatto allo scopo – da renderne possibile l'applicazione solo in pochissimi casi? Da ultimo, quanti Comuni si convinceranno a concedere esenzioni fiscali a comunità volontarie disponibili a gestire singole aree, se non si prevedono incentivi per le amministrazioni locali? Tutto questo, senza ricordare che il disegno di legge di stabilità non contiene alcun segnale per l'immobiliare, con la conseguenza che né crescita né consumi potranno ricevere quell'ossigeno di cui hanno invece drammaticamente bisogno.

Parlamentari Pd contro la patrimoniale

Due deputati del Partito democratico, Giampaolo Galli e Dario Parrini, hanno diramato una nota con la quale contestano recisamente la posizione della Cgil favorevole all'introduzione di un'imposta patrimoniale.

«Potrà sembrare strano – scrivono i due parlamentari – ma, stando a quanto ha dichiarato la Cgil in commissione Bilancio della Camera per bocca del suo segretario federale con delega alle politiche macroeconomiche Danilo Barbi, c'è chi ancora pensa che la ricetta utile per rilanciare l'economia italiana sia tassare di più per fare più spesa pubblica. (...) L'idea in sintesi è questa: ricavare dieci miliardi di euro con un'imposta patrimoniale aggiuntiva sulle famiglie italiane che dispongono di una ricchezza finanziaria netta superiore a 350 mila euro. (...) In Italia le imposte patrimoniali – immobiliari, finanziarie, successioni, registro ecc. – già gravano sui cittadini per quasi tre punti di Pil. Quel che ci serve è davvero aumentarle ancora? (...) Alla base della proposta della Cgil c'è una visione di politica economica poco realistica. Se in questo Paese si introducesse una patrimoniale davvero capace di fruttare dieci miliardi, la priorità, indipendentemente dalla condizione economica dei soggetti passivi di tale tributo, sarebbe comunque destinare questi proventi ad abbassare altre imposte patrimoniali (come la Tasi, l'Imu sui beni strumentali, il bollo sul conto titoli); oppure a ridurre ulteriormente il costo del lavoro, dato che la tassazione sul lavoro resterà fra le più alte in Europa anche dopo che saranno entrate in vigore le misure previste in legge di stabilità. Inoltre dal progetto della Cgil scaturirebbero spinte depressive sui consumi e soprattutto pericoli di fughe dai depositi bancari e dai titoli pubblici, che rappresentano la gran parte della ricchezza mobiliare degli italiani. Pur se volessimo trascurare questi rischi, che invece non sono affatto da trascurare, è evidente che l'economia e l'occupazione non si rilanciano con più tasse, ma con un prelievo fiscale inferiore, o almeno con un prelievo più equamente distribuito».

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

Newt Gingrich

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni ed ordini del giorno di nostro interesse

La proroga del termine per l'esercizio della delega legislativa in materia di disposizioni per un sistema fiscale più equo, trasparente e orientato alla crescita (L. 11.3.'14, n. 25) è contenuta in una proposta di legge del deputato Capezzone (FI).

L'istituzione di un fondo di garanzia per il sostegno del mercato immobiliare è il tema di una proposta di legge del deputato Nastri (Fratelli d'Italia).

La senatrice Chiavaroli (Nuovo Centro Destra) è la prima firmataria di un disegno di legge recante modifiche al Codice dei beni culturali e del paesaggio per la gestione delle istituzioni culturali da parte di privati, imprese e organizzazioni no profit.

Norme a tutela dei lavoratori, dei cittadini e dell'ambiente dall'amianto, nonché delega al Governo per l'adozione di un testo unico in materia è il tema di un disegno di legge di cui il primo firmatario è il senatore Casson (Pd).

Dal deputato Minardo (NCD) proviene una proposta di legge con la quale si intende modificare l'art. 26 del T.U. delle imposte sui redditi (d.p.r. 22.12.'86, n. 917) concernente l'esclusione dei redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso non abitativo non percepiti dalla base imponibile del locatore.

Il Sottosegretario all'economia Baretta, rispondendo ad un'interrogazione presentata dai deputati Busin e Prata (LNA), con la quale questi ultimi sollevavano il problema dell'alto tasso di morosità nel pagamento della tassa rifiuti solidi urbani, soprattutto da parte degli inquilini di immobili concessi in locazione e, pertanto, chiedevano che il Governo intraprendesse iniziative al riguardo, ha detto che la soluzione proposta dagli interroganti – di prevedere la responsabilità in solido del proprietario dell'immobile concesso in locazione – non appare percorribile in quanto l'onere del versamento del tributo è direttamente collegato alla fruizione del servizio reso dal Comune e una previsione di tal fatta non sarebbe rispondente al principio della capacità contributiva prevista dall'art. 53 della Costituzione.

Nel corso della conversione in legge del decreto-legge Sblocchi Italia (d.l. n. 135/'14), la Camera ha approvato un ordine del giorno, presentato dai deputati Pastorelli e Locatelli (Misto), con il quale si impegna il Governo a valutare l'opportunità di procedere all'individuazione di una disciplina normativa in materia di installazione di antenne televisive terrestri e satellitari centralizzate al fine di salvaguardare il decoro paesaggistico, architettonico ed ambientale delle nostre città attualmente compromesso dalla rilevante quantità di antenne sui tetti e lastrici solari degli edifici.

Il Ministro dell'economia e delle finanze è il destinatario di un'interrogazione del deputato D'Alessandro (FI) con la quale si chiede di sapere se il Governo intenda assumere iniziative per chiarire quale sia il regime fiscale applicabile agli ex conviventi genitori di minori e per far fronte a eventuali discriminazioni fiscali tra ex coniugi ed ex conviventi, con riferimento al pagamento dell'Imu, Tari e Tasi.

Sempre al Ministro dell'economia e delle finanze si rivolge, con un'interrogazione, il deputato Grimoldi (LNA), che chiede di assumere iniziative per rivedere, tra l'altro, le disposizioni che prevedono il pagamento esclusivamente telematico per i modelli F24 con saldo superiore a 1.000 euro, tenuto conto della indisponibilità di alcune fasce della popolazione, soprattutto quella anziana, nell'utilizzo dei citati strumenti telematici, costringendoli a ricorrere al servizio a pagamento di un intermediario professionista, aumentando ulteriormente gli oneri remunerativi a loro carico.

Detrazioni fiscali climatizzazione invernale

Il Sottosegretario all'economia Zanetti, rispondendo ad un'interrogazione della deputata Gebhard (Misto), ha precisato che coloro i quali procedano alla sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con quelli dotati di generatori di calore a biomassa, non possono accedere alla detrazione fiscale del 65%, ma possono beneficiare di quella del 36% (attualmente 50%), limitatamente alla quota parte delle spese dell'impianto, compresa la caldaia, riferibili alla porzione di edificio esistente da individuare con criteri oggettivi tenendo conto dei fabbisogni energetici.

L'esponente del Governo ha, inoltre, aggiunto che l'Agenzia delle entrate fa presente che gli impianti alimentati da fonti rinnovabili accedono agli incentivi statali a condizione che rispettino le specifiche prescrizioni tecniche indicate nell'allegato 2 del d.lgs. n. 28/'11.

Prescrizione e giustizia

Colpevole è la giustizia, non la prescrizione (che è una garanzia per ciascuno di noi ed esisteva già nell'antica Grecia, ad evitare che i cittadini morissero – e muoiano – da impuniti). Ma Grasso e la Boldrini non la vogliono: guardano al dito invece che alla luna che esso indica.

Diego Marmo. Nell'arringa contro Tortora, definì il precitato «cinico mercante di morte». È stato nominato assessore alla Legalità a Pompei.
(il *Giornale*, 15.'11.14)

I nostri delegati all'estero - SVIZZERA: Paolo Gasparini

Il delegato della Confedilizia per la Svizzera è il dott. Paolo Gasparini.

Da oltre dieci anni, si è trasferito e lavora nella Confederazione elvetica, dove si occupa di chimica industriale, anche se marginalmente in quanto il mercato italiano dei lavori pubblici (al quale ha sempre fatto riferimento per questa attività) è quasi completamente paralizzato.

Attualmente, in Svizzera sta avviando con il Medio Oriente un commercio all'ingrosso di medicinali e materie prime per la fabbricazione di farmaci ad uso umano e veterinario.

È possibile prendere contatti con il delegato, scrivendogli una mail all'indirizzo gasparini-chemicals@hotmail.it.



TRASFERIMENTO

■ *La local tax è una clamorosa operazione di trasferimento di responsabilità politica che passa dal centro alla periferia*

EMENDAMENTO

■ *La materia è molto delicata e quindi impone prudenza. Invece il governo vuole intervenire con un emendamento alla ex finanziaria, varando la quinta riforma del sistema fiscale negli ultimi cinque anni*

Guido Castelli
(Finanza locale ANCI)
da *Libero*, 14.11.'14

SEGNALAZIONI

Giulia Garofalo Geymonat, *Vendere e comprare sesso*, il Mulino ed., pp. 128

Molteplici aspetti della prostituzione nel passato e nel presente, in Italia, in Europa e nel mondo: dalla tratta al servizio, dal proibizionismo alla regolazione, dal piacere al lavoro

Raffaele Cecchetti, *Manuale di Diritto nobiliare*, Pisa University Press ed., pp. 164

Dagli Stati preunitari alla Repubblica, l'evoluzione delle norme che riguardano la nobiltà, con opportuni riferimenti storici, legislativi e giurisprudenziali: una sintesi tanto chiara quanto vasta.

Valerio Calzolaio, Carlo Latini, *Da Moro a Berlinguer*, pref. di Luciana Castellina, Ediesse ed., pp. 446

Storia del Partito di unità proletaria (Pdup), dal 1978 al 1984, dalla costituzione come movimento a sinistra del Pci fino alla confluenza nello stesso Pci.

TUTTOCONDOMINIO

Quando nasce il condominio (c'è anche nel caso di 2 condòmini in tutto)

In ossequio al carattere necessario della disciplina del condominio in presenza di parti comuni e di proprietà esclusive nello stesso stabile, in giurisprudenza è stato chiarito che la costituzione del condominio avviene da sé (*ex se*) e di diritto (*ope iuris*) e quindi senza un formale atto. Semplicemente con il frazionamento – da parte dell'unico proprietario – di un edificio, i cui piani o porzioni di piano siano attribuiti a più soggetti in proprietà esclusiva (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 18226 del 10.9.'04). Non sono da annoverarsi tra i requisiti per la costituzione del condominio, quindi, né il rilascio del certificato di agibilità né la nomina dell'amministratore, che, al pari della formazione delle tabelle millesimali e del regolamento condominiale, involge unicamente l'aspetto della gestione delle cose comuni (cfr. Cass. sent. n. 510 del 26.1.'82).

Tra i requisiti non v'è neanche la necessità che il numero dei partecipanti sia superiore a due. In proposito, le Sezioni Unite della Cassazione hanno chiarito, infatti, che la disciplina dettata dal codice civile per il condominio trova applicazione anche in caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti. E ciò, anche con riguardo al funzionamento dell'assemblea, visto che nessuna norma vieta che le decisioni vengano assunte con un principio diverso da quello maggioritario, nella specie all'unanimità. In mancanza di accordo, naturalmente, sarà necessario ricorrere all'autorità giudiziaria (sent. n. 2046 del 31.1.'06).

Conteggio dei condòmini per la nomina dell'amministratore e per la formazione del regolamento di condominio

La nomina dell'amministratore è obbligatoria quando il numero dei condòmini è superiore a otto (art. 1129 c.c.). La formazione del regolamento di condominio, dal canto suo, è obbligatoria quando in un edificio il numero dei condòmini è superiore a dieci (art. 1158 c.c.).

In entrambi i casi si deve tener presente che, ai fini del calcolo in questione, ciò che rileva è il numero delle unità immobiliari in proprietà separata e distinta rispetto alle altre, con la conseguenza che il proprietario di più unità immobiliari è da conteggiarsi sempre in ragione di un condòmino e che eventuali comproprietari della stessa unità immobiliare sono da calcolarsi, anch'essi, come un solo condòmino.

Creditori e aggressione al conto corrente condominiale

L'art. 65 disp att. c.c., così come riscritto dalla legge di riforma (l. n. 212/'12), stabilisce, al secondo comma, che "i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condòmini". E in tale prospettiva prevede, al primo comma, che l'amministratore sia "tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condòmini morosi".

Nonostante questo chiaro disposto normativo, secondo una tesi interpretativa il conto corrente condominiale sarebbe comunque direttamente aggredibile. Ciò, sul presupposto, in sostanza, che tale conto costituirebbe un patrimonio autonomo del condominio, con la conseguenza che le somme in esso presenti non sarebbero più riconducibili ai singoli condòmini che le hanno versate (cfr., fra le altre, Trib. Milano ord. 27.5.'14).

Si tratta di un orientamento (in relazione al quale risultano comunque anche posizioni opposte: cfr. Trib. Pescara ord. 17.12.'15) che non può, evidentemente, essere condiviso. Le somme giacenti sul conto corrente condominiale non possono costituire, infatti, un patrimonio separato per la semplice ragione che il condominio – anche dopo la riforma – non ha (Confedilizia l'ha proposto inutilmente per anni) alcuna soggettività giuridica. La conclusione è, allora, che tali somme sono da riferirsi, esclusivamente, ai singoli condòmini, con la (ovvia) conseguenza che l'escussione di un conto corrente condominiale, ove siano presenti anche fondi di proprietari virtuosi (com'è di norma), violerebbe la condizione posta dal predetto art. 65, traducendosi, chiaramente, in una aggressione diretta al patrimonio dei condòmini "in regola con i pagamenti".

In argomento v'è poi da aggiungere che occorre comunque tener distinto il conto corrente ordinario (dove confluiscono i contributi versati dai condòmini per la gestione ordinaria annuale del condominio) dal conto corrente speciale costituito per il versamento delle somme afferenti il fondo per le opere straordinarie (e le innovazioni) di cui all'art. 1155 c.c. Tale ultimo conto, infatti, può essere aggredito – è da ritenersi – solo dagli esecutori dei lavori relativi all'istituzione del fondo. Ciò, sulla base del fatto che lo scopo (e la specifica destinazione, stabilita dalla stessa legge) del fondo in questione è proprio quello di accantonare le somme necessarie per la realizzazione di determinate opere deliberate dall'assemblea, al fine garantire il puntuale pagamento delle stesse a chi è chiamato ad eseguire l'intervento. Ipotizzare, quindi, che qualsiasi creditore del condominio possa aggredire lo speciale conto corrente costituito in relazione a quanto previsto dal predetto art. 1155 c.c. sarebbe, all'evidenza, contrario allo spirito della legge.

In questo contesto non si può, allora, non tornare a sottolineare la necessità che sia tenuta una contabilità separata per i lavori straordinari (e le innovazioni) e che, insieme a ciò, venga costituito un conto corrente *ad hoc*, sul quale far confluire la provvista – come Confedilizia ha per prima sostenuto, e poi normativamente ottenuto – relativa al primo pagamento contrattuale previsto e così via per i successivi stati di avanzamento (cfr. *Cn* ott. '13). Inutile dire che anche questo conto dovrà essere intestato al condominio.

Promesse elettorali

Aprite i vostri occhi, le vostre orecchie e soprattutto le vostre menti e abbiate il coraggio di ammettere e di comprendere che siete stati le vittime – di solito consenzienti attraverso i vostri voti e persino i vostri entusiasmi – dei fabbricanti di illusioni che sono i governi. Essi vi hanno promesso la crescita, la fine della disoccupazione, l'aumento del potere d'acquisto, come se fossero i padroni assoluti di tutta la società. Ma è da voi e non da loro che arriverà un futuro migliore. Voi non avete che una cosa da dire ai governanti: lasciateci fare.

Pascal Salin

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)

IL VIAGGIO DI PIOVENE (11)

Forlì

Forlì e la sua provincia sono il cuore della Romagna. Se si accettano alcune influenze toscane nella zona montuosa, il carattere romagnolo qua si presenta integrale. Oggi la Romagna è un'Emilia le cui caratteristiche hanno colori più taglienti

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

Libertà e contratto

Se il contratto è liberamente stabilito e firmato, rende impossibile ogni dominio degli uni sugli altri: i contraenti condividono la stessa libertà e la stessa dignità.

Pascal Salin

Destinazione parti comuni

Con l'art. 1117-*quater* c.c. il legislatore della riforma ha disposto che, in caso di attività che incidano "negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni", l'amministratore o i condòmini, anche singolarmente, possano diffidare l'esecutore e chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, pure mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibererà in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza di cui all'art. 1156, secondo comma, c.c. Vale a dire con un *quorum* deliberativo, in prima e seconda convocazione, costituito da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (fermo restando il *quorum* costitutivo formato - ai sensi dell'art. 1156 primo e terzo comma, c.c. - da tanti condòmini che rappresentino: in prima convocazione, la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio; in seconda convocazione, un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio).

In argomento c'è da precisare che la norma nulla aggiunge a ciò che già prima della riforma si riteneva nella possibilità così dei condòmini come dell'amministratore. In dottrina è stato, anzi, sottolineato come sia difficilmente comprensibile la suddetta previsione dell'obbligo per l'amministratore (a seguito di richiesta di un solo condomino, in deroga al disposto dell'art. 66, primo comma, disp. att. c.c.) di convocare un'assemblea che deliberi sulle azioni giudiziarie da intraprendere a tutela della destinazione delle parti comuni quando chi amministra sarebbe comunque legittimato ad esperire tali azioni in base al combinato disposto degli artt. 1150, primo comma, n. 4, e 1151, primo comma, c.c. (vertendosi in tema di atti conservativi a tutela dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio). Per giustificare la previsione in questione si è arrivati così ad ipotizzare che questa sia stata dettata dall'"evanescenza" della nozione di attività che incidono "negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso"; il che avrebbe portato il legislatore a ritenere opportuno il coinvolgimento dell'assemblea condominiale (cfr. R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2013, 154).

LA REVOCA DELL'AMMINISTRATORE

La revoca dell'amministratore può essere disposta dall'assemblea oppure dall'autorità giudiziaria. Di seguito si illustrano schematicamente i passaggi chiave di entrambe le procedure.

a) Revoca disposta dall'assemblea

1) Convocazione dell'assemblea

Affinché l'assemblea possa deliberare sulla revoca dell'amministratore il primo passo è chiedere che tale argomento venga posto all'ordine del giorno con una lettera inviata allo stesso amministratore. Tale richiesta - ex art. 66, primo comma, disp. att. c.c. - deve essere fatta da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Un'eccezione è prevista dall'art. 1129, undicesimo comma, c.c., il quale prevede che anche i singoli condòmini possano chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore per: 1) commissione di gravi irregolarità fiscali; 2) non ottemperanza all'obbligo di apertura e utilizzazione del conto corrente condominiale.

Se dalla richiesta dei due condòmini rappresentanti un sesto del valore dell'edificio decorrono inutilmente dieci giorni, gli interessati - sempre in base all'art. 66, primo comma, disp. att. c.c. - possono provvedere direttamente alla convocazione.

2) Forma dell'avviso di convocazione

Tanto in caso di convocazione da parte dell'amministratore quanto in caso di convocazione diretta da parte degli interessati, il relativo avviso - conformemente a quanto previsto dal terzo comma del predetto art. 66 disp. att. c.c. - deve contenere la specifica indicazione dell'ordine del giorno (oltreché del luogo e dell'ora della riunione) ed essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano. Si precisa che secondo i maggiori commentatori i giorni in questione devono intendersi "liberi", sicché nel calcolo non vanno considerati né il giorno della convocazione né quello della ricezione dell'avviso.

3) Quorum per deliberare

Una volta convocata l'assemblea, per approvare la revoca dell'amministratore occorrerà - ai sensi dell'art. 1156, secondo e quarto comma, c.c. - un *quorum* deliberativo, in prima e seconda convocazione, costituito da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (fermi i *quorum* costitutivi di cui al primo e terzo comma dello stesso art. 1156 c.c.).

4) Spese

Le spese sono connesse alla convocazione dell'assemblea e naturalmente variano a seconda del sistema adottato (posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax, consegna a mano). In genere, nell'ipotesi in cui non sia possibile ricorrere alla raccomandata a mano, la soluzione prescelta - in relazione al fatto che occorre poter dimostrare l'avvenuta convocazione - è quella della raccomandata con ricevuta di ritorno. In tal caso i costi - ipotizzando che la raccomandata in questione contenga un semplice foglio recante l'avviso di convocazione - sono, allora, di 4,30 euro per l'invio a ciascun condomino.

b) Revoca disposta dall'autorità giudiziaria

1) Casi di revoca giudiziale

La revoca può essere disposta dall'autorità giudiziaria (su ricorso anche di un solo condomino) al verificarsi delle circostanze elencate all'art. 1129, undicesimo comma, c.c., all'art. 69, secondo comma, disp. att. c.c., e all'art. 1151, quarto comma, c.c. (cfr. lo schema "Quando l'amministratore può essere revocato sulla base della legge di riforma del condominio", pubblicato sul sito www.confedilizia.it).

2) Procedura di revoca

L'istanza di revoca deve essere presentata con ricorso al Tribunale il quale provvede - ai sensi dell'art. 64 disp. att. c.c. - in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente. Contro il provvedimento del Tribunale può essere proposto reclamo alla Corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla sua notificazione o comunicazione (a seconda di quella delle due che per prima intervenga).

3) Spese

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

UE: CONFEDILIZIA "RENZI HA DETTO QUELLO CHE TUTTI ITALIANI PENSANO"

ROMA (ITALPRESS) - "Juncker polemizza con Renzi, l'Europa - dice - non e' un covo di burocrati. Ma il nostro presidente del Consiglio ha solo detto quello che tutti gli italiani pensano".

Questo il testo del Cinguettio preannunciato dalla **Confedilizia** e che verra' inserito sul sito dell'organizzazione alle 16,30.

(ITALPRESS).

ads/com

05-Nov-14 13:09

TUTTOCONDOMINIO

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

Amministratori, così si ottiene l'attestato per l'esonero

Attenzione, molto importante

Aisensi dell'articolo 71-bis, disposizioni attuative del Codice civile, 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 quanti abbiano svolto attività di amministrazione condominiale per almeno un anno nel periodo - facendo riferimento alla legge all'entrata in vigore della stessa - che va dal 18 giugno 2010 al 18 giugno 2013: tali soggetti possono svolgere l'attività in questione adempiendo solo all'obbligo annuale di formazione periodica.

Si pone quindi il problema, per i suddetti soggetti, di dimostrare la sussistenza della condizione richiesta dalla legge per l'esonero dall'obbligo di formazione iniziale. Problema la cui soluzione implica, all'evidenza, la necessità, per coloro che abbiano svolto attivi-

tà di amministrazione condominiale per almeno un anno nel triennio considerato, di produrre, alle assemblee condominiali chiamate a deliberare sulla loro nomina, tutta la documentazione comprovante la sussistenza della predetta condizione di esonero.

In tale prospettiva, la Confedilizia ha apprestato, allora, un servizio - attivo presso tutte le sue Associazioni territoriali - per il rilascio, agli amministratori che si trovino nella condizione contemplata dall'ultimo comma dell'art. 71-bis disp. att. c.c., di attestati/dichiarazioni (da presentare in assemblea da parte degli interessati) di esonero dall'obbligo di formazione iniziale. L'attestato/dichiarazione - firmato dal rappresentante legale dell'Associazione territoriale - viene rilasciato ove naturalmente i richiedenti siano in grado di dimostrare (attraverso, ad esempio, la produzione di verbali assembleari contenenti la loro nomina ad amministratore) quanto richiesto dalla legge.

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 9.11.14

REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI

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

Intromissione pubblica

Quando lo Stato si immischia nei contratti privati, ne distrugge in gran parte l'utilità.

Pascal Salin



Il corso di formazione e l'aggiornamento dell'amministratore

La riforma del condominio, dal 18.6.2013, prevede che, per svolgere l'incarico di amministratore, oltre al possesso degli altri requisiti (titolo di studio, onorabilità) occorre frequentare un corso di formazione iniziale e poi, annualmente, di aggiornamento periodico sulle novità legislative e giurisprudenziali. E' esentato chi amministra un edificio in cui è condòmino, cioè proprietario di (almeno) un'unità immobiliare.

E' esentato dalla formazione iniziale chi abbia svolto attività di amministratore per almeno

un anno nel triennio precedente (dal 18.6.'10 al 18.6.'13): deve ottemperare solo all'obbligo di aggiornamento annuale. Nelle prossime assemblee gli amministratori potrebbero quindi sentirsi chiedere di esibire la documentazione relativa all'espletamento dei corsi.

Con riguardo al corso iniziale la questione è semplice: fino a quando l'aspirante amministratore non frequenta un corso valido (e non supera l'esame finale), non può assumere nuovi incarichi. Problemi se stava già amministrando il condomini-

o alla data del 18 giugno 2013 ma non aveva ancora maturato a quella data (almeno) un anno intero di svolgimento di attività di amministrazione, intendendosi per tale, secondo logica, il compimento di una gestione condominiale annuale completa (che non avrebbe potuto maturare se, ad esempio, era stato nominato dal primo gennaio 2013).

Dall'entrata in vigore della riforma, teoricamente, si trova esposto al rischio di contestazioni e di richieste di revoca; situazione complicata dal fatto

che la possibilità di procurarsi nel frattempo una valida abilitazione è possibile solo dal 9 ottobre 2014 (data di entrata in vigore del d. m. 140/14), cioè da quando possono iniziare validi corsi di formazione notificati con una PEC (posta elettronica certificata) al Ministero di Giustizia, da parte del Responsabile scientifico.

Anche i corsi di aggiornamento annuale possono (e devono) essere svolti dallo scorso 9 ottobre (qualcuno quindi sostiene entro un anno da tale data - ma non vi sono norme specifiche-); ragioni di prudenza e di opportunità consigliano così di frequentare i corsi il prima possibile, dato che comunque l'obbligo deve, prima o dopo, essere adempiuto.

 PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

da LA STAMPA, 24.11.14

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

Ecco cosa cambia per l'amministratore di condominio

Ci domandiamo se l'amministratore di condominio revocato giudizialmente possa essere nuovamente nominato da parte dell'assemblea. Al riguardo, prima che intervenisse la riforma - sottolineiamo - il Codice non dava alcuna indicazione, sicché le posizioni tra gli interpreti erano discordanti.

Ora, al contrario, la nuova formulazione dell'articolo 1.129 del Codice civile si

occupa espressamente della questione prevedendo, al tredicesimo comma, che in caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, i condòmini non possano «nominare nuovamente l'amministratore revocato».

Precisato che il tenore letterale della norma (che tra l'altro, conferma indirettamente, la tesi - sopra esposta - che a provvedere alla nomina del nuovo am-

ministratore debba essere l'assemblea, e non il giudice nella revoca) porta a ritenere che il divieto ivi previsto si applichi solo al condominio gestito dall'amministratore revocato e non si estenda, quindi, ad altri condomini, non può non sottolinearsi come la disposizione in questione risulti senz'altro opportuna e condivisibile. Grazie a essa, infatti, il legislatore dà rilievo al sindacato riservato dal-

la legge all'autorità giudiziaria in materia di revoca; sindacato che, altrimenti, perderebbe di significato laddove l'amministratore, cessato dalla carica su decisione del giudice, venisse nuovamente nominato alla prima assemblea utile, perché espressione, a esempio, di maggioranze precostituite legate alla particolare composizione del condominio.

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 2.11.14

SEGNALAZIONI

Il liberista tascabile, IBL Libri ed., pp. 124

Citazioni da pensatori e politici liberali (ma non solo), riferite a parole e temi dell'economia, della storia, della politica, così da formare un piccolo vademecum liberista.

Gaetano Calabrò, *L'Europa di Croce*, Le Lettere ed., pp. 174

Una vasta rivisitazione della produzione di Benedetto Croce, con riferimenti filosofici, storici, culturali sia italiani sia europei.

Due Repubbliche, a cura di Marco Gervasoni e Andrea Ungari, Rubbettino ed., pp. 280

Numerosi saggi dedicati a politiche e istituzioni in Italia, dal delitto Moro a Berlusconi: si segnala lo studio sul passaggio dal Msi a An, attraverso la segreteria di Fini.

Alessio Roberti, *Le parole per crescere tuo figlio*, Macro ed., pp. 240 con ill.

Motivati consigli per ascoltare i figli e comunicare con loro, cercando di seguire sempre con attenzione la loro crescita e quindi di adattare i propri colloqui.

Silvano Bernardini, *Un patrimonio di idee, identità e valori*, Guiglia ed., 2 voll., pp. 256 + 192

Una raccolta di articoli e saggi, apparsi nell'ultimo trentennio, fra storia, economia e politica.

Luigi Sandri, *Dal Gerusalemme I al Vaticano III*, Il Margine ed., pp. 1.078

Due millenni di storia della Chiesa visti attraverso i concili, con larga parte della narrazione dedicata al Vaticano II e al mezzo secolo successivo: una lettura dichiaratamente ispirata a quello che si definisce "spirito del Concilio".

Umberto Roberto, *Roma capta*, Laterza ed., pp. 348, 18 tavv. f. t. a c.

I sacchi della città eterna, dai Galli ai Barbari fino ai Lanzichenecchi: una narrazione distesa e ampiamente documentata, con puntuali riferimenti alle fonti storiche e notazioni archeologiche.

Luigi Albertini, Luigi Cadorna, *Il direttore e il generale*, a cura di Andrea Guiso, pref. di Simona Colarizi, Fondazione Corriere della Sera ed., pp. 318

È pubblicato il carteggio (interessante soprattutto sul versante politico) scambiato fra il 1915 e il 1928 dal direttore del *Corriere della Sera* e dal capo di stato maggiore generale nella Grande guerra, illustrato con molte note.

Pierfrancesco De Robertis, *Le pecore di Bergoglio*, Emi ed., pp. 112, 16 tavv. f. t.

Testimonianze di miserie e di speranze espresse da preti argentini di strada nelle periferie di Buenos Aires, riferite agli anni in cui Jorge Bergoglio era arcivescovo.

Masi e (ancora) l'assicurazione obbligatoria contro le calamità

Sui quotidiani *ItaliaOggi* e *Milano Finanza* sono apparsi, il 25 ottobre, due articoli di identico tenore a firma Mauro Masi a proposito di calamità naturali e danni conseguenti. In essi si legge che "l'ipotesi che meglio affronta la problematica è quella che lo Stato renda obbligatoria l'assicurazione contro eventi catastrofali".

Mauro Masi - che nello stesso senso si era espresso sempre sugli stessi quotidiani anche l'1 e l'8 marzo scorsi (cfr. *Cn apr. '14*) - è amministratore delegato di Consap s.p.a., la concessionaria dei servizi assicurativi pubblici.

Il tariffario per gli amministratori restringe la concorrenza

Non è consentito fissare - attraverso un tariffario, ancorché non vincolante - delle remunerazioni minime spettanti agli amministratori di condominio aderenti ad una determinata associazione.

Lo ha rilevato l'Autorità garante della concorrenza e del mercato nel corso di un procedimento aperto relativamente ad un'iniziativa in tal senso assunta da un'associazione di amministratori.

Arte negli edifici pubblici

È spesso definita "legge del 2%"; propriamente, si tratta della legge n. 717 del 1949, "Norme per l'arte negli edifici pubblici". Prevede che tutti gli enti pubblici "che provvedano all'esecuzione di nuove costruzioni di edifici pubblici devono destinare all'abbellimento di essi, mediante opere d'arte, una quota della spesa totale prevista nel progetto non inferiore" al 2% (per importi da 1 a 5 milioni di euro), all'1% (per importi da 5 a 20 milioni) e allo 0,5% (per importi sopra i 20 milioni). Sono esclusi dall'obbligo edifici industriali o di edilizia residenziale pubblica, oltre che quelli che importino una spesa sotto il milione. In caso d'inaidempienza, l'opera pubblica è dichiarata non collaudabile. Qualora il progetto architettonico non preveda l'esecuzione in sito di opere d'arte, la percentuale è devoluta per l'acquisto di opere di pittura e di scultura, che integrino la decorazione degli interni.

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 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 ottobre	2013 - ottobre	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.

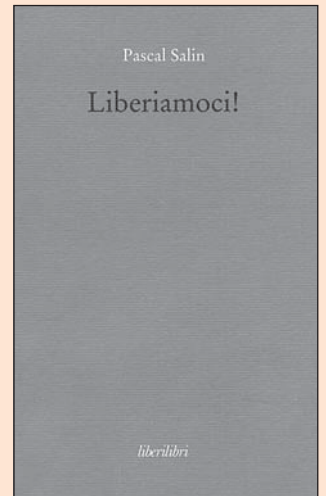
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qua pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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 maggio	2013 - maggio	2014
Variazione giugno	2013 - giugno	2014
Variazione luglio	2013 - luglio	2014
Variazione agosto	2013 - agosto	2014
Variazione settembre	2013 - settembre	2014
Variazione ottobre	2013 - ottobre	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 *Liberiamoci!* di Pascal Salin, edito da *liberilibri*.

Politica occupazionale

La vera politica dell'occupazione non consiste nel rendere difficili i licenziamenti, ma nel rimuovere gli ostacoli all'occupazione, tutti quegli ostacoli che rendono difficile ai lavoratori trovare un lavoro o ritrovarne uno quando hanno perso quello che avevano.

Pascal Salin



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

**Anno 24
Numero 11**

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 2 dicembre 2014

Il numero di novembre 2014
è stato postalizzato il 14.11.2014