



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

- UN EVENTO STORICO (pag. 2)
- 20/3, Convegno sul nuovo Catasto (3)
- Ad Oslo il 43° Congresso internazionale (5)
- Stop al blocco sfratti (7)
- *Rent to buy*, il problema del rilascio (8)
- SOSPENSIONE SFRATTI, TABELLA SINOTTICA (9)
- Consorzi di bonifica, cause collettive (11)
- Centrale rischi contro la morosità (15)
- ISEE, NUOVA TASSA SULLA CASA (17)
- 145 poltronifici dimenticati (18)
- Riclassamento e declassamento (20)
- Aree fabbricabili, valori inadeguati (23)
- CAMPAGNA ANTIGRAFFITI (25)

TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 27-31)

Ripartizione spese acqua - Termine formazione periodica - Amministratore e recapiti - Quorum assembleari, costitutivi e deliberativi - Riforma condominio e regolamento in atto - Sanzioni infrazioni regolamento - Usufrutto e assemblea - Delibere nulle e annullabili - Delega scritta

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

Confedilizia assicura agli amministratori condominiali la formazione obbligatoria con

CORSI ON LINE

Gestisci Tu il Tuo tempo e la Tua preparazione, quando e dove vuoi
*Formazione iniziale per i segnalati Confedilizia: 200 euro oltre Iva**
*Formazione periodica per i segnalati Confedilizia: 40 euro oltre Iva**
Esame nella città scelta al momento dell'iscrizione

**compreso l'esame finale*

CORSI RESIDENZIALI

Professionisti qualificati al Tuo fianco, un aiuto essenziale per la Tua formazione iniziale o periodica

Informazioni e costi presso le Associazioni territoriali Confedilizia, presenti in ogni capoluogo provinciale ed anche nei maggiori centri (elenco sedi su www.confedilizia.it)

Info: www.confedilizia.it
numero verde 800.400.762
www.latribuna.it
redazione@latribuna.it



EDITORIALE

Un evento storico

La fine del 2014 ha segnato anche la fine del blocco degli sfratti: un evento che non esitiamo a definire storico. È finita, nel 2014, quella che abbiamo chiamato una "stanca liturgia", un misto di neghittosità e incapacità a provvedere che si concretizzava di anno in anno, ogni anno, con teutonica regolarità, davvero degna di miglior causa. Una liturgia che forniva un insperato alibi, e salvagente, alla pleora di amministratori locali assatanati di soldi (molte volte, da sprecare, specie a scopi elettorali o comunque clientelari) e tifosi – come, anche, certi giudici – della solidarietà e della beneficenza a spese degli altri, di chi – in particolare – affitta.

Questa liturgia è oggi finita (e se sarà resuscitata, si saprà chi ne avrà la responsabilità). Che sia finita lo dobbiamo al ministro Lupi, che ha insistito – specie con esponenti del Pd, correnti franceschiniana e/o bersaniana – nello spiegare che la 31ª proroga in soli 30 anni non sarebbe servita a niente, che l'"armamentario vincolistico" (come diceva Einaudi) non ha mai risolto alcun problema, che nessuna normalità è mai tornata da sola (come sempre Einaudi diceva), dall'epoca dei Papi ancora sovrani temporali – i cui Camerlenghi l'inventarono nel 1549, in occasione del Giubileo dell'anno dopo – ad oggi. Il modo di risolvere il problema – ha spiegato Lupi – è quello di stanziare le somme (che, in effetti, sono state stanziare) per il Fondo affitti e per sanare le morosità; e ancora – diciamo noi – il mezzo è quello dei bonus spendibili dai meno abbienti presso il locatore che credono, come si fa in tutto il mondo (o, perlomeno, nel mondo in cui non si vedono gli sfrattati come un'"opportunità" da sfruttare per sprecare terreno e costruire nuovi casermoni – poi destinati all'occupazione abusiva, in una forma o nell'altra – piuttosto che al recupero di immobili privati inagibili dato che si sono tolti alla proprietà i mezzi per provvedere, con la smodata e insulsa tassazione Monti, che una politica irresponsabile – dominata dai maxieconomisti – tiene forzatamente in piedi, anche quale comodo fondo al quale attingere, così come insegna la storia mondiale del fiscalismo).

Contrariamente a quanto hanno riferito alcuni giornali, anche solitamente accreditati come credibili (per non parlare di tv e giornali on line vari), non è oggi in vigore alcuna proroga (né mini né maxi), ma solo la possibilità per i singoli inquilini di chiedere al Giudice dell'esecuzione un differimento dello sfratto, come puntualmente riferiamo in altra parte del notiziario. Ha vinto la civiltà del diritto, un Paese che non rispetta i contratti di diritto privato ha davanti a sé poca strada da percorrere.

Finalmente, dunque, una buona notizia (dal forte impatto psicologico, nonostante l'assurda presentazione che ne hanno fatto i mezzi d'informazione, mai così disinformati come in questa occasione). Ma, ad essa, se ne aggiunge un'altra. Al momento in cui scriviamo, non vi sono ancora documenti ufficiali che lo confermino, ma nutriamo fiducia che il prossimo Decreto legislativo in materia catastale rechi alcune significative novità, richieste dalla Confedilizia (l'unica organizzazione che si veda in Parlamento e nei Ministeri), in materia – specificatamente – di invarianza dell'imposizione (calcolata a livello comunale, e quindi controllabile), di non esclusione dai rilevamenti dei prezzi delle aste giudiziarie (gli unici che fanno oggi mercato) e così via. Continuiamo, insomma, a fare il nostro dovere, nonostante tutto, e nonostante il (solo) sostegno degli iscritti alle Associazioni territoriali. Proprietari responsabili, questi, e coerenti.

c.s.f.

Commissioni censuarie, Circolare delle Entrate

L'Agenzia delle entrate ha illustrato – nella Circolare n. 3/E del 18.2.15, il giorno stesso trasmessa dalla Sede centrale alle Associazioni territoriali della Confedilizia – il decreto legislativo (n. 198/14) concernente composizione, attribuzioni e funzionamento delle nuove Commissioni censuarie previste dalla riforma del Catasto (legge delega n. 23/14). La circolare non contiene particolari novità, se non la precisazione (sia pure espressa in termini non chiarissimi) che tutta l'attività relativa alle nomine dei componenti le Commissioni prenderà avvio solo successivamente all'emanazione di un decreto ministeriale che il decreto legislativo prevede ai fini delle designazioni da parte dell'Associazione dei Comuni (Anci).

Si ricorda che, sulla base del citato d.lgs. n. 198/14, in tutte le sezioni delle Commissioni censuarie locali e della Commissione censuaria centrale dovranno essere presenti un membro effettivo e uno supplente scelti fra quelli indicati dalle associazioni di categoria operanti nel settore immobiliare.

Mattarella
e la libertà

[Garantire la Costituzione] significa libertà. Libertà come pieno sviluppo dei diritti civili, nella sfera sociale come in quella economica, nella sfera personale e affettiva.

(Sergio Mattarella,
Presidente della Repubblica,
messaggio alle Camere
3.2.15)

Confedilizia
e YouTube

I social network sono entrati nella vita di molti modificando abitudini e modi di comunicare. Tra questi YouTube, che – da dieci anni – consente di inserire nella rete dei video auto-prodotti. Su internet (www.youtube.com), digitando nella stringa di ricerca la parola Confedilizia, è possibile visualizzare alcuni video che sono stati inseriti nel web in relazione ad eventi, interviste, trasmissioni televisive.

Tutte le novità
dal mondo
immobiliare

Premio Comuni

La Confedilizia ha istituito anche per il 2015 un Premio che andrà al Comune d'Italia che, entro il 31 dicembre, avrà assunto un'iniziativa particolarmente importante per la difesa e la valorizzazione del patrimonio urbano di proprietà privata.

NON
FIDATEVI

di [presunte] statistiche,
indagini varie, comunicati
sui ribassi dei canoni

CONTROLLATE
IN ASSOCIAZIONE

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali

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

Cicala Presidente
Sezione tributaria
Corte di Cassazione

Mario Cicala è stato nominato Presidente della Sezione tributaria (Quinta civile) della Corte suprema di Cassazione, istituita nel 1999 a seguito dell'introduzione del ricorso per cassazione contro le decisioni rese dalle Commissioni tributarie regionali.

OMI, Guerrieri
confermato

Gianni Guerrieri è stato confermato nell'incarico di Direttore centrale dell'Osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi dell'Agenzia delle entrate.

Ad entrambi, felicitazioni e vivi auguri

CORSI AMMINISTRATORI
ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date
per sostenere l'esame finale saranno:

Sabato	14 marzo, ore 9	Piacenza
Mercoledì	18 marzo, ore 15	Grosseto
Sabato	21 marzo, ore 10.30	Torino
Mercoledì	25 marzo, ore 15	Napoli
Sabato	11 aprile, ore 9	Piacenza
Mercoledì	29 aprile, ore 15	Roma
Mercoledì	6 maggio, ore 15	Napoli
Sabato	16 maggio, ore 15	Venezia
Sabato	23 maggio, ore 9	Piacenza
Sabato	30 maggio, ore 15	Roma
Sabato	6 giugno, ore 15	Palermo

IN G.U.

Costi chilometrici

Sono state pubblicate sul Supplemento Ordinario n. 95 alla Gazzetta Ufficiale n. 294 del 19.12.14 le "Tabelle nazionali dei costi chilometrici di esercizio di autovetture e motocicli elaborate dall'ACI".

QUI ESPERANTO

"Riĉeco estas tia, kiam ĝi povas esti komerce efektiva".

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase: "La ricchezza è tale nel momento in cui può essere realizzata sul mercato" (Daniele Fano, economista, *L'Espresso* 16.5.12).

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

PUNTI DI VISTA



Il mensile *Businesspeople* di gennaio 2015, pubblica un'intervista al Presidente confederale sulla situazione attuale del mercato immobiliare. Nell'intervista il nostro Presidente sottolinea, in particolare, come la gente viva "oggi la casa come un incubo" al punto che in tanti "se ne vogliono liberare, o, pur di non pagarne le tasse, ne distruggono il valore". Ciò, a causa del Fisco e, in particolare, della decisione adottata nell'autunno del 2011 dal Governo Monti di aumentare le rendite catastali sino al 60% per gli immobili ad uso residenziale: "La rendita catastale complessiva attribuita al patrimonio immobiliare italiano ha raggiunto così i 37 miliardi di euro mentre il costo fiscale tra imposte dirette, imposte indirette e tributi locali supera i 50 miliardi contro i 38 del 2012".

Nel corso dell'intervista il Presidente confederale evidenzia anche come il Fisco italiano sia "incivile" perché colpisce beni che non producono reddito. Per questo l'auspicio, nel lungo periodo, è "un ritorno ad un sistema che preveda la tassazione sui redditi che gli immobili producono e non più sul loro valore patrimoniale". Nell'immediato, invece, l'augurio è che il Governo accolga la richiesta della Confedilizia di "riduzione delle rendite catastali di almeno due o tre punti percentuali": un provvedimento che, per quanto non risolutivo, "potrebbe rappresentare un primo segnale forte agli italiani perché tornino ad avere fiducia".

I miei progetti per gli altri

Voglio che i miei progetti si realizzino. Voglio combattere per loro, perseguirli perché sono miei e sono importanti per me. Però funzionano e hanno successo solo se sono importanti per qualcun altro. Il mio egoistico successo è proporzionato al beneficio che porto agli altri.

Michele Silenzi

PERSONALITÀ

Maurizio Gasparri, vicepresidente a palazzo Madama



Volto televisivamente notissimo, è fra i politici più intervistati dalla stampa. Il suo percorso politico è ricco di incarichi. Romano, con un forte attaccamento alla città ove è nato il 18 luglio 1956, Maurizio Gasparri è professionalmente giornalista, essendo stato anche condirettore de *Il Secolo d'Italia*. Nel mondo parlamentare, è uno dei più attenti agli strumenti della cosiddetta nuova comunicazione.

Entrato alla Camera la prima volta nel '92, è stato rieletto nel '94, nel '96, nel 2001 e nel 2006, passando al Senato nel 2008 e venendo confermato nel 2013. Sottosegretario all'Interno nel governo Berlusconi I, è stato ministro delle Comunicazioni nell'esecutivo Berlusconi II. A quest'ultimo incarico risalgono sia il codice delle comunicazioni elettroniche, sia la legge normalmente citata col suo nome, regolatrice del sistema radiotelevisivo. Ricordiamo altresì che, lui ministro, è stato emesso il francobollo commemorativo della nascita dei primi nuclei che diedero vita alla Confedilizia. Costante, anche, la sua presenza - a settembre e da più di vent'anni - al Convegno del Coordinamento dei legali della Confedilizia. Al Senato, nella scorsa legislatura ha presieduto il gruppo del Pdl, mentre in questa è vicepresidente dell'Assemblea.

Politicamente si è sempre schierato con coerenza a destra, dall'iniziale militanza nel Msi. È stato fra i maggiori sostenitori della nascita di An. Ha portato la voce della destra sia nel Pdl sia nella ricostituita Fi, trovando costantemente ascolto presso Berlusconi. La sua *vis* polemica è congiunta a un concreto realismo, che gli consente di esprimere le proprie posizioni evitando avventurismi. È spesso attaccato dalla stampa e dai media in generale schierati a Sinistra (o, comunque, col pensiero unico) perché esprime concretamente, e con notoria capacità dialettica, le proprie idee.

Prossimo Convegno sul nuovo Catasto (20/3), importanti presenze

Si svolgerà a Piacenza il 20 marzo alle ore 15,30 (presso la Sala Convegni della Banca di Piacenza, in via 1° maggio 37) un importante convegno dedicato al nuovo Catasto.

Verranno analizzati i contenuti della legge delega e dei decreti attuativi della stessa, approfondendosi in particolare i temi relativi alle funzioni statistiche, alle Commissioni censuarie, al contenzioso.

Si tratta di un Convegno particolarmente importante, che si tiene nel pieno dell'attuazione della legge delega. Costituirà, inoltre, un'occasione per far emergere suggerimenti e proposte per la realizzazione di una riforma realmente equa. La presenza stessa del pubblico, poi, dimostrerà all'opinione pubblica e alle forze politiche il grande interesse che vi è per la materia.

Il *panel* dei relatori è di tutto rispetto. Interverranno, infatti al Convegno il Presidente della Sezione tributaria della Corte di Cassazione, dott. Mario Cicala, e noti esperti di Catasto come il prof. Antonio de Santis, docente di tecniche economico-estimative e catastali (per anni pure presso la Scuola superiore dell'economia e delle finanze), e l'ing. Vincenzo Mele.

Nutrita sarà anche la rappresentanza parlamentare e governativa, con le presenze, in particolare: dei Presidenti delle Commissioni Finanze di Senato e Camera, sen. Mauro Maria Marino e on. Daniele Capezzone; del Viceministro all'economia e finanze, on. Luigi Casero; del Sottosegretario alla giustizia, dott. Cosimo Ferri; del Sottosegretario agli esteri, sen. Benedetto Della Vedova.

Sono invitati al Convegno anche tutti i Coordinatori dei Coordinamenti provinciali interassociativi Catasto nonché i rappresentanti nazionali del Coordinamento, al quale - attorno alla Confedilizia - hanno aderito Abi, Ance, Ania, Casartigiani, Cia, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confartigianato, Confcommercio, Confesercenti, Confindustria e Fiaip.

QUELLI CHE ASPETTANO LA CASA

Abbiamo parlato della storia di Roberto Nesci nel numero di *Confedilizia notizie* di gennaio. Ebbene, da allora nulla è mutato: Roberto aspetta ancora di rientrare in casa propria (occupata dall'11 dicembre scorso da senegalesi).

Archivio cinguettii

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



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

Successione nel rapporto locativo e competenza a giudicare

“In tema di edilizia residenziale pubblica, e con riguardo al provvedimento di rilascio dell'alloggio che l'ente proprietario assuma occupato senza titolo, l'opposizione dell'intimato è soggetta, quanto alla giurisdizione, alle comuni regole di riparto, alla stregua della natura sostanziale della posizione fatta valere in giudizio. Pertanto, ove l'opponente allegghi il proprio diritto soggettivo al godimento del bene per effetto del subingresso nel rapporto locativo al precedente assegnatario, quale suo erede, deve essere affermata la giurisdizione del giudice ordinario”.

Così il Tribunale di Genova (sez. III) con pronuncia del 21.3.'14.

Imposte ridotte per consolidamento del diritto di proprietà

Quando il Comune cede agli assegnatari degli alloggi (costruiti su un'area inclusa nel piano di zona consortile per l'edilizia economica e popolare), la proprietà dell'area su cui è costruito l'edificio in questione, tale atto di trasferimento – che modifica il titolo (da diritto di superficie in diritto di proprietà) del soggetto anzidetto – è inquadrabile tra gli atti attuativi dei piani di edilizia e popolare e quindi la disciplina fiscale da applicare, anche in questo caso, è quella di favore definita dall'art. 32 del d.p.r. n. 601/'73. L'atto di cessione, perciò, sconta l'imposta di registro in misura fissa ed è esente dalle imposte ipotecarie e catastali. Infatti, dal tenore letterale della norma anzidetta si evince che “il legislatore ha inteso agevolare il perseguimento della finalità solidaristica sia nell'ipotesi in cui i Comuni concedano, su aree individuate a tal fine, il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico e popolare, sia nell'ipotesi in cui gli stessi Comuni trasferiscano la proprietà delle stesse aree”.

Lo ha chiarito, nella risoluzione n. 17/E del 16.2.'15, l'Agenzia delle entrate, escludendo nel contempo che in casi del genere il contribuente possa usufruire dell'agevolazione prima casa.



COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

Numero dei cittadini italiani residenti nella Circoscrizione Estero

Con decreto del 29.1.'15, il Ministro dell'interno, di concerto con il Ministro degli affari esteri e della cooperazione internazionale, ha pubblicato, sulla base l'elenco aggiornato al 31.12.'14, il numero dei cittadini italiani residenti nella Circoscrizione Estero.

I nostri connazionali sono così ripartiti: 2.500.767 in Europa, 1.455.927 in America Meridionale; 425.825 in America Settentrionale e Centrale e 258.130 in Africa, Asia, Oceania e Antartide. La tabella completa degli Stati e Territori afferenti alle quattro ripartizioni è allegata al decreto anzidetto, di cui fa parte integrante.



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

Tariffe Siae

Anche per quest'anno, l'Anbba ha rinnovato la convenzione con la Siae per i propri associati, i quali potranno usufruire delle tariffe ridotte. Per maggiori informazioni è possibile consultare il sito dell'Associazione (www.anbba.it), sezione riservata agli associati.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assegno divorzile alla casalinga sfornita di redditi propri

La Corte di Cassazione, (sent. n. 1631/'15) torna ad occuparsi dei presupposti sull'*an* (esistenza dei presupposti per l'attribuzione) dell'assegno divorzile. Con tale sentenza, in conformità con i suoi precedenti orientamenti, la Corte torna ad affermare un obbligo ben preciso a carico del giudice: lo stesso è chiamato ad accertare che il coniuge beneficiario non abbia i mezzi di sostentamento adeguati a conservare il regime di vita goduto dai coniugi durante il matrimonio, né possa procurarseli per ragioni a lui non imputabili. E nella sua motivazione non si può sottrarre all'obbligo di fornire, sia pure in modo sintetico, i criteri di lettura del proprio ragionamento. Nella causa in questione, la Suprema Corte ha accolto il ricorso di un uomo contro la sentenza della Corte d'appello che aveva stabilito che lo stesso dovesse versare alla moglie un assegno divorzile, senza soffermarsi a valutare alcuni elementi, quali, per esempio, il fatto che la donna fosse oramai una ex casalinga, avendo iniziato a lavorare come badante.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Canone Rai 2015 invariato

Archiviata almeno temporaneamente l'idea di inserire il canone Rai nella bolletta, il Ministero dello sviluppo economico, con decreto 29.12.'14, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 6.2.'15, ha predisposto l'“Adeguamento dei canoni di abbonamento alle radio-diffusioni, per l'anno 2015”. Nello specifico, ha previsto che per l'anno 2015 “il sovrapprezzo dovuto dagli abbonati ordinari alla televisione, i canoni di abbonamento speciale per la detenzione fuori dell'ambito familiare di apparecchi radioriceventi o televisivi, i canoni di abbonamento speciale dovuti per la detenzione di apparecchi radiofonici o televisivi nei cinema, teatri e in locali a questi assimilabili”, rimangono fissati secondo le misure indicate per l'anno 2014. Insomma, è il caso di dire: nessuna nuova, buona nuova.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Archivi civili italiani ed ecclesiastici

Don Luca Giuliano, sacerdote dell'Arcidiocesi di Genova, portò a compimento il suo ciclo di studi giuridici presso la Pontificia Università Lateranense, con una tesi di dottorato in *Utroque Iure* (nell'uno e nell'altro diritto cioè, sia civile sia canonico) dal titolo “Gli archivi civili italiani ed ecclesiastici nell'attuale ordinamento giuridico”.

La tesi - frutto di una ricerca approfondita e di un'indagine rigorosa - è divenuta un libro, edito, essendo particolarmente meritevole ed idonea ad una vasta pubblicazione, nella collana *Corona Lateranensis*. La presentazione, nel giugno 2014, è firmata dal Cardinale Angelo Bagnasco (Arcivescovo di Genova e Presidente della Conferenza episcopale italiana), il quale auspica che il lavoro di Giuliano “con la ricchezza della sua documentazione, contribuisca alla realizzazione di archivi vivi, aperti allo studio e alla consultazione, idonei a promuovere la diffusione della cultura umana e della sapienza cristiana”.

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE

SISTEMA CONFEDILIZIA



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Nuova certificazione unica e appalti

La nuova certificazione unica (il cui modello è scaricabile dal sito dell'Agenzia delle entrate) deve essere utilizzata per attestare sia i redditi di lavoro dipendente e assimilati, fino al 2014 riportati nel Cud, sia altri redditi (per esempio di lavoro autonomo e "redditi diversi"), fino al 2014 certificati in forma libera.

Il nuovo adempimento ha suscitato dei dubbi in coloro che vi debbono provvedere. Il condominio, per esempio, in forza dell'art. 25-ter, d.p.r. 29.9.1975, n. 600, deve rilasciare la certificazione unica all'appaltatore in quanto è tenuto a operare una ritenuta del 4% sui compensi dovuti "per prestazioni relative a contratti d'appalto di opere o servizi, anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa".

Ma ciò è valido sempre? Nello specifico, cosa accade se il condominio espleta le pratiche per aver diritto alla detrazione fiscale per le ristrutturazioni edilizie e quindi effettua i pagamenti attraverso i cd. "bonifici parlanti", in forza del quale la Banca o le Poste effettuano una ritenuta specifica?

Nel ritenere che siano ancora valide le indicazioni date dall'Agenzia delle entrate con circolare n. 40/E del 2010, il condominio che esegue il pagamento con le modalità anzidette non deve rilasciare la certificazione unica all'appaltatore, non effettuando nessuna trattenuta in quanto in questo caso la ritenuta di acconto viene operata solo dall'istituto di credito o dalle Poste. E sarà quest'ultimo soggetto che, poi, dovrà provvedere al versamento della stessa, al rilascio della certificazione cartacea e alla trasmissione telematica della certificazione unica.

Se il condominio, invece, non intende usufruire della detrazione fiscale, la ritenuta verrà operata dal condominio, che dovrà provvedere anche al versamento della trattenuta, al rilascio della certificazione cartacea e alla trasmissione telematica della certificazione unica all'Agenzia delle entrate (direttamente o tramite un intermediario abilitato).



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust e Fisco, si pronuncia la Cassazione

"L'atto col quale il disponente vincola beni a sé appartenenti al perseguimento della finalità di rafforzamento della generica garanzia patrimoniale già prestata, nella qualità di fideiussore, in favore di alcuni istituti bancari, in quanto fonte di costituzione di vincoli di destinazione, è assoggettato all'imposta gravante su tali vincoli a norma del 47° comma dell'articolo 2 del decreto-legge 262 del 2006, convertito dalla legge 286 del 2006".

"Va applicata l'imposta sulle successioni e donazioni, nella peculiare accezione concernente la costituzione di vincolo di destinazione, assunta come autonomo presupposto impositivo, sull'attribuzione di danaro, conferita in trust e destinata ad essere investita a beneficio di terzi".

Questi i due principi di diritto affermati dalla Corte di Cassazione, Sezione tributaria, rispettivamente con le sentenze n. 3755 e n. 3737 del 24.2.15, con i quali, in sostanza si stabilisce che l'imposta di donazione è dovuta immediatamente e nella misura dell'8 per cento.



Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Matrimoni in dimore storiche

Si estende il ricorso a castelli e ville come luoghi per celebrare matrimoni civili. Recente è il caso del Comune di Montespertoli (Firenze), che intende celebrare i matrimoni civili non solo nei locali del municipio, ma pure in dimore storiche del territorio «per contribuire a una maggiore valorizzazione e conoscenza del patrimonio storico, artistico e paesaggistico». È stato emanato un bando per ricevere le manifestazioni d'interesse da parte dei titolari delle antiche dimore, si tratti di castelli o ville storiche.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

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

Scade venerdì 10.4.'15 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al primo trimestre 2015. Per gli importi dei contributi, rivolgersi alla sede Assindatcolf competente per territorio.

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO

ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA

Minimi retributivi e valori convenzionali aggiornati per l'anno 2015

Come previsto dagli artt. 37 e 44 del Contratto Collettivo Nazionale del lavoro domestico, la commissione nazionale per l'aggiornamento delle retribuzioni ha stabilito i nuovi minimi retributivi annuali per il settore, vigenti per l'anno 2015.

I valori (la cui esatta tabella può essere richiesta alla Fidaldo e che hanno decorrenza dall'1.1.'15) vengono determinati nella misura dell'80% dell'indice Istat sulla variazione del costo della vita per le famiglie di impiegati ed operai, rilevata dall'Istat al 30 novembre di ogni anno.

Per effetto del rinnovo contrattuale del settore, definito il 12.5.'13 e ratificato avanti il Ministero in data 20.2.'14, le tabelle retributive contengono i valori maggiorati del secondo dei tre ritocchi retributivi (chiarimenti a verbale - comma 6).



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

Il nuovo sito è on-line

È on-line il nuovo sito Internet dell'Uiipi (www.uiipi.com). Razionalizzazione e semplificazione sono i criteri guida utilizzati per la revisione del sito; uno strumento unico per far sentire e diffondere la voce della proprietà in Europa e nel mondo.

Le sezioni contenute nel menù principale del sito (Policy, Project ecc.) evidenziano con immediatezza quali sono le tematiche e le battaglie che, storicamente ed attualmente, vengono condotte dall'Unione.

Ad Oslo il 43° Congresso internazionale

Il 26 e 27 giugno si terrà ad Oslo la quarantatreesima edizione del Congresso internazionale dell'Uiipi. I delegati delle organizzazioni della proprietà edilizia, in rappresentanza di 30 Paesi, si confronteranno sul futuro del comparto immobiliare.

L'evento, che vedrà quale relatore principale il professor Duncan MacLennan della St. Andrews University, esperto di economia del settore immobiliare, sarà incentrato sull'analisi dell'attuale situazione e sulle possibili soluzioni che potranno determinare una ripresa della domanda.

In particolar modo, verrà fatto un focus sulle giovani generazioni, che da sempre hanno vivacizzato, con la loro domanda, il mercato ma che, nell'ultimo lustro - perduranti la crisi finanziaria, la disoccupazione, soprattutto giovanile, e le difficoltà di accesso al credito - hanno visto una frenata nella richiesta di immobili, generando, al contempo, la distorsione del mercato.

Il programma completo e la scheda di adesione sono disponibili sul sito Internet della Confedilizia.

SISTEMA CONFEDILIZIA



ANIA

Associazione
Nazionale fra le
Imprese Assicuratrici

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Piano Juncker, opportunità da sfruttare

Affinché il Piano Juncker (il piano per rilanciare la crescita economica che prende il nome dal Presidente della Commissione europea) riesca a incanalare gli investimenti in attività a sostegno dell'economia reale con efficacia e nell'interesse generale del Paese è auspicabile incentivare per i risparmiatori - anche dal punto di vista fiscale - l'investimento in alcune categorie di progetti proposte dal piano stesso, riguardanti infrastrutture, istruzione, energie rinnovabili, ambiente. "Siamo certi che un forte incentivo all'investimento in progetti nazionali potrebbe generarsi da misure di questo genere".

Così Dario Focarelli, Direttore generale dell'Ania, in occasione di un'audizione presso le Commissioni riunite Finanze e Attività produttive della Camera dei deputati.

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

VILLA-CASTELLO DI TORRE A DECIMA (FI)

La Villa-castello di Torre a Decima, situata su una dolce collina toscana appena ad est di Firenze, era un tempo rifugio delle importanti famiglie nobili, che tramavano contro il dominio dei *Medici* durante il Rinascimento. Fu di proprietà dei Saltarelli, forse gastaldi dei Guidi, i quali, secondo alcuni (Carocci), vollero la costruzione. All'estinzione della famiglia, a metà del XV secolo, il castello, oramai trasformato in villa, passò nel 1439 in proprietà ai Salviati (nelle persone di Alamanno di Messer Iacopo e del figlio Pietro) ed ai Pazzi (Andrea di Guglielmo) che ne rimasero padroni fino alla metà del secolo scorso. La villa conserva l'antica e solida torre e tracce della fortificazione medievale. Dell'origine del castello mancano accenni precisi, ma è presumibile debba risalire alla metà del XIII secolo poiché le sue murature più antiche riflettono nei materiali impiegati e nella forma delle strutture i caratteri tipici dell'epoca.

Oggi l'intera proprietà è *deserta* ed in *vendita*, il castello, la chiesa e tutto. Mentre questa potrebbe sembrare una circostanza eccezionale, per l'Italia invece non lo è. Lo ha scritto Gaia Pianigiani su *International NY Times*.

15

Collaborano i lettori
Segnalazioni alla redazione

Elenco opere incompiute, sito "dedicato"

In un'approfondita indagine, Carlo Puca di *Panorama* scrive delle opere pubbliche incompiute: si tratta, alla fine del 2014, di ben 692 progetti (cominciati e mai finiti) per i quali si sono già impegnate risorse per quasi 3 miliardi di euro, mentre ne servirebbero altri 1.300 milioni per completarli.

L'elenco delle opere anzidette - suddivise per vari elenchi, tra cui anche quello regionale - si può leggere sul sito del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, all'indirizzo: <https://www.serviziopubblici.it/simoi.aspx>

●●● babelnormativa - IMMOBILI

Nell'Italia della burocrazia ogni regione ha le sue regole

RITA CAMPANA

Le normative regionali sono una vera giungla. Ecco qualche esempio.

Lombardia Consentito modificare le altezze di colmo e gronda e le linee di pendenza delle falde, con i seguenti limiti: altezza media non inferiore a 2,4 m, con riduzione a 2,1 per i comuni ad altitudine superiore ai 600 m. Altezza minima 1,5 m.

Emilia Romagna Permesso l'abbassamento del solaio sottostante al sottotetto per raggiungere l'altezza media minima: altezza media non inferiore a 2,4 m, con riduzione a 2,2 per ambienti di servizio e comuni montani. Altezza minima 1,8 m.

Toscana Lecito l'intervento di recupero del sottotetto, che deve prevedere interventi di isolamento, come ampliamento di unità abitative esistenti con altezza media non inferiore a 2,3 m, riducibile a 2,1 per gli spazi accessori, con ulteriori riduzione per i comuni montani a 2,1 m e 2 m per

gli spazi accessori. Altezza minima di 1,5 m per gli spazi abitativi e 1,3 m per quelli accessori.

Lazio Si può recuperare un sottotetto esistente dal 2009 se l'edificio in cui si trova è realizzato legittimamente o libero da qualsiasi abuso edilizio. Il rapporto aeroilluminante è riducibile a 1/16 invece che 1/8. Altezza media non inferiore a 2,4 m con riduzione a 2,2 m per ambienti di servizio e comuni montani. Altezza minima 1,5 m e 1,3 m per i comuni montani.

Calabria Consentito il rapporto aeroilluminante non superiore a 1/15 con possibilità di realizzare impianti di ventilazione meccanica. Il volume recuperato non può eccedere il 25% del volume urbanistico dell'edificio. Altezza media non inferiore a 2,2 m riducibile a 2 m per i comuni posti ad altitudine superiore agli 800 m. Altezza minima 1,5 m.

Info: www.lavorincasa.it/recupero-abitativo-del-sottotetto/

da *la Repubblica*, 12.2.15

Allarme di Confedilizia sulle aree fabbricabili

I Comuni allargano gli estimi «Sarà raffica di contenziosi»

■ ■ ■ I Comuni hanno allargato «a dismisura, negli strumenti urbanistici, le aree qualificabili come fabbricabili e, in più, stabiliscono valori assolutamente inadeguati rispetto all'attuale inesistente mercato di tali aree». È quanto segnala la Confedilizia, secondo cui anche se i valori attribuiti alle aree non sono vincolanti, si innescano comunque «contenziosi infiniti». I Comuni - stando ad un'indagine di Confedilizia - «pur ammettendo nelle loro determinazioni che il mercato è fermo e il Paese è in crisi, non riducono i valori in questione, limitandosi al massimo a non aumentarli, come se non aumentare fosse di per sé un adeguamento all'attuale situazione di mercato quando, ovviamente, così non è. Il che genera un'evidente sproporzione con ciò che i proprietari delle aree fabbricabili sono chiamati a versare, a titolo di Imu e Tasi».

«I contribuenti - sottolinea Confedilizia - versando un'imposta di valore inferiore a quello determinato dal Comune, vanno incontro, con ogni probabilità, ad un contenzioso con le stesse amministrazioni locali. Senonché, per via della crisi, ormai il valore di mercato dei terreni edificabili si è, perlopiù, dimezzato. Pertanto - conclude la Confedilizia - per un numero sempre maggiore di proprietari di aree fabbricabili intraprendere la strada del contenzioso costituisce l'unico modo per difendersi dall'asfissiante e ingiusta imposizione locale».

da *Libero*, 1.2.15

Liberalizzazioni

LO SCARSO CORAGGIO DI RENZI

di **Alberto Alesina**
e **Francesco Giavazzi**

Il ddl sulla concorrenza approvato il 21 febbraio introduce più concorrenza in molti settori, ma «dimentica» i servizi pubblici. Un caso emblematico è quello delle Autorità portuali, enti saldamente nelle mani dei politici locali (ne abbiamo 25, un po' troppe anche per una penisola).

da *la Corriere della Sera*, 1.5.'15

Tasse casa + 115%

L'insieme delle tasse sugli immobili, negli ultimi quattro anni, è aumentato del 115,4%. Tra il 2013 e il 2014, invece, il livello di imposizione sugli immobili è cresciuto del 14,7%.

Questi i dati diffusi dall'Ufficio Studi di Confcommercio.

zionato. Ora che è stata resa permanente e dunque si accumula, grazie alla maggior fiducia, la spesa ripartirà».

Le tasse sulla casa caleranno?

«Se si devono abbattere le tasse, la mia preferenza va a agli investimenti produttivi, così riparte l'occupazione».

Ma almeno ci sarà una «local tax» unica nel 2016?

«Stiamo mettendo mano a una riforma generale della finanza locale in cui la local

Con queste dichiarazioni del maxi economista attuale ministro dell'Economia, la ripresa dovrebbe esserci?

Per Padoàn, la fiducia non c'entra... Ci pensa lui! Abbattere Renzi per abbattere Padoàn: è lo slogan che si va diffondendo nel settore immobiliare.

Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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

Stop al blocco sfratti Poteri a tempo determinato ai giudici

Come noto, il blocco sfratti scaduto il 31.12.'14 non è stato prorogato. In sede di conversione del decreto-legge c.d. Milleproroghe (31.12.'14, n. 192) – approvato in via definitiva – è stata invece inserita una disposizione che prevede la possibilità per il giudice dell'esecuzione, su richiesta della parte interessata, di sospendere l'esecuzione delle procedure di rilascio già sospese fino all'ottobre del 2008 (sospensione poi prorogata fino al 31.12.'14 per effetto di diversi provvedimenti legislativi e riguardante inquilini in possesso di specifici requisiti personali e reddituali). Ne consegue che a poter avvalersi della disposizione in commento sono solo i conduttori che hanno usufruito della proroga nel primo blocco di riferimento stabilito – per quanto anzidetto – nel 2007, senza alcuna aggiunta di altri.

La norma ora approvata stabilisce, infatti, che «nelle more dell'attuazione, per l'annualità 2015, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di cui all'articolo 11, comma 5, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, e dell'effettiva attribuzione delle risorse alle regioni, e comunque fino al centoventesimo giorno successivo alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, al fine di consentire il passaggio da casa a casa per i soggetti interessati dalle procedure esecutive di rilascio per finita locazione di cui all'articolo 4, comma 8, del decreto-legge 30 dicembre 2013, n. 150, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 febbraio 2014, n. 15, il competente giudice dell'esecuzione, su richiesta della parte interessata, può disporre la sospensione dell'esecuzione di dette procedure».

Con una circolare trasmessa il giorno stesso dell'approvazione definitiva del provvedimento alle Associazioni territoriali e ai componenti il Coordinamento legali (richiedibile alla Sede centrale), la Confedilizia ha fornito la propria interpretazione in relazione al termine per la sospensione e ai possibili rimedi giurisdizionali, soffermandosi anche sulle agevolazioni fiscali previste in capo ai proprietari interessati.

Il viceministro Costa: «Occorrono pene effettive per gli autori»

Commentando i dati diffusi dal Censis sui furti nelle abitazioni, il viceministro Costa – l'ha riferito il quotidiano *Libertà* del 25.2.'15 – ha opportunamente sottolineato come occorra introdurre, per reati del genere, «norme che garantiscano una pena effettiva per gli autori ed un prolungato percorso riabilitativo con il costante monitoraggio della forza pubblica». Secondo il viceministro – che con il ministro Orlando sta studiando adeguamenti normativi nel senso appena indicato – troppo spesso infatti, «attraverso strumenti processuali che consentono di abbattere sensibilmente la pena, i responsabili tornano in circolazione con effetto quasi immediato».

Attività istituzionali

Tra gli incontri istituzionali del Presidente confederale, si segnalano, da ultimo, quelli con: il Ministro delle infrastrutture Lupi ed il Capo della sua Segreteria tecnica Seta; il Ministro dell'ambiente Galletti; il Presidente della Commissione Istruzione pubblica e beni culturali del Senato, Marcucci; il Direttore della Direzione politiche abitative del Ministero delle infrastrutture, Pallavicini; il Capo di Gabinetto del Ministero dell'economia e delle finanze, Garofalo; il Capo Ufficio legislativo del Ministero dell'economia e delle finanze, Quadri; il Direttore del Dipartimento delle finanze dello stesso Ministero, Lapecorella.

Incontri ufficiali affiancati, come sempre, da relazioni con Parlamento e Governo con riferimento ai provvedimenti in discussione o in preparazione.

FISCO

SIAMO, CON LA FRANCIA, I PEGGIORI IN EUROPA

Il centro studi *ImpresaLavoro* di Udine, presieduto da Massimo Blasoni, ha presentato i risultati di un'indagine sulla tassazione in Europa e l'indice della libertà fiscale che questa ricerca internazionale ha permesso di elaborare.

Grazie al contributo di docenti universitari e ricercatori di dieci Paesi (Bulgaria, Francia, Germania, Italia, Lituania, Regno Unito, Repubblica Ceca, Romania, Svezia e Svizzera), il centro studi ha esaminato il sistema tributario in Europa e la classifica che ne è risultata ha collocato al primo posto la Svizzera e agli ultimi due la Francia e l'Italia.

La graduatoria è stata il frutto della combinazione di quattro fattori: il prelievo tributario complessivo; l'imposizione fiscale descritta dall'ITR in relazione al reddito tassabile da lavoro, capitale e consumi; la semplicità (o complessità) delle procedure burocratiche necessarie all'adempimento degli obblighi tributari; la localizzazione, la responsabilizzazione e la concorrenza dei livelli territoriali del prelievo.

Il quadro finale, secondo Massimo Blasoni, «descrive un'Europa in cui il fisco appare non assfiancante nelle nuove democrazie post-comuniste e nella piccola Svizzera, mentre i maggiori Paesi (Italia e Francia in primis) derivano la loro difficoltà a crescere soprattutto da una tassazione davvero troppo elevata, conseguente alla sproporzione esistente tra settore pubblico e privato».

La ricerca è disponibile a questi indirizzi digitando la password *indicefiscale*:

<http://impresalavoro.org/indice-liberta-fiscale-2015/>

<http://impresalavoro.org/ranking-liberta-fiscale-in-europa/>

<http://impresalavoro.org/indice-liberta-fiscale-2015-infografiche/>

Rent to buy, Circolare delle Entrate rimane il problema rilascio

Con la Circolare n. 4/E del 19.2.'15, l'Agenzia delle entrate è intervenuta per fornire chiarimenti sul regime fiscale applicabile, ai fini delle imposte dirette e indirette, ai nuovi contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili – comunemente denominati contratti di “rent to buy” – di cui all'articolo 25 del decreto-legge Sblocca Italia n. 153/14, come convertito.

La Circolare – disponibile, oltre che nella banca dati del sito della Confedilizia, presso la Sede centrale dove può essere richiesta in forma originale – tratta, in particolare, del regime fiscale da applicare ai contratti in argomento con particolare riferimento: - alla quota di canone corrisposta per il godimento dell'immobile - alla quota di canone corrisposta a titolo di anticipazione del corrispettivo - al successivo trasferimento dell'immobile - alle somme restituite in caso di mancata conclusione del contratto di compravendita. Il tutto, distinguendo il caso del concedente/venditore che agisca in regime di impresa dal caso del concedente/venditore che non agisca in regime di impresa sul quale ultimo ci si limita di seguito a segnalare alcuni aspetti.

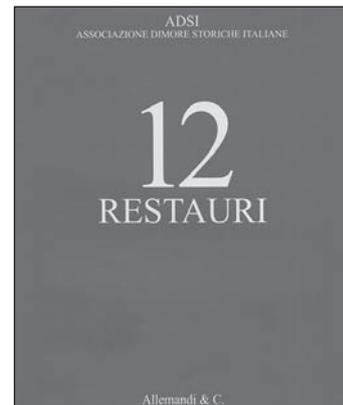
Con riferimento ai soggetti che non operano in regime di impresa, la quota del canone stabilita per la concessione in godimento dell'immobile, non essendo corrispettivo del trasferimento della proprietà dell'immobile stesso, deve – fa presente l'Agenzia – essere assoggettata a imposizione in base alla disciplina dei redditi fondiari. E tale concessione in godimento dell'immobile deve essere assimilata, ai fini fiscali, alla locazione. Con la conseguente applicazione delle relative regole di tassazione, compresa – rileva la Circolare – la possibilità di avvalersi del regime sostitutivo della cedolare secca (con aliquota del 21 per cento, deve ritenersi).

Per quanto attiene, invece, alla quota di canone da imputare a corrispettivo di vendita, deve essere applicata l'imposta di registro nella misura del 3 per cento, sull'importo complessivo degli accanti pattuiti, applicando l'aliquota relativa agli “atti diversi da quelli altrove indicati aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale”. Imposta che non verrà restituita in caso di mancato esercizio del diritto di acquisto da parte del beneficiario. Inoltre, il corrispettivo del trasferimento dell'immobile deve essere assoggettato ad imposizione in base alla disciplina dei redditi diversi di cui all'arti-

colo 67, comma 1, lett. b), del Testo unico delle imposte sui redditi, che attrae a tassazione – precisa l'Agenzia – le “plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni”. All'atto di trasferimento dell'immobile, si applica, in linea generale, l'imposta proporzionale di registro, nelle misure ordinariamente previste, e le imposte ipotecaria e catastale nella misura di 50 euro ciascuna.

In merito alla Circolare del-

l'Agenzia delle entrate, il Presidente confederale ha dichiarato: “L'Agenzia delle entrate ha risolto uno dei due problemi che frenano il decollo del rent to buy, quello relativo al momento del pagamento delle imposte di trasferimento. Rimane l'altro problema, relativo alle modalità per il rientro da parte del proprietario nel possesso dell'immobile in caso di inadempiamento, segnalato da Confedilizia ma non risolto in sede di approvazione della normativa istitutiva”.



Preziosa pubblicazione dell'ADSI su altrettanti preziosi restauri

Ancora un bell'esempio dalla politica...

È notorio che il contribuente che intenda usufruire di agevolazioni fiscali deve, quasi sempre, intraprendere una strada irta, tortuosa e piena di insidie. Inoltre, deve porre in essere una serie di adempimenti vincolanti, in mancanza dei quali vi sarà, innanzitutto, la decadenza dalle agevolazioni citate e, inoltre, l'irrogazione di possibili sanzioni. A titolo esemplificativo, il mancato rispetto del termine stabilito dalla legge per trasferire la residenza al fine di usufruire delle cosiddette agevolazioni prima casa, comporta la decadenza dalle agevolazioni stesse in quanto si ritiene che tale requisito non abbia natura procedimentale ma sostanziale.

Ben differente, invece, è la situazione che si verifica quando a dover accedere ad agevolazioni siano i partiti politici. A riprova di ciò, è sufficiente leggere la norma, che è stata approvata nel corso della conversione del decreto n. 192/14 (c.d. Milleproroghe). In particolare, con un emendamento a prima firma Fanucci (Pd), si introduce, tra l'altro, una proroga (dal 30.11.'14 al 31.1.'15) del termine per la presentazione da parte dei partiti politici delle richieste di accesso ai benefici delle agevolazioni fiscali per le contribuzioni volontarie private e del cosiddetto “due per mille”.

Se il contribuente è in ritardo, peggio per lui! Se si tratta dei partiti politici, invece, si sposta il termine.

DALLE RIVISTE...

Sindacato giurisdizionale dell'attività amministrativa Dismissione delle chiese, problema aperto Formazione degli amministratori alla prova delle assemblee Tabelle Confedilizia/Sunia-Sicet-Uniat sugli oneri accessori

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.

proposito degli adempimenti obbligatori relativi alla presentazione della dichiarazione di successione.

Per concludere, la rivista di scienze giuridiche *Jus* (n. 3/14). Isabella Bolgiani vi pubblica un interessante articolo sulla dismissione delle chiese (“Problematiche aperte e prospettive tra diritto civile e canonico”).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

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

G. K. Chesterton

E la Braga cerca di eliminare una garanzia



Chiara Braga, deputata Pd di Como dove è nata nel 1979, di professione “urbanista”. È membro della Segreteria unitaria del Segretario/Premier Renzi, vicina alla corrente del ministro Franceschini.

Durante l'esame del decreto milleproroghe, s'è battuta per (e ha ottenuto) l'eliminazione, dal testo dell'emendamento presentato dal ministro Lupi per una graduazione delle esecuzioni di rilascio – sostitutiva delle proroghe del blocco degli sfratti per finita locazione da tempo in atto – ad opera del giudice dell'esecuzione, del richiamo all'applicabilità alla graduazione anzidetta dell'art. 56 l. n. 392/78 come modificato, che prevede al suo terzo comma che contro il provvedimento del giudice entrambe le parti (sia il locatore che il conduttore) possano ricorrere al Tribunale collegiale (possibilità a suo tempo introdotta nella normativa su iniziativa della Confedilizia).

Indipendentemente da ogni discussione circa l'applicabilità, comunque, del vigente art. 56 ad ogni esecuzione di rilascio (il significato del suo richiamo ad opera del ministro rispondeva, semplicemente, ad un'esigenza di maggiore chiarezza), ci chiediamo: ma perché l'on. Braga ha cercato di eliminare questa garanzia per *entrambe* le parti? Demagogia? Inutile volontà di rivincita? La contrarietà – della parlamentare – ad ogni e qualsiasi controllo di merito di ogni decisione dei giudici?

Un chiarimento è atteso, con molta ansia (e curiosità).

Adattamento e lavoro

Con il lavoro, uno deve adattarsi. Se lo faccio io perché non possono farlo anche gli altri? Se non lo fanno è perché non vogliono.

Michele Silenzi

SFRATTI 2015 – SOSPENSIONE DA PARTE DEL GIUDICE (legge 27.2.'15, n. 11, di conversione del decreto-legge 31.12.'14, n. 192) TABELLA SINOTTICA

Tipologia sfratti	Solo quelli per finita locazione riguardanti immobili abitativi
Inquilini	Inquilini che hanno usufruito della proroga nel blocco sfratti stabilito nel 2007 e successive proroghe, con: - un “reddito annuo lordo complessivo familiare” inferiore a 27.000 euro - nel proprio nucleo familiare: persone ultrasessantacinquenni; malati terminali; portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento - il requisito di non essere “in possesso” di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza Inquilini, alle stesse condizioni di reddito e di non possidenza, aventi nuclei familiari con figli fiscalmente a carico
Comuni	1) Comuni capoluogo di provincia 2) Comuni, confinanti con i capoluoghi di provincia, con popolazione superiore a 10.000 abitanti 3) Comuni ad alta tensione abitativa (Delibera Cipe n. 87/05) Gli elenchi dei Comuni di cui ai numeri 1, 2 e 3 sono presenti sul sito www.confedilizia.it .
Modalità e durata della possibile sospensione	Il competente giudice dell'esecuzione, su richiesta della parte interessata, può disporre la sospensione dell'esecuzione – fino al 28 giugno 2015 (120° giorno successivo alla data di entrata in vigore della legge n. 11/'15, di conversione del decreto-legge n. 192/'14) – delle procedure esecutive di rilascio per finita locazione.
Rimedi	Risulta applicabile l'art. 56, comma 3, della l. n. 392/'78, stabilendo lo stesso che “qualunque forma abbia il provvedimento di rilascio”, sia il locatore sia il conduttore possono in qualsiasi momento, e limitatamente alla data fissata per l'esecuzione, proporre opposizione al tribunale in composizione collegiale. In relazione, anche, ai principi generali del diritto, la limitazione della possibilità di impugnativa alla sola “data fissata per l'esecuzione” non osta con l'impugnativa di un provvedimento che non contenga alcuna data, trattandosi pur sempre di ricorso inerente “alla data” (mancante).
Benefici fiscali	Nel periodo di sospensione i canoni percepiti dai proprietari interessati non sono imponibili ai fini delle imposte dirette, limitatamente ai Comuni di Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Bari, Napoli, Palermo, Messina, Catania, Cagliari e Trieste, nonché ai Comuni ad alta tensione abitativa con essi confinanti. Di tali benefici fiscali non si tiene peraltro conto ai fini della determinazione della misura dell'acconto dell'Irpef dovuto per l'anno 2016.

Fonte: Confedilizia, Ufficio Studi

AVVERTENZA

Le Tabella rappresenta il frutto di riflessioni dell'Ufficio Studi della Confedilizia, rispetto al quale potrebbero aversi differenti interpretazioni dottrinali ed anche giurisprudenziali

VOCABOLARIO IMMOBILIARE

Immobile “collabente”, ma cos'è?

Per immobile “collabente” deve intendersi quell'edificio, o parte di esso, che, a causa dell'accentuato livello di degrado, non è in grado di produrre reddito. Più propriamente, un fabbricato non abitabile o agibile e comunque di fatto non utilizzabile, a causa di dissesti statici, di faticenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale in cui è censito o censibile. Un immobile, in sostanza, che si trova allo stato di rudere, la cui concreta utilizzabilità, pertanto, non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria, occorrendo, allo scopo, opere più radicali (cfr.: art. 3, comma 2, e art. 6, lett. c, d.m. n. 28 del 2.1.'98).

In proposito, l'Agenzia delle entrate, con nota n. 29440 del 30.7.'13, ha chiarito che – ai fini della dichiarazione in Catasto di un fabbricato come “collabente” (categoria F2: fabbricati diruti, con tetto crollato e inutilizzabili) – è necessario che alla dichiarazione predisposta dal professionista venga allegata una specifica relazione, datata e firmata, che rappresenti, mediante documentazione fotografica, lo stato dei luoghi e del fabbricato, accompagnata da un'autodichiarazione, resa dall'intestatario del cespite, che attesti l'assenza di allacciamenti ai servizi primari (luce, acqua e gas) (cfr. *Cn mag.* '14).

Dal punto di vista fiscale l'immobile riconosciuto come collabente, non essendo produttivo di reddito, non è soggetto all'Imu e alla Tasi. Alcuni Comuni, tuttavia, chiedono comunque il versamento di tali imposte in riferimento all'area di sedime, considerandola area fabbricabile e come tale assoggettabile al relativo regime impositivo.

FORMAZIONE Confedilizia lancia i corsi online



Corsi di formazione per amministratori condominiali: Confedilizia lancia la formula telematica in collaborazione con Celt (Casa editrice La Tribuna). Doppia l'offerta: da un lato il Corso obbligatorio di formazione iniziale, che si articolerà in 72 ore di lezione; dall'altro, il Corso obbligatorio di aggiornamento, articolato in 15 ore.

Il responsabile scientifico dei corsi è lo stesso presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani. Il corso iniziale - spiega Confedilizia - risponde ai criteri dettati dal legislatore e si articola quindi sia in moduli didattici che riportano la normativa aggiornata sia in esercitazioni pratiche. Per accedere ai moduli successivi è necessario aver preso visione di tutti i contenuti didattici e naturalmente aver anche superato con successo le esercitazioni pratiche previste.

Alla fine del percorso didattico, dopo aver visionato tutti i paragrafi e superato con successo tutte le esercitazioni pratiche, verrà rilasciato un attestato che autorizzerà a presentarsi presso la sede di esame prescelta per sostenere l'esame finale frontale.

Per i corsi di formazione periodica gli argomenti scelti spaziano dall'amministratore di condominio (poteri, funzioni, contabilità) all'utilizzo degli strumenti informatici.
Info: www.celtcorsi.it.

da 24Ore, 17.2.'15

Il Comune e l'inquilino moroso

Incastonata in questo articolo, la prima pagina di un verbale di "rilascio di immobile" (già predisposto per 6 accessi) redatto da un Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine. Dallo stesso, emerge:

- Innanzitutto, il fatto che il conduttore moroso (da un anno non paga più nulla per il canone) fa presente, dapprima, che in casa vi è una bambina di minore età e, poi, che la moglie è incinta al 7° mese e che è a letto.
- Dopo di che, fornisce (egli stesso!) all'Ufficiale Giudiziario il numero di telefono della Segreteria del Sindaco di Udine (ove viene subito risposto che si sta cercando l'Assessore ai Servizi Sociali del Comune).
- Risulta poi che all'inquilino moroso è già stato fornito dal Comune un elenco di alberghi nel quale egli potrà trasferirsi (evidentemente a spese del Comune).
- Il conduttore ottiene quindi che sul posto si rechino due (!) assistenti sociali del Comune di Udine.
- Il conduttore ottiene - anche - che venga reperita altra soluzione abitativa per la sua famiglia presso un albergo di Udine (ovviamente, sempre a spese del Comune!).
- Nel corso dell'esecuzione si fa vivo telefonicamente anche un Assessore del Comune di Udine.
- Al fine, il conduttore ottiene un ulteriore rinvio, assicurando che rilascerà spontaneamente l'appartamento.
- Infine, il conduttore ottiene anche che le due assistenti sociali presenti in occasione di questo accesso dell'Ufficiale Giudiziario si impegnino ad intervenire anche al successivo accesso cui l'esecuzione viene rinviata.

Questa è ormai la situazione "normale" relativa all'esecuzione degli sfratti per morosità, rispetto ai quali i Comuni assumono un ruolo di veri e propri servitori (nel frattempo - ovviamente - nessuno, nemmeno lontanamente, si preoccupa della situazione di morosità che nel frattempo continua a maturare e ad accrescersi!).

ITALIA, CLANDESTINI E MAGLIE LARGHE

Tra i principali Stati europei, il nostro è quello che più accoglie gli immigrati.

Panorama del 28.1.'15 pubblica un accurato raffronto tra i principali Stati europei sul trattamento riservato agli immigrati. Da questa particolare classifica emerge che l'Italia è "il Paese più aperto all'immigrazione". Ciò, in particolare, per l'elevato numero di domande d'asilo accolte e per lo scarso seguito alle intimazioni di lasciare i nostri confini nazionali. Basti pensare, con riguardo a quest'ultimo aspetto, che tali intimazioni, in Italia, sono risultate cadere nel vuoto, nel 2013, per ben il 75,5% dei casi. Nello stesso anno, in Spagna, la percentuale è stata del 47,5; in Germania del 24,4; in Gran Bretagna appena del 3,7. Quanto alle richieste d'asilo, sempre nel 2013, nel nostro Paese la percentuale di quelle accettate in rapporto al numero dei richiedenti è stata del 54,3%. Nello stesso anno in Gran Bretagna del 43,8; in Francia del 24,4; in Germania del 20,5; in Spagna soltanto del 12,3.



Via Borgognona, 47 - 00187 ROMA
Tel. 06.699.42.495 - Fax 06.679.60.51
info@fimpe.it - www.fimpe.it



per informazioni su questa copertura
centralesanitaria@fimpe.it

Assistenza - Mutualità
Servizi per la Proprietà
Edilizia



È la nuova copertura **malattie** che garantisce una soluzione alle esigenze di protezione e sicurezza legate alla salute della Tua persona e della Tua famiglia.



Sceglie una nuova filosofia assicurativa che privilegia la **prevenzione prima della cura**. Ed infatti, grazie alla valorizzazione degli stili di vita positivi, se non sei fumatore potrai ottenere da subito il vantaggio di una riduzione sul costo di adesione alla copertura.

Ma non è tutto: potrai accedere al Programma di Prevenzione Sanitaria che garantisce un **check-up** di controllo ogni due anni con esami di laboratorio, visite specialistiche ed esami ambulatoriali personalizzati nonché la **prevenzione odontoiatrica**. Il tutto con la possibilità di accedere a **consulenze mediche** e servizi dedicati all'orientamento e guida alla **prevenzione** ed alla **diagnosi** precoce personalizzati sul Tuo stile di vita.

Per le garanzie rimborso spese mediche **FIMPE PROTEZIONE SALUTE**

Ti mette a disposizione la rete convenzionata di **cliniche e medici selezionati** ai quali potrai rivolgerti con fiducia e sicurezza, senza dover anticipare le spese grazie al "**pagamento diretto**". Basta infatti una telefonata alla Centrale Operativa Medica per avere un **consiglio sulla clinica più indicata** per la soluzione del Tuo problema e per prenotare il ricovero.

URGENTE

CATASTO

SE NON AVREMO DATI
NON POTREMO DIFENDERE
NÉ VOI NÉ I VOSTRI IMMOBILI

Non contate sul fatto che lo facciano altri
la nostra azione di difesa
sarà proporzionata ai dati di cui disporremo

**PORTA ALLA TUA ASSOCIAZIONE
TERRITORIALE CONFEDILIZIA**

**I TUOI ROGITI
I TUOI CONTRATTI DI LOCAZIONE
DEGLI ANNI 2012, 2013, 2014**

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Cause collettive contro i Consorzi di bonifica

Nel processo tributario - non contemplando il decreto legge 31 dicembre 1992 alcuna disposizione in ordine al cumulo dei ricorsi, e rinviando al codice di procedura civile per quanto non disposto e nei limiti della compatibilità con le sue norme - deve ritenersi applicabile l'istituto del litisconsorzio facoltativo. Istituto di cui all'articolo 103 del codice di procedura civile, in virtù del quale più parti possono agire o essere convenute nello stesso processo, quando tra le cause che si propongono esiste connessione per l'oggetto o per il titolo dal quale dipendono. Oppure quando la decisione dipende, totalmente o parzialmente dalla risoluzione di identiche questioni.

Pertanto, è legittimo il ricorso congiunto proposto da più contribuenti, anche se in relazione a distinte cartelle di pagamento, ove abbia ad oggetto identiche questioni dalla cui soluzione dipenda la decisione della causa. In applicazione di questo principio, la Corte ha ritenuto ammissibile un ricorso proposto cumulativamente e collettivamente avverso separati atti impositivi emessi da un Consorzio di bonifica, che si occupa di un determinato territorio, a carichi distinti proprietari di immobili aventi caratteristiche diverse. Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza numero 4490 del 2013.

La documentazione per ottenere la riconduzione ad equità della imposizione consortile di bonifica è ottenibile anche presso la Confedilizia centrale, direttamente. Nel contempo, il governo ha allo studio un piano di riforma che prevede, al minimo, l'eliminazione di decine e decine di Consorzi con la riduzione degli stessi a dimensione regionale. Si è constatato, infatti, che il vigente sistema di tutela del territorio è troppo frastagliato e dispersivo, oltre che troppo costoso (per i contribuenti obbligati).

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 31.1.'15

CORBEILLE

Segreti di bellezza

"Chili di troppo (diffusi) o giro vita lievitato? Un'astuzia: applicate una crema specifica sulle zone interessate. E indossate una guaina modellante per tutto il giorno. Pressa e assottiglia". Questo il consiglio che il settimanale *Io Donna* (10.1.'15) rivolge al gentil sesso per apparire in forma.

Latino, lingua attuale

Il latino è una lingua ancora attuale. E' ciò che emerge leggendo un articolo de *la Repubblica* del 22.12.'14, in cui si afferma che l'idioma di Cicerone con il "suo stile lapidario e conciso, spezzato ed essenziale" si rivela particolarmente adatto "al moderno linguaggio della comunicazione, incentrato sulla semplificazione, sulla battuta, sullo slogan. Il latino - viene spiegato nell'articolo - è, infatti, "lingua sintetica e non analitica, grazie al sistema della declinazione e alla possibilità di sottintendere lo stesso verbo". Il che consente "di esprimere il *maximum* del significato ricorrendo al *minimum* del significante". A corroborare questa tesi vengono citate alcune frasi celebri di Seneca: "*vindica te tibi*" ("riprendi il possesso di te stesso", 15 lettere in latino, 28 lettere in italiano); "*suus nemo est*" ("nessuno appartiene a sé stesso", 11 lettere in latino, 25 in italiano); "*protinus vive*" ("vivi senza aspettare"; 12 lettere in latino, 18 in italiano).

I gatti e gli stretti legami con i loro antenati

"Perché il gatto non sarà mai un animale domestico". Così titola *la Repubblica* un articolo del 27.11.'14, nel quale si dà conto di uno studio da cui emerge, in particolare, che i mici, nonostante siano ormai una presenza comune nelle nostre case, sono animali che hanno comunque mantenuto uno stretto legame con i loro antenati selvatici sotto il profilo del genoma. Circostanza, questa, che li porta ancora adesso ad avere ad esempio, oltreché uno spirito indipendente, anche eccellenti doti di cacciatori.

Il boom dei vegani in Italia

Niente carne, niente uova. E anche medicinali su misura. "Sono ormai 700mila" i vegani nel nostro Paese, un fenomeno in costante crescita.

Così *la Repubblica* del 24.12.'14.

"Al cambio dell'ora si spostano gli alunni"

la Repubblica del 4.2.'15 segnala come in Italia si stiano diffondendo istituti scolastici che sperimentano il modello inglese di spazi dedicati per ogni materia. Con questo sistema - che ha lo scopo di stimolare l'apprendimento - non sono più gli insegnanti ad alternarsi in cattedra, ma sono gli alunni che si spostano e vanno nelle aule dove viene trattata la materia di interesse.

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

La febbre di Milano per l'arte



“Una coda di otto ore per ammirare i capolavori di Chagall. È la prova che smentisce lo slogan «con la cultura non si mangia». Se c'è una (buona) offerta, la gente corre. E paga il biglietto” (*Corriere della Sera* del 2.2.'15).

IL DUBBIO
ATROCEIl Catasto
e l'equità - 1

“Dobbiamo accelerare sulla riforma per avere un catasto basato su valori commerciali. Questo comporterà maggiore equità e tassazione meno elevata”.

Così parlò Angelo Rughetti, Sottosegretario alla semplificazione e alla Pubblica Amministrazione nonché – soprattutto – storico Segretario generale dell'An-ci, l'associazione dei Comuni (cfr. *Cn* n. 6/'14).

C'è da fidarsi?

Il Catasto
e l'equità - 2

“Il provvedimento si basa su principi di equità, trasparenza e comprensibilità, dinamicità, progressività” (Gerardo Giovagnoli).

“Questo provvedimento, oltre agli aspetti prettamente tecnici, ha un obiettivo preciso: ricerca dell'equità ovvero mettere ordine, fare chiarezza e rendere più trasparenti le vere e effettive proprietà degli immobili, per calcolare in maniera equa la ricchezza in mano ai singoli cittadini” (Franco Santi).

Sono frasi tratte da un dibattito in seno al “Consiglio grande e generale” di San Marino, corrispondente al nostro Parlamento, a proposito di un progetto di riforma del Catasto.

Anche a San Marino, così come in Italia, c'è una parola – fra tante – che non manca mai quando si parla di riforma del Catasto: equità. Alzi la mano chi si sente tranquillo.

E poi, c'è un dubbio atroce: i politici (e gli alti burocrati con percentuali sui maggiori introiti) parlano tutti – ovunque siano – di equità, quando vogliono alzare le imposte?

Il sistema
in equilibrio

Ognuno agisce perseguendo un interesse egoistico. In questo modo tutto il sistema si muove verso un equilibrio in cui ogni elemento del sistema fa il meglio che ci si potrebbe aspettare.

Michele Silenzi

GIURISPRUDENZA CASA

Procedura DOCFA e accertamento catastale

“In tema di classamento di immobili, qualora l'attribuzione della rendita catastale abbia luogo a seguito della procedura disciplinata dall'art. 2 del d.l. 23 gennaio 1995, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1995, n. 75, e del d.m. 19 aprile 1994, n. 701 (cosiddetta procedura DOCFA), ed in base ad una stima diretta eseguita dall'ufficio, l'obbligo della motivazione dell'avviso di classamento dell'immobile deve ritenersi osservato anche mediante la semplice indicazione dei dati oggettivi acclarati dall'ufficio e della classe conseguentemente attribuita all'immobile, trattandosi di elementi che, in ragione della struttura fortemente partecipativa dell'avviso stesso, sono conosciuti o comunque facilmente conoscibili per il contribuente, il quale, quindi, mediante il raffronto con quelli indicati nella propria dichiarazione, può comprendere le ragioni della classificazione e tutelarsi mediante ricorso alle commissioni tributarie”. Così ha deciso la Cassazione (sent. n. 2268/'14, inedita).

Disdetta di locazione

“In tema di locazione di immobile urbano la disdetta del contratto ha lo scopo di impedire la prosecuzione del rapporto e costituisce un atto negoziale e recettizio, disciplinato dagli artt. 1534 e 1535, cod. civ., che si presume conosciuto dal destinatario nel momento in cui è recapitato al suo indirizzo e non nel diverso momento in cui questi ne prenda effettiva conoscenza. Ne consegue che la disdetta intimata dal locatore con lettera raccomandata a mezzo del servizio postale, non consegnata al conduttore destinatario per l'assenza sua e delle persone abilitate a riceverla, si presume pervenuta alla data in cui è rilasciato il relativo avviso di giacenza presso l'ufficio postale, restando irrilevante ai fini della tempestività della disdetta il periodo legale del compimento della giacenza e quello intercorso tra l'avviso di giacenza e l'eventuale ritiro da parte del destinatario”. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 27526/'13, inedita).

Millesimi provvisori

“In tema di condominio negli edifici, la deliberazione con cui l'assemblea, in mancanza di tabelle millesimali, adotti un criterio provvisorio di ripartizione delle spese tra i condòmini, nell'esercizio delle attribuzioni di cui all'art. 1155, nn. 2) e 3), cod. civ., non è nulla – lo ha detto la Cassazione (sent. n. 1459/'14, inedita) – ma solo annullabile, non incidendo comunque sui criteri generali dettati dall'art. 1125 cod. civ., con la conseguenza che la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1157 cod. civ.”.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Domande e risposte sulle locazioni

a cura di Flavio Saltarelli

Un associato ci chiede se – essendo in corso un procedimento di separazione personale tra il medesimo associato e la moglie – quest'ultima possa subentrare nel contratto di locazione, a suo tempo stipulato dal solo marito, per una casa di vacanza al mare nella quale la coppia trascorreva con i figli esclusivamente il periodo estivo.

L'art. 6 della legge n. 392 del 1978, che prevede il sub ingresso legale del coniuge separato o divorziato nella posizione di conduttore della casa familiare – a condizione che il relativo diritto gli sia stato attribuito dal giudice con provvedimento di separazione – non può trovare applicazione ove l'immobile oggetto del contratto di locazione stipulato da uno dei coniugi non sia stato adibito ad abitazione familiare, come nel caso in oggetto.

Ci viene domandato se il conduttore possa chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del canone nell'ipotesi in cui abbia stipulato un contratto di locazione visitando ed accettando un immobile con dei vizi apparenti e dunque facilmente riconoscibili; vizi al momento della stipula ben noti ad entrambe le parti e ritenuti dal locatario non influenti.

Qualora il conduttore, all'atto della stipulazione del contratto di locazione, non abbia denunciato i difetti della cosa da lui conosciuti o facilmente riconoscibili, deve ritenersi che abbia implicitamente rinunciato a farli valere, accettando la cosa nello stato in cui si trovava al momento della consegna; non può, pertanto, chiedere successivamente la risoluzione del contratto o la riduzione del canone, né il risarcimento del danno o l'esatto adempimento, né avvalersi dell'eccezione di cui all'art. 1460 c.c. norma che prevede che - nei contratti con presta-

zioni corrispettive - ciascuno dei contraenti può rifiutarsi di adempiere la sua obbligazione, se l'altro non adempie o non offre di adempiere contemporaneamente la propria, salvo che termini diversi per l'adempimento siano stati stabiliti dalle parti o risultino dalla natura del contratto.

Ci è pervenuto un quesito relativamente ad un hotel che il locatore presume adibito dal locatario a luogo di esercizio di meretricio. Più precisamente ci viene domandato se e quali violazioni contrattuali in una tale fattispecie possano essere attribuite al conduttore da parte del proprietario.

Il conduttore di un immobile, ai sensi dell'articolo 1587 c.c., viola l'obbligo di usare la diligenza richiesta nel godimento della cosa locata non soltanto quando rechi danni materiali alla stessa, ma anche quando agisca in modo tale da ledere l'interesse del locatore alla conservazione del valore locativo dell'immobile nel complesso considerato. In particolare, il comportamento del conduttore che consenta l'esercizio del meretricio nell'immobile locato ad uso albergo-hotel – al di là dei risvolti in ambito penale, che non attengono al quesito postoci – può assurgere a causa determinante della risoluzione del contratto se si concretò in una violazione dell'articolo 1587 c.c. e, cioè, in un abuso ai danni del bene locato che in qualche modo lo pregiudichi diminuendone il valore potenziale, presente o futuro. In tale senso anche Cass. Civ., sez. III, 7 marzo 2001.

Subentro
Vizi
Meretricio

Felici per decreto

L'economia è la nostra forma di autogoverno. Il governo dello Stato, come tutte le cose di questo mondo, tenta disperatamente di conservarsi, di sopravvivere, di trovare un campo in cui agire. In cui sfogare il suo limitato potere. Così ha trovato il campo dei diritti. L'ultimo baluardo della sua esistenza è stabilire per decreto come si può fare a essere felici. Quali procedure bisogna seguire per esercitare a pieno la propria libertà.

Michele Silenzi

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Proroga

La "proroga" è un istituto che consiste nel protrarre automaticamente, per un dato tempo, una situazione giuridica in essere. Così, per esempio, non è una "proroga" quella disposta, ultimamente, a proposito del blocco sfratti, che non è stato prorogato, essendosi provveduto solo ad istituire una graduazione delle esecuzioni di rilascio per finita locazione affidata al giudice, cui spetta di valutare la situazione caso per caso.

QE

"QE" è l'acronimo della parola inglese *Quantitative Easing* (in italiano: alleggerimento o allentamento quantitativo). Si tratta di un'operazione con cui le banche centrali, attraverso l'aumento della quantità di massa monetaria o l'allentamento delle condizioni di credito, mirano a stimolare l'economia stagnante. Ciò, in genere, avviene attraverso l'acquisizione, da parte delle banche centrali, di beni finanziari (come azioni e titoli di Stato) nella disponibilità degli istituti di credito, nei quali, così, viene iniettato denaro fresco da investire sul mercato.

Catasto

"Catasto" deriva dal greco *κατάστιχον*, o *κατά στίχον* e significa "riga per riga". Comunemente, con tale termine si fa riferimento all'inventario generale dei beni immobili, con l'indicazione del proprietario, la descrizione di tali beni e la stima del loro valore (ai fini delle imposte da applicare).

BELLAROMA

Per la manutenzione dell'asfalto, arriva il baratto

"Strade, piano del Comune: case a chi ripara le buche". Così titola un articolo de *Il Messaggero* del 27.1.15, nel quale si dà conto dell'idea avuta dall'amministrazione comunale di Roma per la manutenzione dell'asfalto: "fissare gare al rialzo con gli immobili da dismettere come corrispettivo"; a vincere "sarà chi, di volta in volta, offrirà più lavori in cambio".

L'INCHIESTA

Quel pozzo senza fondo degli sperperi nei Comuni

di Sergio Rizzo
e Gian Antonio Stella

«Varie, eventuali e generiche». Manca solo questa dicitura, nelle voci dei bilanci dei Comuni italiani. Per il resto c'è tutto. Con leggende così fumose che ti chiedi: cosa diavolo

Interessante articolo (*Corsera* 15.1.15) di Sergio Rizzo e Gian Antonio Stella sulle spese (pazze) dei Comuni. I due giornalisti – sulla base delle informazioni fornite dal portale *soldipubblici.mgpf.it*, un sito che, elaborando i dati presenti in Siope (Sistema informativo operazioni pubblici enti), mette a confronto i bilanci delle amministrazioni locali – evidenziano il grande sperpero di denaro compiuto dai nostri Municipi.

Leggendo il pezzo si scopre così, ad esempio, che sono stati spesi, nel 2014, a Pomezia in provincia di Roma, per "carta, cancelleria e stampati", la bellezza di "1,4 milioni" di euro, addirittura "più di Milano (988 mila), Catania (971 mila)" e della stessa Capitale "(769 mila)". Sempre nello stesso anno, a Roio del Sangro, in provincia di Chieti, è stata sborsata per "pubblicazioni, giornali e riviste" la somma di "55 euro pro capite" ("contro i 2 di Trento"). A Micigliano, in provincia di Rieti, in "liti e patrocinio legale" se ne sono andati "356 euro" per abitante. E, infine, sempre in provincia di Rieti, ma a Cittareale, le "derate alimentari" hanno pesato su ciascun cittadino per "186 euro".

Nell'articolo, fra l'altro, si sottolinea anche la poca trasparenza dei bilanci comunali: a titolo di rimborsi per "anticipazioni di cassa", infatti, risulta essere stata spesa, complessivamente, la cifra di "4 miliardi e mezzo" di euro, ma come siano stati impiegati questi soldi – scrivono Rizzo e Stella – per ora "non lo sa nessuno, tranne i cassieri municipali".

» di Corrado Sforza Fogliani*

Ruote
d'ItaliaConsorzi di bonifica,
eliminazione

Brillante iniziativa di un gruppo di parlamentari del Pd (Donati, Parrini, Ermini, Fanucci, Dallai, Vazio, Fusilli, D'Incecco, Crimi, Fregolent, Massa, Morani e Ascani), firmatari di una proposta di legge con la quale si promuove la soppressione dei Consorzi di bonifica. Il testo (7 articoli) sintetizza la necessità di una puntuale analisi dei meccanismi che incidono sull'andamento della spesa pubblica con la razionalizzazione degli enti di diritto pubblico. All'art. 1 si dispone la soppressione, entro 9 mesi dall'entrata in vigore della legge, dei Consorzi di bonifica. Le funzioni e i compiti da questi svolti, unitamente alle relative competenze, potestà e risorse, vengono, con l'art. 2, trasferiti a enti associativi di enti locali già costituiti alla data di entrata in vigore della legge. I criteri di proporzionalità dei contributi consortili, in rapporto ai benefici, verranno definiti con decreto - recital'art. 4 - entro tre mesi dall'entrata in vigore della legge, «fermo restando il limite massimo complessivo della copertura dei costi effettivamente sostenuti e documentati a bilancio per lo svolgimento delle attività concernente competenza trasferite».

L'iniziativa si pone in linea con le politiche governative per quanto riguarda il coordinamento degli enti al fine di evitare duplicazioni di opere e di interventi. L'art. 3, infatti, sancisce che gli enti individuati dall'art. 2 subentrano in tutti i rapporti attivi e passivi facenti capo ai soppressi Consorzi di bonifica. La liquidazione dei Consorzi, infine, è prevista dall'art. 7 con criteri definiti dalle Regioni e dalle Province autonome di Trento e Bolzano, fermo restando che dall'attuazione delle disposizioni della proposta non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica e, a tal fine, la soppressione è subordinata alla definizione di un piano che individui le necessarie misure compensative e indichi gli enti di destinazione delle funzioni a carico dei quali tali misure sono poste.

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 21.2.'15

Così gli Stati Uniti tutelano il diritto di proprietà
(sfratti in un giorno e esame per ingresso in condominio)

Interessante approfondimento di *ItaliaOggi* (28.1.'15) in ordine alle tutele di cui godono, negli Stati Uniti, i proprietari nel momento in cui concedono il loro immobile in locazione. Prendendo ad esempio i casi di New York e Miami (i luoghi di maggior interesse per gli investitori italiani), si precisa che le locali leggi prevedono essenzialmente due categorie di persone cui poter affittare: i "Section 8 tenants" e i "Non Section 8 tenants". La prima categoria è rappresentata dagli indigenti: soggetti che difficilmente potrebbero permettersi di pagare un canone di locazione e che, per questo, sono inseriti in apposite liste nell'ambito del cosiddetto programma "Section 8". Per questa categoria lo Stato concorre al pagamento dell'affitto, di norma, per l'80% dell'importo complessivo (ma in alcuni casi è prevista "la copertura totale della pigione"), con la conseguente "garanzia assoluta" per i locatori di riscuotere tutti i canoni.

Per coloro che non rientrano, invece, in questo speciale programma (quindi i "Non Section 8 tenants" la locazione ai quali consente, in media, di ricevere canoni maggiori rispetto all'affitto agli indigenti), il pezzo giornalistico evidenzia che esistono lo stesso validi strumenti per avere una certa "sicurezza di incassare regolarmente l'affitto". Prima di consegnare le chiavi all'inquilino, infatti, c'è la possibilità di controllarne, presso un apposito ente, il cosiddetto "credit score", cioè la solidità finanziaria, ivi comprese le eventuali segnalazioni negative dovute a trascorsi di morosità. La procedura di sfratto, poi, "richiede tempi brevissimi": non solo si esaurisce in una giornata ma l'inquilino moroso "ha un massimo di 30 giorni per saldare il dovuto, alla scadenza dei quali lo sfratto diventa esecutivo, senza nessun tipo di eccezione e con una spesa di poche centinaia di dollari".

A beneficio di chi fosse interessato a comprare un immobile oltreoceano - allettato magari proprio dalla tutela che viene offerta ai locatori - *ItaliaOggi* segnala, comunque, che l'acquisto è soggetto all'approvazione dei condomini dello stabile in cui si trova l'unità immobiliare posta in vendita. Per questa ragione l'interessato è tenuto a completare un questionario e a produrre agli eventuali futuri vicini (ai quali è riconosciuto peraltro il diritto di prelazione) documentazione contenente informazioni sensibili, come i redditi percepiti. Tale documentazione deve, a volte, essere accompagnata anche da lettere di referenza.

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

16 Aprile - Giovedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di marzo 2015.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di marzo 2015 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno, nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2015 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di marzo 2015; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di marzo 2015, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Aprile - Giovedì

Irpef - Presentazione Modello 730
al sostituto d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione del Mo-

dello 730/2015 (redditi 2014) al sostituto d'imposta (datore di lavoro o ente pensionistico).

Tosap e Cosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della seconda rata (se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,23 euro) della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

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

Tari e Imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2015.

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 - APRILE 2015

10 Aprile - Venerdì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico relativi al trimestre gennaio-marzo 2015.

30 Aprile - Giovedì

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale del

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

Lo scadenziario annuale del datore di lavoro domestico è presente - continuamente aggiornato - sul sito www.confedilizia.it

INTERVISTA DELLA SETTIMANA

di Gabriele Petrucciani

UNA CENTRALE RISCHI CONTRO LA MOROSITÀ

Corrado Sforza Fogliani
Presidente Confedilizia



Se fino a qualche anno fa avere una seconda casa era un'ottima opportunità di reddito alternativo, oggi non è più così. Le cose sono cambiate, drasticamente in peggio. I costi da sostenere e i rischi sono talmente alti da azzerare quasi la redditività. «Il primo rischio, oggi più che mai, è la morosità - spiega Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia -. Nonostante i canoni molto alti, forse troppo per la situazione sociale di gran parte delle famiglie, l'affitto non riesce a garantire la giusta redditività. Il 70-75% del ricavato se ne va in tasse. E se poi c'è un cambio di inquilino o un evento eccezionale, tipo lavori straordinari, allora non rimane più nulla».

Quanti anni si rischia di aspettare prima dello sfratto se l'inquilino non paga?

A volte anche due anni, o addirittura di più se il proprietario non si tutela da subito. Ci sono tempi burocratici molto lunghi e poi abbiamo anche un problema legato alla fase dell'esecuzione, in quanto non sempre c'è la forza pubblica per procedere allo sfratto "forzato". È una grossa falla, che ha fatto nascere il fenomeno della morosità professionale.

Può spiegarsi meglio?

Quello della morosità professionale è un trend che si sta diffondendo a macchia d'olio. Sono i morosi di professione. Persone, o famiglie, che, trasferendosi da immobile a immobile, riescono ad andare avanti per diversi anni senza mai pagare l'affitto.

E non c'è un modo per tutelarsi preventivamente?

L'unica via possibile è la fideiussione bancaria. Vede, un mutuatario che non paga una rata del suo debito alla banca viene subito segnalato alla centrale rischi. In questo modo, gli istituti di credito possono tutelarsi preventivamente dai cattivi pagatori. Purtroppo, i proprietari di immobili non hanno uno strumento simile a disposizione. Insomma, non c'è una centrale rischi della morosità immobiliare. Quindi, al momento, non c'è difesa contro i morosi di professione. Ma, come Confedilizia, stiamo lavorando per dare delle armi in più di difesa ai locatori (chi cede un appartamento in locazione, ndr).

Quindi state pensando a una centrale rischi per la morosità immobiliare?

Sì, stiamo studiando il modo di ottenere un provvedimento che ci consenta di dare vita a

una centrale rischi per morosità immobiliare. Nel frattempo, comunque, abbiamo messo a punto un altro strumento che, collegato a una banca, in questo caso Intesa Sanpaolo, supplisce la mancanza di una centrale rischi dedicata.

Come si chiama questo strumento?

Si chiama "Garanzia Affitto" e prevede il rilascio di una fideiussione a condizioni particolarmente agevolate. La fideiussione deve essere richiesta dall'inquilino a favore del locatore, che a sua volta deve essere iscritto a Confedilizia. È uno strumento che porta benefici sia al locatario (chi prende un appartamento in locazione, ndr), in quanto va a sostituire il deposito cauzionale, sia al proprietario, che si sente così protetto in caso di morosità del conduttore. In sostanza se l'inquilino non paga, il locatore ha l'affitto garantito.

Su quali tipi di contratti si può avere una fideiussione? E quanti mesi copre la garanzia?

La fideiussione si applica solo ai contratti a uso abitativo e la durata massima è quella del contratto di locazione, generalmente 8 anni (4+4), maggiorata di ulteriori 12 mesi. L'importo massimo garantito, invece, è di 12 mensilità.

E i costi?

Con "Garanzia Affitto" gli inquilini hanno dei costi agevolati e pagano ogni anno, per tutta la durata del contratto, il 2% dell'importo garantito con un minimo di 50 euro. Il pagamento avviene con addebito diretto da parte della banca sul conto del locatario. Sono previsti, poi, ulteriori 20 euro di spesa per apertura pratica, che non si applicano, però, agli under 35. Lato locatore, invece, l'unico costo per aderire al nostro servizio è l'iscrizione a Confedilizia, che variano in base all'associazione territoriale. Ci sono associazioni che comprendono nella quota annuale anche i servizi erogati, altre, invece, che hanno un costo più basso per il tesseramento e poi fanno pagare i singoli servizi (a Roma, le quote minime per il tesseramento nel 2014 erano di 130 per le persone fisiche e di 130 euro per i condomini, ndr).

Ci sono altri rischi oltre la morosità?

Altri rischi possono riguardare i danni provocati dall'inquilino al mobilio, per cui è comunque previsto il risarcimento del danno teorico. In ogni caso, ci si può tutelare con il deposito cauzionale, se previsto, oppure estendendo la fideiussione anche agli eventuali danni provocati dal locatario.

da 24Ore, 26.1.'15

LINGUA, DOMANDE E RISPOSTE

Trentatre o trentatré

I composti del numero tre (es.: trentatré) ultimamente non vengono più accentati. Errori di stampa o concessioni linguistiche moderne?

Spesso capita di leggere i composti di *tre* senza accento. Tutte le parole composte di più sillabe accentate sull'ultima devono segnalarlo graficamente con l'accento. I composti di *tre* sono in compagnia di tante altre parole che tutti scriviamo accentate: *perché*, *benché*, *vicere*. Altre volte, l'accento non viene messo: molti scrivono *autoblu* e *gialloblu*. Ciò accade soprattutto in presenza di parole composte con una parola di una sola sillaba che di per sé non si scrive con l'accento, come *tre* e *blu*. Chi scrive pensa: se *tre* e *blu* non portano l'accento, perché mai devo mettergli sopra l'accento quando entrano a far parte di una parola composta, e oltre tutto rimangono nella posizione finale? È un pensiero che non funziona. Su *ventitré* e gli altri composti di *tre* l'accento va messo, così come su *autoblù* (al singolare e al plurale) e *gialloblù* (o *rossoblù* e simili), *vicere* e *nontiscordardimé*. Sui composti di *tre*, l'accento deve essere acuto: *ventitré*, *trentatré*, non *ventittré*, *trentattré* (da Treccani.it).

Rischio incremento pressione fiscale locale

L'Ufficio parlamentare di bilancio, costituito nell'aprile 2014 in attuazione delle normative europee sulla nuova *governance* economica, è un organismo indipendente che ha il compito di svolgere analisi e verifiche per assicurare la trasparenza dei conti pubblici, a servizio del Parlamento e dei cittadini. In un *focus* sulla legge di Stabilità 2015, il citato Ufficio ha lanciato l'allarme sul rischio di un possibile incremento della pressione fiscale locale. Tale effetto sarebbe dovuto, principalmente, alla riduzione dei trasferimenti erariali, che potrebbe portare gli enti locali ad agire su addizionali Irpef regionali e comunali, Irap e imposizione immobiliare.

Il documento, come tutte le analisi ed i rapporti prodotti dall'Ufficio parlamentare di bilancio, è consultabile su Internet (www.parlamento.it).

BELLEUROPA

L'ascensore fantasma

A Sutera, un paesino nel cuore della Sicilia, sono stati dilapidati "due milioni di fondi europei" per costruire un ascensore per turisti che non ha mai funzionato.

(la Repubblica 9.2.'15)

L'assessore alla Legalità "fuorilegge" in Comune "Scusate, era mio il SUV in sosta sul marciapiede"

Sabella dopo la foto dell'auto: "Avevo impegni, non c'era posto Pensavo di tornare a spostare la vettura dopo cinque minuti"

La Repubblica del 15.2.'15 riferisce di un "abuso stradale" compiuto dall'Assessore alla legalità del Comune di Roma, il quale è stato sorpreso a parcheggiare il suo fuoristrada sul marciapiede di una stradina che costeggia il Campidoglio. Questa la giustificazione: "Avevo impegni, non c'era posto. Pensavo di tornare a spostare la vettura dopo cinque minuti".

Io sono la mia casa

Io non sono lo Stato in cui vivo. Io sono io, sono la mia famiglia, i miei amici, le persone che amo, le mie cose, le persone che incontro, quello che vedo, i pensieri che formulo, i posti dove vivo, i lavori che faccio. Sono tutto ciò che mi contamina nel mondo e nel posto che scelgo di chiamare casa.

Michele Silenzi

Comunità volontarie, qualcosa si muove

L'azione della Confedilizia

“Libera, volontaria, privata. Un'altra città è possibile”. Questo il titolo di un articolo – pubblicato su *il Giornale* – di Carlo Lottieri, docente universitario ed esponente di punta dell'Istituto Bruno Leoni.

L'autore prende atto con favore dell'inserimento nel decreto Sblocca Italia di una norma che attribuisce ai Comuni – sia pure senza la necessaria nettezza – la facoltà di prevedere esenzioni fiscali in favore di gruppi di soggetti che si offrano per svolgere determinate attività normalmente a carico dell'amministrazione locale.

“Un po' alla volta – scrive fra l'altro Lottieri – l'idea di permettere lo sviluppo di «supercondomini» che si prendano cura di molti servizi è stata accolta in numerosi ambienti. In particolare, è stata fatta propria da Confedilizia, la quale ha avviato un'efficace azione persuasiva nei riguardi di uomini politici, alti funzionari di Stato, amministratori locali. Quella norma non sarebbe nel decreto «Sblocca Italia» senza la determinazione di chi si è innamorato dell'idea di liberare la città e dare spazio a logiche competitive”.

NOTERELLE DI LINGUA

Condòmini, condominii, condomini

Pochi ormai lo usano, eppure nel caso di parole omografe (ossia con identica grafia) confondibili, l'accento circonflesso era molto utile. Serviva a distinguere *assassini* (plurale di *assassino*) da *assassini* (plurale di *assassino*), *omicidi* (plurale di *omicidio*) da *omicidi* (plurale di *omicida*), *principi* (plurale di *principio*) da *principi* (plurale di *principe*). Due parole fra le più usate su *Cn* sono *condominio* e *condomino*. Il circonflesso sul plurale di *condominio* (*condomîni*) permetterebbe di distinguere da *condòmini*, plurale di *condomino*. Il rimedio alle mancanze – nella stragrande maggioranza della tastiera – dell'accento in parola consiste nel ricorrere (come fa sempre *Cn*) alla doppia *i* (-*ii*: *condominii*, plurale di *condomînio*), accentando sempre *condòmini* (plurale di *condomîno*).

CASE

Hanno impoverito gli italiani di 2000 miliardi*

* calcolo del prof. P. Savona sulla diminuzione del patrimonio immobiliare causato dalla tassazione

Crescita fiacca, l'occupazione ristagna

Più si tassa, meno si cresce, meno si incassa e più si rafforza la necessità di tassare: un vero circolo vizioso nel quale è caduta l'economia e la società italiana. Si continua a ripetere che la crisi è superata, ma che la crescita produttiva è fiacca e incerta. L'occupazione nella migliore delle ipotesi ristagna. Non si vuole riconoscere che la fiacchezza e l'incertezza sono dovute a un velivolo che tenta di mantenere una linea di volo con un solo motore acceso; e che la riaccensione del motore quasi spento richiede che i nuovi flussi immobiliari e la ricchezza in essere siano oggetto di politiche diverse da quelle finora seguite.

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

BELLITALIA

Le assurde richieste di Equitalia

Per un debito di “sette centesimi” Equitalia, fra spese e diritti, è arrivata a chiedere ad un'imprenditrice 67 euro. (*QN* del 22.7.'14)

Lo scandalo delle case popolari/1

Alloggio popolare a 360 euro al mese al Lido di Venezia per un dirigente comunale con stipendio annuale di 100mila euro. (*Il Gazzettino* del 24.7.'14)

Lo scandalo delle case popolari/2

Venezia. “Gli inquilini che lasciano l'alloggio popolare chiedono soldi per dare le chiavi a chi vuole subentrare” abusivamente. (*Il Gazzettino* del 27.7.'14)

Gli sprechi degli enti locali

Il tetto annuale degli stipendi dei dirigenti del parlamento regionale siciliano è di “240mila euro”: più di Ban Ki-moon, il Segretario generale delle Nazioni Unite. (*Corriere della Sera* 18.7.'14)

Vitalizio alla vedova del consigliere siciliano

Mille euro. E' quanto percepisce, ogni mese, la vedova di un consigliere della Regione Sicilia, il quale, per via di una serie di ricorsi, quand'era in vita, non aveva mai messo piede nel parlamento siciliano. (*La Stampa* 15.2.'15)

I costi della politica/1

“Enti, fondazioni e authority. Il collocamento dei non rieletti”. (*Corriere della Sera* 8.2.'15)

I costi della politica/2

Il Governo “ha stanziato 70mila euro per una serie di rilevazioni sul suo operato”. (*Liberò* 5.2.'15)

I furbetti del gettone/1

“Commissioni che durano un minuto, sedute fantasma o su temi pretestuosi”: i politici locali si inventano di tutto “per aumentare lo stipendio”. (*la Repubblica* 6.2.'15)

I furbetti del gettone/2

Consiglieri circoscrizionali di Palermo “riuniti per parlare di salviette”. (*la Repubblica* 6.2.'15)

I furbetti del gettone/3

“1.153”. Tante risultano essere “le sedute fantasma” tenute dai consiglieri comunali di Agrigento. Costo per la cittadinanza: 300mila euro. (*la Repubblica* 5.2.'15)

L'arte d'arrangiarsi

A Salerno c'è chi si è inventato una professione: il “codista”, la cui attività consiste nel fare la fila al posto di altri. E dato il successo, è partito anche “un corso per aspiranti codisti”. (*il Giornale* 5.2.'15)

Roma, Capitale dello spreco/1

“Le farmacie municipali sono le uniche in rosso in Italia”. (*Corriere della Sera* 2.2.'15)

Roma, Capitale dello spreco/2

Roma è l'unico Comune ad avere “una propria compagnia assicurativa che copre dai rischi tutti i suoi veicoli”. Si tratta dell'AdiR (Assicurazioni di Roma), i cui premi sono però “3,2 volte più cari” rispetto a quelli pagati dal Comune di Milano. (*Corriere della Sera* 2.2.'15)

Roma, Capitale dello spreco/3

“Nel comparto tram e metro, le ore di guida annue procapite” degli autisti dell'Atac (cioè dell'Azienda del trasporto pubblico della Capitale) “non superano le 736, contro 850 a Napoli e 1.200 a Milano”. (*Corriere della Sera* 2.2.'15)

Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni
vieni in Confedilizia

COORDINAMENTO INTERASSOCIATIVO CATASTO INCONTRA VICEMINISTRO CASERO

Il Viceministro all'Economia on. Luigi Casero, che era accompagnato dal Consigliere del Ministro dott. Vieri Ceriani, ha ricevuto i rappresentanti del Coordinamento nazionale interassociativo Catasto al quale aderiscono Abi, Ance, Ania, Casartigiani, Cia, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confartigianato, Confcommercio-Fimaa, Confedilizia, Confesercenti, Confindustria, Consiglio nazionale del Notariato e Fiaip.

A seguito di un proficuo scambio di idee fra i rappresentanti del Ministero e quelli del Coordinamento interassociativo, il Viceministro ha espresso l'intendimento di sottoporre ogni osservazione e suggerimento ad approfondito esame. Dal canto suo, il dott. Ceriani ha fornito al Coordinamento interassociativo ampi ragguagli di carattere tecnico, in particolare escludendo che sia in programma l'individuazione di un periodo transitorio prima della preliminare approvazione dei valori e delle nuove rendite, che entreranno comunque in vigore dopo un'ampia consultazione oltre che dopo il vaglio delle Commissioni censuarie provinciali e centrale, che anche per questo si intende insediare in tempi brevi.

CASSAZIONE

RICHIESTA AGGIORNAMENTO, NIENTE NOVAZIONE CONTRATTO

Cass. sent. 14 maggio 2014 n. 10542 (Presidente Amatucci)

In tema di locazioni a uso diverso da quello abitativo, qualora sia stata inviata disdetta immotivata alla scadenza del secondo sessennio di durata del contratto, la richiesta da parte del locatore di aggiornamento del canone sebbene in prossimità della scadenza è un atto di per sé pienamente compatibile con il perdurare dell'effetto di cessazione del rapporto, in quanto risulta diretto soltanto ad assicurare che, qualora il conduttore non rilasci alla scadenza, nella misura dell'indennità di occupazione dovuta ai sensi dell'articolo 1591 del Cc sia compreso l'aggiornamento.

Lo Stato e il patto coi cittadini

L'apostolo Matteo, e dopo lui tutta la dottrina cristiana, vede Stato e cittadino legati dal più forte dei legami, quello della coscienza, in ordine al raggiungimento del bene comune delle persone umane.

Quando questo rapporto si guasta giungendo perfino a corrompersi?

Da parte del cittadino quando perde la consapevolezza che il bene comune è frutto della cooperazione di ognuno, e che pertanto è grave violazione della giustizia distributiva volerne usufruire senza cooperarvi. Tutto questo ha un nome: evasione fiscale.

Da parte dello Stato quando perde la consapevolezza di essere al servizio del cittadino; di essere legato ad un obbligo grave di rispettare il patto col cittadino medesimo: *do ut facias*, dice il cittadino allo Stato. Tutto questo ha un nome: espansione della spesa pubblica.

Card. Carlo Caffarra
21.9.'12

I sindaci coltivano il proprio orticello...

Di Biagio: facciamo un esame di coscienza

Dove non c'è riuscito il MEF ci è riuscita la pressione di alcuni sindaci dell'ANCI a bloccare emendamenti validi come quello sul social housing, che prevedevano la riduzione del valore dell'Imu al 4 per mille in caso di canone calmierato o per le abitazioni collocate in Comuni dove sussiste un'emergenza abitativa. Il paradosso è che l'emendamento è l'unica soluzione per stimolare l'ingresso di nuovi alloggi sul mercato, a fronte della minor tassazione e maggiore tranquillità sul pagamento dei canoni creando nel contempo un incremento dei lavori nell'edilizia e quindi ed aumento del gettito IVA. L'Ance incitata da alcuni noti sindaci ha messo un freno all'emendamento determinandone il ritiro da parte dei relatori forse perché la proposta avrebbe ridotto la loro discrezionalità nella gestione dell'aliquota sui canoni concordati, trascurando però il fatto che questa decisione unilaterale avrebbe portato seri danni a quei comuni dove l'emergenza abitativa è più grave. Con questo atteggiamento conservativo, teso a preservare il proprio orticello, questi sindaci stanno mettendo un freno alle riforme del Paese e al tentativo di trovare soluzioni pratiche per il superamento delle emergenze sarebbe il caso che questi signori facessero un esame di coscienza e consentissero la riapertura del dialogo almeno alla Camera. Almeno ora sappiamo di chi è la responsabilità del ritiro dell'emendamento.

Sanzioni contratti non registrati

La Corte costituzionale, con ordinanza n. 164 del 7.5.'14, ha dichiarato la manifesta inammissibilità delle eccezioni di incostituzionalità sollevate dal Tribunale ordinario di Napoli e dal Tribunale ordinario di Tivoli, nei confronti dell'art. 3, comma 8, d.lgs. n. 25 del 2011 (sanzioni per i contratti di locazione non registrati e per altre violazioni in materia di locazioni), in quanto la Corte, con sentenza n. 50 del 2014, ha già dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 3, commi 8 e 9, del d.lgs. n. 25 del 2011 e dunque le questioni proposte vanno dichiarate manifestamente inammissibili, risultando ormai prive di oggetto (*ex plurimis*, ordinanza n. 85 del 2014).

MODIFICA MILLESIMI, MAGGIORANZA NECESSARIA

Cass. sent. 25 aprile 2014 n. 9252 Pres. Triola

L'atto di approvazione delle tabelle millesimali condominiali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale. Tale atto non deve quindi essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'articolo 1136, comma 2, del codice civile.

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

Il nuovo Isee-in vigore dallo scorso primo gennaio - 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 deve ora essere effettuato sulla base del valore degli immobili quale definito ai fini Imu. Ciò comporta l'esclusione automaticamente dalle prestazioni sociali agevolate di un alto

Nuovo Isee, altra tassa sulla casa

numero di proprietari di casa che a tali prestazioni avevano invece diritto sulla base del precedente indicatore, fondato 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 numerosi proprietari di casa, pur non avendo visto accresciuto il proprio tenore di vita, chesì è al contrario ridotto per far fronte alla pesante tassazione costituita dall'Imu, perdono automaticamente il diritto a usufruire di prestazioni di natura

sociale e assistenziale quali, a esempio, gli assegni familiari e di maternità; riduzione delle rette degli asili nido, del costo delle mense scolastiche e delle rette delle case di cura per anziani; agevolazioni per utenze gas, telefono ed elettricità. Con l'effetto di accrescere la discriminazione nei confronti dell'investimento immobiliare già insita nella componente patrimoniale dell'Isee.

*Presidente di Confedilizia

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Amministratore e rispetto della legge

Ai sensi dell'articolo 71-bis non possono svolgere l'attività di amministratore coloro che sono stati condannati per delitti contro la Pubblica amministrazione o contro l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni, nel massimo, a cinque anni. Sono altresì esclusi sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione.

Dal confronto delle due previsioni normative si nota subito che la riabilitazione viene specificatamente richiesta (salvo che non sia intervenuta riabilitazione) solo nel caso in cui vi sia stata la sottoposizione a misure di prevenzione, divenute definitive, mentre non viene fatto alcun riferimento a tale istituto nel caso di condanna dell'amministratore, consentenza passata in giudizio, per un reato indicato nella lettera b) del comma 1 del richiamato art. 71-bis. Appare evidente che in questo specifico ambito trova piena applicazione l'articolo 14 delle preleggi al Codice civile, chiaramente esplicitato dalle regole generali del diritto «*ubi lex voluit, dixit, ubi noluit, tacuit*», che esclude l'interpretazione analogica in ordine alle norme eccezionali, ossia a quelle che, come nella fattispecie che ci occupa, introducono eccezioni rispetto a una regola di tipo generale. Per tali norme vige il principio di stretta interpretazione e le stesse non si possono applicare al di là delle ipotesi testualmente previste, e ne è preclusa ogni interpretazione estensiva.

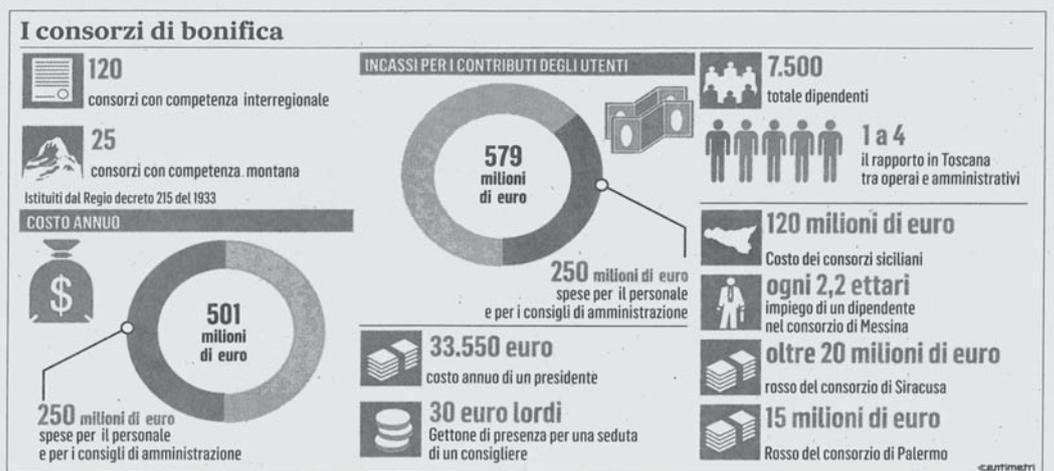
Quindi, per i reati di cui alla precitata lettera b), neanche la riabilitazione consente l'esercizio dell'attività.

*Presidente Confedilizia

da *il Giornale*, 20.12.'14

I 145 consorzi di bonifica poltronifici dimenticati

► Nati per curare l'assetto idrogeologico ► Costano 579 milioni l'anno, soprattutto tre assunti su quattro fanno gli impiegati spesi in stipendi e gettoni di presenza



Il Messaggero del 17.2.'15 pubblica un approfondito articolo sui Consorzi di bonifica: enti nati per curare l'assetto idrogeologico del nostro territorio e che ora sono solo dei "carrozzi", per di più ormai "irrotamabili", dato che "mettono insieme un esercito di circa 7.500 dipendenti".

Dall'articolo si apprende che questi enti (145 in tutto) - sulle cui poltrone, nel corso del tempo si sono avvicendati burocrati di vario genere ("ex politici, trombati, riciclati" ecc.) - "costano 579 milioni l'anno" (dati 2012), "soprattutto spesi in stipendi e gettoni di presenza". A pagare questi soldi sono tutti i proprietari di beni immobili, terreni e fabbricati, ricadenti all'interno del perimetro di bonifica che ricevono (asseriti) benefici dal Consorzio. Per questo, l'obiettivo di tali enti - viene sottolineato - è ampliare continuamente il loro raggio d'azione: più diventa grande e più la base imponibile aumenta.

Per esemplificare l'attuale situazione in cui versano i Consorzi l'articolo cita i casi, in particolare, della Sicilia e della Toscana. In quest'ultima Regione - dove ogni anno si versano circa 130 milioni di euro di contributi consortili - "su 500 dipendenti gli operai sono solo 160"; il presidente di un Consorzio "si mette in tasca 35.500 euro l'anno"; "un consigliere in media 30 euro a gettone di presenza". Con riferimento alla Sicilia, invece, viene evidenziato come il Consorzio di Siracusa "sia in rosso per 20 milioni, Palermo di oltre 15", mentre, con riguardo al personale, si richiama l'attenzione sul caso limite di Messina: "un dipendente ogni 2,2 ettari".

L'articolo si conclude segnalando l'iniziativa di un gruppo di parlamentari del Pd, firmatari di una proposta di legge con la quale si promuove la soppressione dei Consorzi di bonifica, con il trasferimento delle funzioni e dei compiti da questi svolti, unitamente alle relative competenze, potestà e risorse a enti associativi di enti locali già costituiti all'entrata in vigore della nuova legge (cfr. *Cn* genn. '15). L'obiettivo è rendere trasparente e semplificare un settore, quello della gestione del territorio, che tale ormai non è da molto tempo.

SISTEMA BONUS PER SCONFIGGERE CORRUZIONE E CLIENTELISMI

La stima effettuata circa le ingenti perdite economiche che la gestione degli immobili comunali ha comportato negli anni per l'amministrazione romana (e quindi per i contribuenti), vale più di tante parole a spiegare la situazione, purtroppo non isolata, dinanzi alla quale ci troviamo.

Non siamo, infatti, di fronte a una novità. Tra affittopoli e svendopoli, siamo al ventennale. Il primo grande scandalo saltò fuori nel 1995 a seguito di una segnalazione della Confedilizia. E riedizioni, in una forma o nell'altra, si ebbero almeno cinque o sei volte, a livello nazionale o locale. Il punto è che sempre si critica, sempre se ne fanno fatti personali, più o meno a scopo scandalistico e a bersaglio prefissato, ma non si affronta mai il tema vero, che è quello di cambiare sistema: se non si spendessero soldi per dotare ogni ente di un proprio patrimonio, il clientelismo e la corruzione sarebbero sconfitti.

Il sistema dei bonus, da consegnarsi ai disagiati perché li spendano con chi vogliono per affittare, innescando un favorevole meccanismo di concorrenza, sarebbe il vero antidoto. L'abbiamo sempre proposto ma la politica, salvo casi di buongoverno, non lo ha mai accettato. Si tratta di un sistema che consentirebbe a Stato e Comuni di ridurre a un terzo la spesa pubblica per l'emergenza abitativa. Presuppone, però, che Stato e Comuni rinuncino ad ogni pretesto per fare una politica clientelare, basata su edilizia pubblica mal gestita e alloggi per i senza tetto nei *residence*. Una politica che non serve a niente, se non ad alimentare la spesa, come dimostra chiaramente la situazione fallimentare attuale. Se si vuole ampliare l'area dell'affitto al livello dei Paesi anche europei nei quali esso non è stato ucciso da leggi come l'equo canone e dalla tassazione, non c'è che il sistema dei bonus, non a caso seguito dai Paesi in cui il diffondersi della locazione non è condizionato da clientelismo e interessi nascosti. Ma per assicurare la mobilità sul territorio delle forze di lavoro e degli universitari, i Comuni saranno disposti a spendere meno? Il problema, paradossalmente, è questo. (c.s.f.).

IMPORTANTE

Asporto di beni mobili estranei al procedimento di esecuzione per rilascio

Il d.l. n. 152/14 (così come convertito in legge), meglio noto come “Decreto giustizia” (cfr. *Cn dic.* 14), nell’introdurre una serie di misure volte a semplificare e ad accelerare il processo di esecuzione forzata, ha anche – all’art. 19, comma 1, lett. i) – riscritto l’art. 609 c.p.c. in materia di provvedimenti relativi a mobili estranei all’esecuzione.

Per effetto della nuova formulazione ora è previsto, in particolare, che, quando nell’immobile oggetto di esecuzione si trovino beni mobili, l’ufficiale giudiziario intimi alla parte tenuta al rilascio (ovvero a colui al quale gli stessi risultino appartenere) di asportarli, entro un termine perentorio all’uopo assegnato e che, laddove tale termine trascorra infruttuosamente, lo stesso ufficiale giudiziario, su richiesta e a spese della parte istante, determini “il presumibile valore di realizzo dei beni” ed indichi “le prevedibili spese di custodia e di asporto”.

Nel caso in cui il valore dei beni in questione appaia superiore ai costi di custodia e di asporto, l’ufficiale giudiziario, sempre a spese della parte istante, dovrà nominare un custode incaricandolo di trasportare gli oggetti lasciati dall’esecutato in altro luogo. In difetto di istanza e di pagamento anticipato delle spese, i beni verranno considerati abbandonati e, salva diversa richiesta della parte istante, ne dovrà essere disposto “lo smaltimento o la distruzione”. Tutto questo a condizione, tuttavia, che non appaia “evidente l’utilità” di procedere ad un tentativo di vendita senza incanto, secondo le modalità stabilite dal giudice dell’esecuzione. Ove così fosse si dovrà, infatti, procedere ad esperire tale tentativo e, nel caso la vendita andasse a buon fine, la somma ricavata dovrà essere impiegata per il pagamento delle spese inerenti la custodia, l’asporto e la vendita.

L’art. 609 c.p.c., così come riformulato, si applica ai procedimenti iniziati a far data dall’11.12.14.

Confedilizia: «Nessuna proroga degli sfratti. Vince la civiltà del diritto»

Sforza Fogliani: «Una società che non rispetta i contratti privati e li mette alla mercé di chi più grida o inscena manifestazioni, non ha futuro»

da *IlPiacenza*, 12.2.15

BREVI

La moda dei jeans riciclati

“Riciclare i jeans fa tendenza”. Così scrive il *Corriere della Sera* del 15.1.15, segnalando come alcune case produttrici di abbigliamento stiano iniziando a fornire un servizio di permuta dell’usato: chi porta nei loro negozi un jeans usurato o rotto ottiene uno sconto per acquistare un capo nuovo. Il vecchio paio, però, non viene buttato, ma “rammendato e venduto come capo vintage”.

Gli stranieri occupano, la proprietà paga

Libero del 14.1.15 racconta la storia del proprietario dell’ex clinica Valle Fiorita, a Roma: un complesso di 8mila metri quadri, occupato abusivamente da 200 extracomunitari da quando, qualche anno fa, chiuse per via dei tagli della Regione Lazio al sistema sanitario.

Nell’articolo si sottolinea come “denunce, esposti e querele a Procura, questore, prefetto, sindaco, comandante dei Carabinieri e persino un ricorso alla Corte europea dei diritti dell’uomo (CEDU)” non abbiano sortito alcun effetto. Ma non solo: viene evidenziato anche che il malcapitato proprietario si trova ad essere debitore delle società fornitrici di acqua e luce per più di 100mila euro, visto che le stesse non hanno dato seguito alle sue richieste di distacco. E questo, senza contare i circa 400mila euro pretesi dal Comune di Roma a titolo di Imu.

Finazzero Flory a Milano con il suo nuovo spettacolo su Leonardo da Vinci

L’attore e scrittore Finazzero Flory, ex assessore alla cultura del Comune di Milano, sarà impegnato dal 2 maggio al 31 ottobre 2015 in uno spettacolo teatrale dal titolo “Essere Leonardo da Vinci. Intervista impossibile”. Ogni sabato, per 27 settimane di fila, sarà in scena, a Milano, nella Sala Falck del Museo della Scienza e della Tecnologia e per otto lunedì anche nella Sacrestia del Bramante. Ne dà notizia il *Giornale* del 16.12.14

L’incendiaria che nessuno vuole come inquilina

Il Messaggero del 28.1.15 tratta del caso della “nonna diabolica”: l’anziana, proprietaria di tre immobili, accusata di aver fatto scoppiare una bombola di gas nell’appartamento dove per molti anni ha vissuto in affitto per punire i proprietari che da lì l’avevano sfrattata. L’articolo, dopo aver ricordato che l’esplosione causò la morte di una persona oltreché ventuno feriti, segnala come, nel palazzo dove nel frattempo l’anziana si era trasferita, sempre in affitto, gli abitanti siano insorti contro l’ipotesi degli arresti domiciliari. Il proprietario della nuova residenza ha subito “stracciato” il contratto e così la speranza della diabolica ottantatreenne, non avendo un domicilio alternativo (i suoi immobili sostiene di averli venduti), è quella, ora, di trovare accoglienza “in un ospizio”.

Abitazioni che facilitano i rapporti di coppia

“Abitazioni per favorire l’amore”. È il titolo di un articolo di *ItaliaOggi* del 19.2.15, nel quale si dà conto dell’iniziativa di un progettista giapponese che ha ideato appartamenti per facilitare la vita di coppia. Tutti questi immobili hanno ambienti spaziosi, con un grande locale che ospita la cucina e una vasca da bagno (“in modo che le coppie possano condividere la preparazione del cibo e un momento di relax in acqua”). Sono formati da numerose finestre e i materiali utilizzati nella loro costruzione comprendono elementi, come terra e alghe, che – secondo l’ideatore di questo progetto immobiliare – facilitano il sonno.

Quanto è fosco questo fisco

Sebbene uno dei criteri che informano la delega per un sistema fiscale “più equo, trasparente ed orientato alla crescita” sia quello di un alligeringimento dell’azione burocratica tra fisco e contribuenti, lo Stato non fa seguire una puntuale attuazione della vigente normativa in tale senso. Ne è riprova la mancata predisposizione del regolamento governativo per definire le tariffe massime applicabili per la cosiddetta imposta municipale secondaria, *ex art.* 11 del d.lgs. n. 25/11.

L’Imu secondaria, invece, dovrebbe essere destinata a sostituire e semplificare una pluralità di imposizioni tributarie: tassa per l’occupazione di spazi ed aree pubbliche, canone di occupazione di spazi ed aree pubbliche, imposta comunale sulla pubblicità e i diritti sulle pubbliche affissioni e, da ultimo, il canone per l’autorizzazione all’installazione dei mezzi pubblicitari. Gli enti locali non possono, però, procedere all’istituzione della stessa imposta proprio in carenza delle citate normative nazionali. Appare ancora remota, quindi, la soluzione di tale problema.

Ed il legislatore cosa fa? Come spesso accade, si limita ad una mera proroga dell’introduzione della nuova normativa e, anche in questo caso, in linea con la tradizione, ha approvato un emendamento in tal senso nel corso dell’esame del d.l. 31.12.14, n.192 (c.d. decreto Milleproroghe).

TESSERAMENTO 2015



Rinnova l’abbonamento

AMMINISTRATORE
PREPARATO
CONDOMINO
ALLEATO

FINALMENTE...

Lupi: basta con spese gonfiate di notifica dei verbali di accertamento

Le spese di notifica “sono chiare, non si possono aumentare” e “non si possono mettere dentro voci diverse: se un Comune vuole mettere una tassa di scopo, allora la metta ma avere una tassazione indiretta a carico degli automobilisti è assolutamente una vergogna”. Queste le parole del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti Lupi – riprese da *Il Sole 24Ore* del 28.1.15 – in riferimento al comportamento tenuto dai Comuni che, pur di “fare cassa”, gonfiano le spese di notifica dei verbali di accertamento delle infrazioni al Codice della strada, sistemando, così, i propri bilanci “sulla pelle” di chi guida.

Riclassamento ex comma 335, motivazioni puntuali e rigorose

Qualora il nuovo classamento sia stato adottato ai sensi del comma 335 dell'art. 1 della legge n. 311 del 2004, nell'ambito di una revisione dei parametri catastali della microzona in cui l'immobile è situato, giustificata dal significativo scostamento del rapporto tra valore di mercato e valore catastale in tale microzona rispetto all'analogo rapporto nell'insieme delle microzone comunali, non può ritenersi congruamente motivato il provvedimento di riclassamento che faccia solo riferimento ai suddetti rapporti ed al relativo scostamento, ed ai provvedimenti amministrativi a fondamento del riclassamento (nella specie; nota n. 26925 del 4.4.'05 con la quale il Comune di Ferrara ha richiesto all'Agenzia del territorio l'attivazione del processo di revisione parziale del classamento catastale delle unità immobiliari ubicate in una determinata microzona, e nota del Direttore dell'Agenzia del 30/11/2005) laddove da tali ultimi non siano evincibili gli elementi che, in concreto, hanno inciso sul diverso classamento. Né può ritenersi sufficiente a tal fine il riferimento a non meglio precisati “interventi pubblici effettuati per la riqualificazione della viabilità interna e dell'arredo urbano” nonché ad “interventi da parte dei privati per la ristrutturazione degli edifici”. E ciò anche considerando che l'attribuzione di una determinata classe è correlata sia alla qualità urbana del contesto in cui l'immobile è inserito (infrastrutture, servizi, eccetera), sia alla qualità ambientale (pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici) della zona di mercato immobiliare in cui l'unità stessa è situata, sia infine alle caratteristiche edilizie dell'unità stessa e del fabbricato che la comprende (l'esposizione, il grado di rifinitura, eccetera). Di talché le espressioni surriportate non sono tali da porre il contribuente in condizione di conoscere le concrete ragioni a base della pretesa impositiva, così da consentirgli sia di valutare l'opportunità di esperire l'impugnazione giudiziale, sia, in caso positivo, di contestare efficacemente l'an ed il quantum debeatur.

Questo l'importante principio stabilito dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 3156 del 17.2.'15 (Pres. Cicala, Rel. Iacobellis). Principio che – nel confermare ed ulteriormente elaborare un filone giurisprudenziale iniziato nel 2012 con la sentenza n. 9629 (cfr. *Cn* nov. '12, pag. 19) – potrà rappresentare un utile punto di riferimento anche in relazione alle pronunce che iniziano ad essere emesse con riguardo al riclassamento recentemente operato nel Comune di Roma, dopo il totale fallimento dell'analoga iniziativa varata a Lecce.

Condizioni per richiedere il declassamento dell'immobile

L'istanza volta al declassamento o alla riduzione della rendita può essere proposta anche se non ricorrono le condizioni previste nell'art.58 del Tuir (il quale, per l'ipotesi in cui per un triennio il reddito lordo effettivo di una unità immobiliare differisca almeno del 50% dalla rendita catastale, prevede che l'Amministrazione proceda a verifica al fine di un diverso classamento o determinazione della rendita). In quanto non vi è necessità di ricorrere a categorie definite a fini peculiari per dare concretezza alla facoltà del contribuente di ottenere l'aggiornamento (*rebus sic stantibus*) delle valutazioni degli enti immobiliari ai fini catastali. In tal caso il giudice procederà ad una valutazione in cui ben può tener conto di mutate condizioni, della vetustà dell'edificio, della non rispondenza dell'immobile alle esigenze attuali; e potrà eventualmente disapplicare i criteri elaborati dalla Amministrazione. D'altronde, i termini di abitazione ‘signorile’, ‘civile’, ‘popolare’ richiamano nozioni presenti nell'opinione generale a cui corrispondono caratteristiche che possono con il tempo mutare, sia sul piano della percezione dei consociati (si pensi al maggior rilievo che assume nella mentalità di oggi il numero dei servizi igienici, la collocazione centrale o periferica di un immobile), sia sul piano oggettivo, per il naturale deperimento delle cose, cui non abbia posto rimedio una buona manutenzione; o per le mutate condizioni dell'area ove l'immobile si trovi. Quindi può accadere che abitazioni in passato ritenute modeste o “popolari” divengano “civili” o “signorili”, e viceversa che immobili di pregio perdano la qualifica superiore. Ed allo stesso modo si deve procedere nell'ipotesi in cui un contribuente deduca non già un mutamento nella valutazione di dati al tempo correttamente denunciati, ma una sopravvalutazione dei dati stessi, donde poi l'attribuzione di una rendita che non sia conforme alle caratteristiche tipologiche del bene, ovviamente sempre sul piano della percezione che i consociati ne hanno. Né vi è ragione di prospettare l'imprescindibilità dell'esistenza di un “interesse generale” dovendosi invece ritenere sufficiente l'esistenza di una situazione soggettiva attiva del singolo contribuente, cui certamente pertiene il diritto – garantito anzitutto dall'art.53 della Costituzione – di concorrere alle spese pubbliche in ragione della reale capacità contributiva, siccome si esprime anche per il tramite della corretta applicazione dei criteri di valutazione catastale degli immobili.

Così la Corte di Cassazione con le sentenze nn. 2296 e 2297 del 15.2.'15 (Pres. Cicala, Rel. Carracciolo).

ASSOCIAZIONI

Croce Rossa Italiana

Il 24.6.'59 (durante la seconda guerra di indipendenza italiana), una delle battaglie più sanguinose del 1800 si consumò sulle colline a sud del Lago di Garda, a San Martino e Solferino. Trecentomila soldati di tre eserciti (francese, sardo-piemontese e austriaco) si scontrarono, lasciando sul terreno circa centomila fra morti, feriti e dispersi. A Castiglione delle Stiviere (il paese più vicino), esisteva un ospedale e lì si organizzarono i primi soccorsi ai feriti. Jean Henry Dunant, che vi si trovava, descrisse il tutto mirabilmente nel suo testo fondamentale: *Un Souvenir de Solferino* (volume, poi, tradotto in più di 20 lingue).

Da quell'esperienza nacque in Dunant l'idea di creare una squadra di infermieri volontari preparati, la cui opera potesse dare un apporto fondamentale alla sanità militare: nacque così la Croce Rossa. Dal Convegno di Ginevra del 1863 (26-29 ottobre) nacquero le società nazionali di Croce Rossa e la quinta a formarsi fu quella italiana (fondatore, il medico milanese Cesare Castiglioni). Nella 1° Conferenza diplomatica di Ginevra, che terminò con la firma della Prima Convenzione di Ginevra (8-22 agosto 1864), fu sancita la neutralità delle strutture e del personale sanitario della Croce Rossa.

I sette principi fondamentali del Movimento internazionale della Croce Rossa e della Croce Rossa Italiana (C.R.I.) sono: umanità, imparzialità, neutralità, indipendenza, volontariato, unità e universalità.

La C.R.I. è un'istituzione di “soccorso volontario non guidato dal desiderio di guadagno”. Attualmente il suo Presidente nazionale è Francesco Rocca. Chiunque lo desidera può diventare volontario della C.R.I., previo specifico corso di addestramento.

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

Eternità

Non si è mai visto su questa terra qualcosa di più vicino alla vita eterna di un dipartimento governativo.

(R. Reagan 27.10.'64)

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

I testi per i corsi di Confedilizia

I corsi di Confedilizia sono gli unici, che si sappia, che si avvalgono di pubblicazioni per gli stessi appositamente predisposte. 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, previste dalla novellata normativa condominiale, organizzati dalle associazioni territoriali di 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 a 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 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, in particolare, i rapporti fra condòmini, fra amministratore e condominio e tra condominio e soggetti giuridici esterni allo stesso.

In questo ambito, particolare importanza riveste l'impostazione che Confedilizia, e le sue associazioni territoriali e 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 potranno in grado di affrontare da se stessi i problemi che i condomini da loro amministrati potranno porre.

*Presidente Confedilizia

Catasto: Confedilizia, stabilire gettito a livello comuni

(vedi: Fisco: Casero, riforma *catasto* va coordinata..delle 9.40) (ANSA) - ROMA, 27 GEN - La tassazione sulla *casa* deve essere stabilita a livello comunale. E' quanto sostiene il presidente di *Confedilizia*, Corrado Sforza Fogliani.

"Ringraziamo Casero per le sue preoccupazioni sull'invarianza del gettito, che sono reali - scrive in una nota- Ma c'e' un solo modo per garantirla veramente: stabilirla a livello comunale, e quindi realmente controllabile. Ma la controinteressata Agenzia entrate non ne vuol sapere, nonostante quanto stabilisce la legge delega".

PAT
27-GEN-15 14:40 NNNN

Lo Stato debole

Lo Stato non so neanche più cosa sia. Rappresenta solo sè stesso. Rappresenta solo i suoi rappresentanti. Eppure sta lì e continua a creare leggi. Anzi, più si indebolisce più crea cavilli.

Michele Silenzi

La proprietà privata nei documenti del Concilio Vaticano II

Sua Santità Giovanni XXIII, oggi agli onori degli altari, tre mesi dopo la sua elezione al soglio di Pietro, annunciò l'intenzione di celebrare un Concilio ecumenico del quale, quest'anno, ricorre il 50° anniversario dalla conclusione.

Tra le motivazioni che indussero il Santo Padre ad indire il Concilio vi era la constatazione della crisi causata nella società moderna dal decadimento dei valori spirituali e morali. Le trasformazioni sociali e politiche maturate e le nuove, gravi problematiche emerse esigevano una risposta da parte dell'istituzione ecclesiastica e dell'intera cristianità. Il XXI Concilio ecumenico della Chiesa ebbe inizio l'11 ottobre 1962 e si concluse nel 1965; ad esso parteciparono oltre 2.400 padri conciliari.

A conclusione dello stesso vennero prodotti i seguenti documenti:

- **quattro Costituzioni:** *Sacrosanctum Concilium* (sulla liturgia); *Lumen Gentium* (sulla Chiesa); *Dei Verbum* (sulla Parola di Dio); *Gaudium et Spes* (sulla Chiesa nel mondo contemporaneo);
- **nove decreti:** *Ad Gentes* (sull'attività missionaria della Chiesa); *Presbyterorum Ordinis* (sul ministero e la vita dei presbiteri); *Apostolicam Actuositatem* (sull'apostolato dei laici); *Optatam Totius* (sulla formazione sacerdotale); *Perfectae Caritatis* (sul rinnovamento della vita religiosa); *Christus Dominus* (sull'ufficio pastorale dei vescovi); *Unitatis Redintegratio* (sull'ecumenismo); *Orientalium Ecclesiarum* (sulle Chiese orientali); *Inter Mirifica* (sui mezzi di comunicazione sociale);
- **tre dichiarazioni:** *Gravissimum Educationis* (sull'educazione cristiana); *Nostra Aetate* (sulle relazioni con le religioni non cristiane); *Dignitatis Humanae* (sulla libertà religiosa).

La costituzione *Gaudium et Spes* è uno degli ultimi documenti promulgati (7 dicembre 1965), e con essa si intende presentare l'atteggiamento che la Chiesa assume verso il mondo e gli uomini. È opportuno ricordare che il citato atto risente chiaramente del contesto culturale e sociale degli anni nei quali è stato prodotto, anche se alcuni aspetti presi in esame continuano ad essere significativamente attuali. In particolare, tra questi, si segnala il principio che rivendica il primato dell'uomo, vale a dire la centralità del singolo rispetto allo Stato ed alle altre forme organizzate. Da tale impostazione scaturisce il principio che il benessere della persona permette e fa crescere quello dell'intera società e non il contrario. Quando l'uomo è asservito allo Stato vede contrarsi significativamente la sua dignità fino, in casi estremi, alla sua completa eliminazione allorché gli vengono negati i diritti fondamentali, *maxime* la libertà, tra le quali quella religiosa.

Nella seconda parte della *Gaudium et Spes*, al capitolo III, si tratta, tra l'altro, di alcuni principi che regolano la vita economico-sociale che offrono spunti di riflessione per la loro attualità. Al punto 71, nello specifico, si fa riferimento all'accesso alla proprietà privata ed al dominio privato dei beni. L'universale destinazione dei beni non confligge con il diritto alla proprietà privata, che deve "considerarsi come un prolungamento della libertà umana" senza, però, che diventi esclusivamente occasione di cupidigia e di accaparramento.

In dipendenza di quanto precede, nello stesso indirizzo si pongono i numeri 2402 e seguenti del Catechismo della Chiesa Cattolica (Parte III, Sezione II, Capitolo 2, articolo 7), ove l'appropriazione dei beni è legittima al fine di garantire la libertà e la dignità delle persone, di aiutare ciascuno a soddisfare i propri bisogni fondamentali e i bisogni di coloro di cui si ha la responsabilità. Il Concilio ha in buona sostanza sviluppato una visione antropometrica di particolare rilevanza. Il che induce ad una lettura meditata di tale documento conciliare.

ISTITUTO BRUNO LEONI
Le tasse e la propria coscienza

In un incontro al Cnel, la neo direttrice dell'Agenzia delle entrate ha echeggiato l'allora ministro dell'economia Padoa-Schioppa al ribadire che le tasse sono, se non una cosa bellissima, una cosa bella.

Anche senza l'enfasi del superlativo, l'asserzione stride con il comune sentire di milioni di contribuenti.

E non perché sia difficile dare alle tasse un giudizio estetico. Certo non si sentirà dire, tra i contribuenti, che le tasse sono belle o brutte. Al più, se ne potranno dare giudizi quantitativi (leggere o pesanti, tante o poche), o qualitativi (occulte o palesi, complicate o semplici da onorare), ma la distanza tra l'affermazione della direttrice Orlandi e l'opinione dei contribuenti è qualcosa di più profondo della semantica.

La bellezza delle tasse è la metafora di un giudizio morale, un modo di dire che le tasse sono giuste, che è cosa buona pagarle perché pagarle è parte dell'essenza della cittadinanza. Essere in regola col fisco, nel linguaggio dello Stato, significherebbe essere in ordine con la propria coscienza, per aver agito non solo nella legalità, ma anche nella correttezza dei comportamenti sociali, perché le tasse, sempre nel linguaggio dello Stato, sono l'onere necessario per una società resa migliore dai servizi da esso forniti.

Nel linguaggio dei contribuenti, le parole sono diverse. Con una tassazione che arriva alla metà di quello che guadagniamo, le tasse sono il cappio al collo delle imprese, sono l'aggressiva sottrazione dei nostri guadagni, sono ciò che impoverisce noi e le nostre famiglie per mantenere il ceto dei governanti. Più che il contributo pagato per un maggior benessere collettivo, sono il fio dovuto per essere al di qua della soglia di chi governa e, governando, non ha limiti nel decidere quanto e come tassarci.

Nessun palese legame mutualistico vediamo tra quello che paghiamo e i servizi che lo Stato rende alla comunità. Ne è caso emblematico la tariffa comunale sui rifiuti, a cui ora è stata aggiunta una componente per servizi indivisibili che rende impossibile avere anche solo una minima idea del rapporto tra quello che paghiamo e la qualità del servizio reso. Secondo stime della CGIA di Mestre, negli ultimi dieci anni, tra cui quelli successivi all'esito referendario sulla gestione dei servizi locali, le tariffe dei principali servizi pubblici hanno registrato un aumento record, mentre l'inefficienza della loro gestione rende sempre più evidente che vi possono essere alternative migliori alla gestione pubblica. In altro settore, che la spesa sanitaria regionale sia coperta in buona misura con una tassa sulle imprese (l'IRAP) vuol dire slegare del tutto l'obbligazione tributaria dalla spesa che copre.

Se è questo legame che dovrebbe giustificare la virtù delle imposte, prima di ribadire che sono belle, coloro che ci governano dovrebbero farci sapere chiaramente cosa ne fanno. Altrimenti, in un sistema di tassazione che conosce solo la strada dell'aumento, continueremo ad avere l'impressione che, tolti gli apparenti sforzi delle varie spending review, esse servano soltanto a giustificare la loro esistenza.

**NON SE NE PUÒ PIÙ
TORNARE ALLE RENDITE ORDINARIE**
**Mettere al centro la libertà del cittadino
limitare i poteri dello Stato e non viceversa**

Le ordinanze di sindaci non sembrano rappresentare uno strumento utile per garantire la tutela dell'ordine e della pubblica sicurezza. Sono invece efficaci nel ridurre la libertà di scelta individuale e rendere il cittadino sempre più dipendente dallo Stato.

Possono essere poi considerate come facili e comodi pretesti per rafforzare il potere pubblico e compiacere l'elettorato.

L'obiettivo del Governo dovrebbe essere quello di aiutare il singolo individuo a ottenere il risultato che desidera, non sostituendosi a lui e decidendo per lui ciò che pensa sia meglio, ma rafforzando le sue possibilità di scelta e la sua responsabilità individuale.

A tal fine, l'auspicio è che si torni a mettere al centro la libertà del cittadino, limitando i poteri dello Stato, e non viceversa, com'è invece stato finora.

(da "D'amore, di morte e di altri divieti - Le ordinanze dei giudici e la libertà individuale di Lucia Quaglino - Ed. IBLibri)

ASTE GIUDIZIARIE - PREZZI A PRECIPIZIO

Cortina d'Ampezzo, appartamento

Prezzo base d'asta: 1.600.00,00 €

Ceduto per 576.000,00 €

Esecuzione immobiliare Tribunale di Belluno

Bene executato: appartamento in Cortina d'Ampezzo, Loc. Criegnes

Prezzo base d'asta iniziale € 1.600.00,00 =

Ultimo prezzo base: € 720.000,00 =

Proposto l'importo di acquisto per € 576.000,00 =

Esecuzione immobiliare Tribunale di Pavia

Bene executato: villetta sita in Costa de Nobili (PV)

Stimato da CTU € 103.766,00 = pari al prezzo base d'asta iniziale

Prezzo di aggiudicazione: € 37.400,00 =

Esecuzione immobiliare Tribunale di Piacenza

Bene executato: fabbricato ad uso capannone industriale sito in Gossolengo (PC)

Stimato da CTU € 435.000,00 = pari al prezzo base d'asta iniziale

Prezzo di aggiudicazione: € 262.000,00 =

Esecuzione immobiliare Tribunale di Piacenza

Bene executato: complesso immobiliare costituito da due capannoni edificati in aderenza con corpo ufficio pertinenziale e contigua casa di civile abitazione

Stimato da CTU € 494.000,00 = pari al prezzo base d'asta iniziale

Ultimo prezzo base: € 322.875,00 =

Nessuna offerta pervenuta

Esecuzione immobiliare Tribunale di Piacenza

Bene executato: appartamento sito in Cisiano di Rivergaro (PC)

Stimato da CTU € 385.000,00 = pari al prezzo base d'asta iniziale

Ultimo prezzo base: € 220.875,00 =

Nessuna offerta pervenuta

Esecuzione immobiliare Tribunale di Piacenza

Bene executato: appartamento signorile sito in centro storico a Piacenza

Stimato da CTU € 577.500,00 = pari al prezzo base d'asta iniziale

Ultimo prezzo base: € 369.000,00 =

Nessuna offerta pervenuta

Anche l'agricoltura non va...

> LINEA DI CONFINE

DOPO I NO TAV
ARRIVANO
I NO CARDO

In un articolo pubblicato da *la Repubblica* il 25.6.14, Mario Pirani parla degli "oltranzisti del divieto". Il giornalista porta l'esempio dell'impianto di chimica verde inaugurato a Porto Torres nel Sassarese che utilizza il "cardo" - una pianta erbacea perenne che cresce senza difficoltà in Sardegna - per la produzione di bioplastiche ed energia. Scrive, in particolare, Pirani che c'è anche chi si è schierato contro tale uso perché una coltivazione intensiva della pianta in questione sottrarrebbe terreno all'agricoltura per finalità alimentari. Ciò - chiosa il giornalista - senza considerare che coinvolgere il mondo agricolo in questa produzione darebbe, invece, "la possibilità di organizzare la coltivazione del cardo su terreni che già oggi non sono utilizzati", i quali, quindi, "potrebbero diventare fonte di reddito importante".

IN G.U.

Difesa d'ufficio

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 5.2.'15, n. 29, il d.lgs. 30.1.'15, n. 6, che riordina la disciplina della difesa d'ufficio, ai sensi dell'art. 16, l. 31.12.'12, n. 247.

Sedi giudice di pace

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 30.1.'15, n. 24, il decreto 18.12.'14 del Ministero della giustizia di modifica del decreto 10.11.'14 recante "Individuazione delle sedi degli uffici del giudice di pace mantenuti ai sensi dell'art. 3, d. lgs. 7.9.'12, n. 156".

Rivalutazione assegno familiare e di maternità

La Presidenza del Consiglio dei Ministri, con comunicato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 30.1.'15, n. 24, ha comunicato la rivalutazione, ai sensi dell'art. 13, commi 1 e 5, d.p.c.m. 5.12.'15, n. 159, per l'anno 2014, della misura e dei requisiti economici dell'assegno per il nucleo familiare numeroso (art. 65, l. 23.12.'98, n. 448) e dell'assegno di maternità (art. 74, d.lgs. 26.3.'01, n. 151).

ASTE GIUDIZIARIE SUL SITO

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

AREE FABBRICABILI

Indagine Confedilizia: valori fissati dai Comuni inadeguati rispetto all'attuale inesistente mercato delle aree fabbricabili

Le conseguenze: Imu e Tasi sproporzionate, inevitabili contenziosi - I Comuni nel migliore dei casi si limitano a non aumentare i valori fissati anni prima, che però così rimangono ancorati a livelli fuori mercato

I Comuni hanno allargato – ed alcuni di essi continuano ancora ad allargare – a dismisura, negli strumenti urbanistici, le aree qualificabili come fabbricabili e, in più, stabiliscono valori assolutamente inadeguati rispetto all'attuale inesistente mercato di tali aree. Ed anche se i valori attribuiti a queste ultime non sono vincolanti, avendo come scopo quello di limitare il potere di accertamento delle amministrazioni locali, ciò innesca, comunque, contenziosi infiniti.

È quanto segnala la Confedilizia, la quale ha condotto un'indagine su un campione di Comuni da cui è emerso che questi ultimi, pur ammettendo nelle loro determinazioni che il mercato è fermo e il Paese è in crisi, non riducono i valori in questione, limitandosi al massimo a non aumentarli, come se non aumentare fosse di per sé un adeguamento all'attuale situazione di mercato quando, ovviamente, così non è. Il che genera un'evidente sproporzione con ciò che i proprietari delle aree fabbricabili sono chiamati a versare, a titolo di Imu e Tasi. Tanto più se si considera che mantenere fermi da più anni i valori delle aree edificabili significa ancorarli a livelli pre-crisi e, quindi, assolutamente fuori mercato e che sono solo un ricordo.

La Confedilizia ricorda, al proposito, che, ai sensi dell'art. 5, d.lgs. 504/92, la base imponibile dell'Ici, e ora dell'Imu e della Tasi, è costituita dal valore degli immobili. Tale valore, con riferimento alle aree fabbricabili, è rappresentato da quello "venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione", avuto riguardo ad una serie di condizioni come, ad esempio, la "zona territoriale di ubicazione", l'"indice di edificabilità", i "prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche". Sulla base di questa premessa, l'art. 56, d.lgs. n. 446/97 stabilisce, poi, che i Comuni possano, in particolare, "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili". Ciò, al fine di limitare il loro potere di accertamento "qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso".

I contribuenti quindi, versando un'imposta di valore inferiore a quello determinato dal Comune, vanno incontro, con ogni probabilità, ad un contenzioso con le stesse amministrazioni locali. Senonché – per via della crisi – ormai il valore di mercato dei terreni edificabili si è, perlomeno, dimezzato. Pertanto – osserva la Confedilizia – per un numero sempre maggiore di proprietari di aree fabbricabili intraprendere la strada del contenzioso costituisce l'unico modo per difendersi dall'asfissiante e ingiusta imposizione locale.

Ecco la vera crisi, si rinuncia alla proprietà

Notizia di questi giorni, pubblicata su *il Fatto Quotidiano* e sulla quale è opportuno fermarsi un momento a pensare.

Un rinomato hotel nel pieno centro di Tabiano terme (cittadina in cui scorrono famose acque curative) chiude per la crisi. I proprietari – dopo aver tentato invano di vendere lo stabile, di cambiarne la destinazione d'uso, di donarlo a diversi enti, addirittura di demolirlo (soluzioni tutte scartate in quanto alcune costosissime, altre burocraticamente quasi impossibili) – sono arrivati alla drastica decisione di rinunciare alla proprietà dell'ex hotel a favore dello Stato. E lo hanno fatto, pagando per giunta 10.000 euro fra imposte, spese notarili e aggiornamenti catastali. Il tutto perché le tasse sull'immobile (vuoto e non produttivo) erano troppo alte da sopportare.

La storia di Tabiano terme – sottolinea nell'articolo l'ex proprietario – è una denuncia ed un augurio: che questa esperienza (dolorosa per la famiglia che gestiva l'attività dal lontano 1957) possa servire per abolire l'Imu sulle attività alberghiere chiuse (ma anche, in generale, aggiungiamo noi, per tutti gli immobili che sono inutilizzati e non producono reddito alcuno), per aggiornare i valori catastali degli stessi alle attuali (scoraggianti) condizioni di mercato e per pensare ad un nuovo sviluppo economico nel territorio. Insomma, come diciamo da tempo, la proprietà è diventata una vera iattura. In materia, cfr. *Cn* dicembre '14.

CINGUETTI www.confedilizia.it

Inserimenti alle 16,30 di ogni giorno

Regione a corruzione speciale. Il democratico Crocetta non si costituisce parte civile nel processo contro un funzionario perché "le tangenti non suscitano particolare allarme sociale" (Libero 6.2.'15)

Niente precari. Ma chi sono? Sono (non avendo, neanche loro, uno stipendio sicuro) il fruttivendolo, l'avvocato, l'idraulico, il salumiere, l'edicolante e così via...

Oggi, sono 300 giorni da quando (23.4.'14) il Ministro Franceschini si impegnò in Senato a pagare i 97 milioni che lo Stato da anni deve a proprietari di immobili vincolati. Non è successo niente...

Ma c'è anche il lato oscuro della solidarietà. Assistere profughi e rom coinvolge ministeri, comuni, associazioni. L'immigrazione è diventata una risorsa preziosa per i criminali (Panorama 29.12.'14)

Un milione per un anno di lavoro. E' quanto è riuscito a portare a casa l'ad di Iren, la multiutility di molti Comuni del Nord (Italia Oggi 4.12.'14)



ITALIA

LIBERALIZZAZIONI, MA PER CARITÀ...

Secondo l'Indice delle liberalizzazioni 2014, il Paese più liberalizzato d'Europa è il Regno Unito, con un punteggio del 94%, seguito da Paesi Bassi, Spagna e Svezia (79%). La classifica dei Paesi più aperti alla concorrenza è chiusa dalla Grecia (58%), preceduta da Francia, Danimarca e Italia (66%). Per quel che riguarda l'Italia, dei dieci settori esaminati quello più liberalizzato sono le telecomunicazioni (86%), seguite da mercato elettrico (81%) e televisioni (75%), settore però dove il nostro Paese occupa l'ultima posizione in Europa. I settori meno liberalizzati sono invece il trasporto ferroviario (48%), i carburanti (57%) e le poste (59%).

L'Indice delle liberalizzazioni 2014 è disponibile per l'acquisto in formato digitale, al prezzo di 0,99 €, sui seguenti store online: Amazon (mobi), Book Republic (pdf, epub), EbookItalia (pdf, epub), Google Play (epub), iTunes (epub).

L'Indice delle liberalizzazioni misura il grado di apertura alla concorrenza in dieci settori dell'economia per quindici Stati membri dell'Unione europea. Attraverso una serie di indicatori e sottoindicatori, per ciascun settore vengono individuate le barriere alla competizione e ne viene valutato l'effetto. La metodologia dell'Indice prevede che, per ciascun settore, il Paese più liberalizzato ottenga un punteggio pari a 100: questo fa sì che il risultato degli altri Paesi sia interpretabile come una distanza dalla frontiera, e sia utile a capire sia l'orientamento generale a livello europeo in un dato settore, sia quali siano le ragioni normative e regolatorie per cui alcuni Paesi scelgono di consentire la concorrenza e altri no.

I dieci settori esaminati sono: carburanti, gas naturale, lavoro, elettricità, poste, telecomunicazioni, televisione, trasporto aereo, trasporto ferroviario e assicurazioni. I quindici Paesi analizzati sono: Austria, Belgio, Danimarca, Finlandia, Francia, Germania, Grecia, Irlanda, Italia, Lussemburgo, Paesi Bassi, Portogallo, Regno Unito, Spagna, Svezia.

I risultati dei singoli Paesi nell'Indice delle liberalizzazioni sono: Regno Unito (94%), Paesi Bassi (79%), Spagna (79%), Svezia (79%), Germania (76%), Portogallo (75%), Austria (72%), Belgio (70%), Finlandia (69%), Irlanda (69%), Danimarca (66%), Francia (66%), Italia (66%), Lussemburgo (65%), Grecia (58%).

I risultati dell'Italia nei singoli settori sono: distribuzione in rete dei carburanti per autotrazione (57%), mercato del gas naturale (60%), mercato del lavoro (72%), mercato elettrico (81%), poste (59%), telecomunicazioni (87%), televisione (75%), trasporto aereo (65%), trasporto ferroviario (48%), assicurazioni (60%). In termini relativi l'Italia occupa l'ultima posizione nel settore delle televisioni e la penultima in tre settori: carburanti, lavoro e poste. Le posizioni migliori riguardano i trasporti aerei (quinta) e telecomunicazioni e assicurazioni (sesta).

L'Indice delle liberalizzazioni 2014 è stato realizzato da un gruppo di lavoro coordinato da Carlo Stagnaro e composto da: Fabiana Alias, Paolo Belardinelli, Simona Benedettini, Andrea Giuricin, Giacomo Reali, Massimiliano Trovato.

DELIRANTE FETICISMO DELLE MICROIDENTITÀ

Bruno Visentini rimprovera all'autore di essere stato troppo timido per quel che riguarda espressioni dialettali colorite. Visentini osserva che l'unica espressione un po' osèe che Polo cita sia "muso de mona", mentre ce ne sono invece tante altre che dobbiamo conoscere, perché non hanno minore dignità. La lingua deve essere dantesca ossia abbracciare ed esprimere la totalità dell'espressione. Questo amore del dialetto dimostra il forte radicamento nelle proprie origini, nella famiglia, nel rapporto con gli amici, fin dai legami con i compagni di classe. Se c'è stato un uomo di sentire veramente europeo, è Visentini. Non c'è alcuna contraddizione tra l'appartenenza immediata a l'inserimento in una dimensione più grande. Proprio uomini come Visentini sono fondamentali per combattere il delirante feticismo delle microidentità, questa chiusura che fa offesa anzitutto alla propria piccola identità. Anche io, a Trieste, parlo quasi sempre in dialetto; anche quando con amici discutiamo di Kant o di Hegel, ma non lo facciamo certo perché non vogliamo sentirci italiani. Se io parlassi in dialetto per ragioni ideologiche offenderei in primo luogo il mio vivo dialetto triestino. Dante aveva già capito la questione una volta per tutte quando ha detto che a furia di bere l'acqua dell'Arno aveva imparato ad amare fortemente Fiorenza, aggiungendo che la nostra patria è il mondo, come per i pesci il mare.

Claudio Magris, *Autorevolezza e democrazia*

Cassazione. Errori nell'iter di licenziamento

Risale in cattedra il prof condannato per sesso con minore

da 24Ore, 10.1.'15

Ricordare quel che è vivo in noi del passato giova a conoscere il presente ed a preparare l'avvenire.

Luigi Einaudi,
*La condotta economica
e gli effetti sociali della guerra italiana.*
Bari 1953

LOCAZIONI

Più appeal per l'affitto concordato

da 24Ore, 15.1.'15

BELLITALIA

Figli "in affitto" contro gli sgomberi dalle case popolari

"Il racket che gestisce le occupazioni a Milano fornisce tutta la logistica compresi i piccoli che spariscono dopo l'intervento della polizia".

(il *Giornale* 2.6.'14)

Il Lazio contro i medici obiettori

Fissati dalla Regione Lazio limiti stringenti per i medici obiettori di coscienza: non possono "rifiutarsi di prescrivere un contraccettivo o un farmaco come la pillola del giorno dopo", né di "certificare la richiesta dell'aborto".

(il *Giornale* 26.6.'14)

"I deputati a scuola di lingue"

La Camera ha stanziato "120mila euro" per corsi di lingue riservati agli onorevoli. "Previste sessanta ore l'anno con tutor direttamente a Montecitorio, per non scomodarsi".

(il *Giornale* 2.6.'14)

Disegno di legge sulla concorrenza, licenziato dal Governo

Il Consiglio dei ministri ha licenziato un disegno di legge in materia di concorrenza, che dovrà essere ora esaminato dal Parlamento ai fini di una sua eventuale approvazione.

L'intento – enunciato all'articolo 1 – è quello di intervenire “a rimuovere ostacoli regolatori all'apertura dei mercati, a promuovere lo sviluppo della concorrenza e a garantire la tutela dei consumatori, anche in applicazione dei principi del diritto dell'Unione europea in materia di libera circolazione, concorrenza e apertura dei mercati, nonché alle politiche europee in materia di concorrenza”.

Fra le norme contenute nella proposta governativa, si segnala quella contenuta all'art. 29, rubricato “Semplificazione del passaggio di proprietà di beni immobili ad uso non abitativo”. La norma in questione stabilisce che, in tutti i casi nei quali per gli atti e le dichiarazioni aventi ad oggetto la cessione o la donazione di beni immobili adibiti ad uso non abitativo, di valore catastale non superiore a 100.000 euro, ovvero aventi ad oggetto la costituzione o la modificazione di diritti sui medesimi beni, è necessaria l'autenticazione della relativa sottoscrizione, la stessa può essere effettuata dagli avvocati abilitati al patrocinio, muniti di polizza assicurativa pari almeno al valore del bene dichiarato nell'atto (per i notai – ci chiediamo – è dovuta?).

Non si capisce l'omissione della liberalizzazione delle locazioni sia abitative che non. Al pari, quanto alla previsione da ultimo citata, non si prevede la sua limitazione all'uso non abitativo.

Partecipa anche tu: arrivano i gruppi antigraffiti, firmati Confedilizia

Non è la prima volta che la Confedilizia si occupa di decoro urbano, riconosciuto da sempre dalla nostra Organizzazione come un importante valore da difendere e tutelare sul territorio. Questa volta, è scesa in campo suggerendo alle proprie Associazioni territoriali di attivare “i gruppi antigraffiti”.

Tali gruppi – aperti a tutti gli interessati, che – anzi – si possono rivolgere alla propria Associazione territoriale per avere maggiori informazioni al riguardo e per dare la propria disponibilità a partecipare alle attività previste – inizieranno la propria opera illustrando il DECALOGO CONFEDILIZIA CONTRO I GRAFFITI nelle scuole e organizzando, lì dove possibile e nella consapevolezza che l'esempio vale più di mille parole, con le famiglie dei giovani scolari/studenti, pic-nic o merende nei parchi giochi delle vicinanze per ripulirli tutti insieme.

Tali iniziative, assieme ad altre suggerite alle Associazioni, servono per scoraggiare il fenomeno dei graffiti che sempre più spesso deturpano muri ed edifici, privati e pubblici, nonché arredi urbani di vario genere (fermate dei mezzi pubblici, cabine dell'energia elettrica, panchine, aree giochi ecc.). Anche qua, infatti, è questione di cultura, che va ripresa proprio a cominciare dalle scuole.

L'orizzonte più ampio

L'orizzonte dello Stato inteso come nazione perde di significato. Contano le comunità cui scelgo di appartenere, i gruppi organizzati intorno a un interesse o a uno scopo. I passaggi intermedi diventano insensati. Io sono il mio futuro. Sono le mie speranze i miei sogni.

Lo Stato arrogante

Lo Stato viene a cercarmi, mi chiede infinitamente di più di quello che mi dà. È un padrone arrogante. Vuole rispetto per principio, non cerca di guadagnarlo, pensa di averlo per nascita. Se chiedo di essere lasciato in pace, di fare da solo, mi dice di no. Bisogna fare a modo suo.

Michele Silenzi

IL VIAGGIO DI PIOVENE (14)

Torino

Se dovessi gettare qualche aggettivo alla rinfusa che ci suggerisca il miscuglio con cui Torino si presenta, direi francese, gesuitica, padana, montanara. E poi anche, paradossalmente, graziosa, vezzosa, leziosa. Il motto “piemontese, falso e cortese” è il più ingiusto dei motti, perché il piemontese è sincero. Forse deriva dal contrasto tra il suo carattere angoloso, spinoso, e un certo *rococo* di parole e modi.

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

CONVENZIONE EUROPEA DEI DIRITTI DELL'UOMO

ARTICOLO 6

Diritto ad un equo processo

Ogni persona ha diritto a che la sua causa sia esaminata equamente, pubblicamente ed entro un termine ragionevole da un tribunale indipendente e imparziale, costituito per legge, il quale sia chiamato a pronunciarsi sulle controversie sui suoi diritti e doveri di carattere civile o sulla fondatezza di ogni accusa penale formulata nei suoi confronti.

Non deve trascurarsi come le reiterate sospensioni degli sfratti collidano con l'articolo 6, § 1 della Convenzione europea del diritto dell'uomo e dunque siano causa dell'insorgere del diritto a un'equa ripartizione ai sensi della legge 24 marzo 2001 n. 89, il quale va certamente correlato pure alla durata del procedimento di rilascio coattivo di immobile per finita locazione.

Antonio Scarpa, Guida al Diritto n.5/2015

Contenzioso. Oltre un'istanza su tre arrivata in cancelleria civile riguarda la materia tributaria

Il fisco vince di più in Cassazione

L'amministrazione finanziaria ribalta la decisione nel 63% dei ricorsi presentati

A CURA DI Giovanni Parente

riali) vengono rigettati o dichiarati inammissibili. ogni anno in Cassazione è oltre un terzo di tutti i ricorsi depositati. lio Me) visto l'indice di successo della litigazione. buente, che deve pagare il contributo unificato mentre l'amministrazione retroattivamente delle disposizioni, ecc.

da 24Ore, 4.2.15

SCANDALO CASE ROMA, VARIE RIEDIZIONI DOPO IL PRIMO

Il Comune di Roma vende immobili in centro a prezzi stracciati dopo averli affittati a canoni irrisori. Un ennesimo scandalo, ma tra affittopoli e svendopoli, siamo al ventennale. Il primo scandalo saltò fuori nel 1995 a seguito di una segnalazione della Confedilizia. Riedizioni, in una forma o nell'altra, si ebbero nel 1999, nel 2000, nel 2004, nel 2007 e nel 2009, a lasciar perdere alcuni più a carattere locale. Il punto è che sempre si critica, sempre se ne fanno fatti personali, più o meno a scopo scandalistico e a bersaglio prefissato, ma non si affronta mai il tema vero, che è quello di cambiare sistema: se non si spendessero soldi per dotare ogni ente di un proprio patrimonio, il clientelismo e la corruzione sarebbero sconfitti. Il sistema dei bonus, da consegnarsi ai disagiati perché li spendano con chi vogliono per affittare, innescando un favorevole meccanismo di concorrenza, sarebbe il vero antidoto ad ogni scandalo come si fa in tutti i Paesi del mondo. L'abbiamo sempre proposto ma la politica, salvo casi di buongoverno, non ha mai accettato il sistema dei bonus.

L'egoismo aiuta gli altri

Il mio egoismo è il mio modo di rispettare gli altri. Il mio egoismo è il mio modo di aiutarli. Chi odia se stesso non può amare gli altri. Non esiste nessuno che può insegnarci l'amore. L'amore inizia dall'amore di sé.

I miei limiti

Non conosco i miei limiti. Li conoscerò soltanto quando ci sbatterò contro. Non posso conoscere i miei limiti perché non sono fissi ma mutano continuamente a contatto con il mondo e con gli altri. Non vivo chiuso un barattolo sottovuoto. Sono contaminato di continuo.

Michele Silenzi

CONFEDILIZIA: CHI RAPPRESENTANO I SINDACI?

La Confedilizia diffonde i dati relativi alle percentuali di voti ottenute dai Sindaci eletti nelle 17 città capoluogo di provincia in cui si sono svolti i ballottaggi in rapporto con la popolazione.

BARI	25%
BIELLA	27,6%
BERGAMO	29%
CREMONA	30,9%
FOGGIA	22,3%
LIVORNO	26,2%
MODENA	27,8%
PADOVA	31,6%
PAVIA	29,1%
PERUGIA	27,8%
PESCARA	28,7%
POTENZA	27,8%
TERAMO	28,7%
TERNI	22,5%
URBINO	36,6%
VERBANIA	30,9%
VERCELLI	29,6%

Confedilizia - Ufficio Studi

Al proposito, il Presidente confederale, ha dichiarato:

“I dati elaborati dall’Ufficio Studi della Confedilizia illustrano più di ogni considerazione il fenomeno che si sta verificando in Italia. I cittadini hanno giocato più che altro a rimpiazzare con le formazioni politiche (questo è il dato più eclatante di questo turno elettorale) votando la destra dove era al governo la sinistra, e la sinistra dove era al governo la destra. Ricerca del cambiamento in sé, perché i Sindaci di sinistra e destra sono poi uguali: entrambi chiedono più soldi allo Stato, più soldi ai cittadini con le tasse, nessuno diminuisce le spese inutili, ma tutti cercano di spendere di più. I dati di questo turno elettorale portano anche a porci una domanda fondamentale. La legge già prevede che i Sindaci eleggano i Presidenti delle Province (queste ultime, tutt’altro che abolite ma trasformate in organi di secondo grado). Ha senso, alla luce di queste percentuali e della reale rappresentatività che da esse emerge, che ai Sindaci sia affidato anche il Senato?”

TAR Lombardia

25 aprile 2014, n. 1007 Pres. De Zotti - Est. Cattaneo

È illegittimo il silenzio serbato dalla P.A. sull’istanza presentata da un privato con la quale - a fronte della rappresentazione dell’abusiva occupazione di un immobile di proprietà dello stesso - venga richiesto l’intervento dell’autorità comunale al fine di addivenire allo sgombero. La proprietà dell’immobile oggetto dell’occupazione abusiva su cui viene richiesto di provvedere attribuisce, infatti, al ricorrente una situazione di specifico e rilevante interesse, differenziata da quella della generalità dei consociati e tale, pertanto, da radicare in capo all’amministrazione l’obbligo di concludere il procedimento - ove occorra previa verifica interna delle situazioni denunciate - con un provvedimento espresso e motivato. (L. 7 agosto 1990, n. 241, art. 2) (1)

(1) Nel senso che è ammissibile il ricorso contro il silenzio-rifiuto della P.A. anche nei casi in cui l’obbligo di provvedere non sia normativamente “tipizzato”, ma sussistano ragioni di giustizia ed equità che impongano l’adozione di un provvedimento. Cons. Stato, sez. VI, 11 maggio 2007, n. 2518, in Guida al diritto 2007, 31,72 con nota di Forlenza e Cons. Stato, sez. IV, 14 dicembre 2004, n. 7975, in Foro amm. CDS 2004, 12, 3513.

La sentenza è pubblicata nel suo testo integrale sull’Archivio delle locazioni e del condominio n. 4/14, 464.

Cos’è il paternalismo

Per paternalismo si intende «l’interferenza di uno Stato o di un individuo nella vita di una persona contro la sua volontà, ma giustificata dalla pretesa secondo la quale chi subisce l’interferenza ne ricaverà un maggior benessere oppure sarà protetto da un danno» (Gerald Dworkin, “Paternalism”, in Edward N. Zalta [a cura di]. *The Stanford Encyclopedia of Philosophy*)

(da “D’amore, di morte e di altri divieti - Le ordinanze dei giudici e la libertà individuale di Lucia Quaglinò - Ed. IBLibri)

IPOTESI DI RIDUZIONE DEI “MOLTIPLICATORI MONTI” Effetti sul gettito IMU-TASI

Percentuale di riduzione dei moltiplicatori	Minor gettito IMU-TASI
- 3%	720 milioni - 840 milioni
- 5%	1,2 miliardi - 1,4 miliardi
- 7%	1,68 miliardi - 1,96 miliardi
- 10%	2,4 miliardi - 2,8 miliardi
- 15%	3,6 miliardi - 4,2 miliardi
- 20%	4,8 miliardi - 5,6 miliardi

Fonte: Confedilizia-Ufficio Studi

In relazione all’appello diffuso dalla Confedilizia per l’avvio di una “operazione fiducia” che parta dalla riduzione delle rendite Prodi/Monti (varate come provvisorie, ma rese definitive dal Governo Letta), l’Organizzazione della proprietà immobiliare diffonde i dati relativi agli effetti che avrebbe sul gettito di IMU e TASI una riduzione - che gioverebbe sia a tutti i proprietari sia a tutti gli inquilini - dei moltiplicatori catastali che dal 2012 si applicano per il calcolo dell’IMU e, dal 2014, anche della TASI. Moltiplicatori che dal 2012, con la manovra Monti, sono aumentati del 60% per la maggior parte degli immobili rispetto a quelli validi ai fini ICI (dopo l’incremento del 5% delle rendite catastali a suo tempo varato dal Governo Prodi) e che - secondo le stime della Confedilizia - porteranno, se non modificati, ad un gettito IMU-TASI fra 24 e 28 miliardi di euro (a seconda delle aliquote stabilite dai Comuni), pari al triplo di quello dato dall’ICI (9 miliardi). Il minor gettito IMU-TASI è indicato in misura minima e massima, in ragione del livello delle aliquote stabilite dai Comuni. È da sottolinearsi che, qualora si applicasse la riduzione massima prevista nella tabella (-20%), le entrate IMU-TASI sarebbero almeno pari a quelle garantite dall’IMU nel 2013 (circa 20 miliardi), che erano già superiori di oltre il 120% rispetto a quelle relative all’ultimo anno di applicazione dell’ICI.

Cassazione locazione, danno risarcibile

Cass. 14 gennaio ‘14 n. 530 - Pres. Amatucci

In tema di locazione, una volta intervenuta la risoluzione anticipata per inadempimento del conduttore e una volta cessata, altresì, l’occupazione dell’immobile, il danno risarcibile al locatore a titolo di lucro cessante è rappresentato dalla mancata percezione di un introito mensile per tutto il tempo presumibilmente necessario per poterlo nuovamente locare, in relazione al quale un obiettivo parametro di riferimento può essere utilmente individuato, salvo prova diversa, nel periodo di preavviso previsto per il recesso del conduttore.

Le rubriche della Confedilizia sui giornali nazionali

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

DISTINGUITI

Porta il distintivo della CONFEDILIZIA

TUTTOCONDOMINIO

IL PUNTO SU ...

La ripartizione delle spese dell'acqua nel condominio

Un tema che presenta interesse nell'ambito della contabilità condominiale è quello che concerne la ripartizione dell'onere relativo alla spesa dell'acqua.

Al proposito si segnala una recente sentenza della Cassazione (la n. 17557 dell'1.8.'14) che ha affermato che "in tema di condominio negli edifici, salva diversa convenzione, la ripartizione delle spese della bolletta dell'acqua, in mancanza di contatori di sottrazione installati in ogni singola unità immobiliare, deve essere effettuata, ai sensi dell'art. 1125, primo comma, cod. civ., in base ai valori millesimali, sicché è viziata, per intrinseca irragionevolezza, la delibera assembleare, assunta a maggioranza, che, adottato il diverso criterio di riparto per persona in base al numero di coloro che abitano stabilmente nell'unità immobiliare, esenti dalla contribuzione i condomini i cui appartamenti siano rimasti vuoti nel corso dell'anno".

Da notare che la sentenza afferma che il criterio di ripartizione della spesa da preferire è comunque quello basato sul ricorso ai contatori e che la soluzione sopraindicata può ritenersi consentita solo se i contatori non vi sono. Invero "nel condominio le spese relative al consumo dell'acqua devono essere ripartite in base all'effettivo consumo se questo è rilevabile oggettivamente con strumentazioni tecniche". Infatti l'installazione in ogni singola unità immobiliare di un apposito contatore consente "di utilizzare la lettura di esso come base certa per l'addebito dei costi, salvo il ricorso ai millesimi di proprietà per il consumo dell'acqua che serve per le parti comuni dell'edificio".

Da sottolineare poi come la sentenza osservi che una delle ragioni che fanno ritenere irrazionale l'addebito delle spese dell'acqua a seconda del numero degli abitanti stabilmente presenti negli appartamenti risiede nel fatto che tale criterio "in realtà è fonte di controversie nel momento dell'accertamento, finendo con il rimettere all'amministratore un compito di vigilanza e di controllo - la verifica, al di là dei dati anagrafici, di una stabilità di dimora o di convivenza che si realizza in ogni unità immobiliare - che evidentemente fuoriesce dalle sue attribuzioni perché tocca le relazioni personali e di vita di ciascun condomino".

Da ricordare, infine, che sul medesimo argomento la Cassazione era già intervenuta nel passato con una sentenza (la n. 3712 del 13.3.'05) con la quale aveva affermato che in tema di ripartizione delle spese condominiali relative all'erogazione dell'acqua, ove l'amministratore abbia stipulato con l'ente erogatore un contratto avente ad oggetto il consumo complessivo del fabbricato onde beneficiare dell'applicazione di una tariffa agevolata, la ripartizione interna della spesa può legittimamente essere effettuata *pro quota*, in base ai singoli ed effettivi consumi di ciascun condomino, a prescindere dalla considerazione che alcuni di questi, se singolarmente considerati, non avrebbero consentito l'applicazione della tariffa agevolata.

Paolo Scalettaris



di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Quale termine per la formazione periodica?

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

Un'eccezione è prevista dall'ultimo comma della stessa norma per coloro che abbiano svolto attività di amministrazione condominiale per almeno un anno nel periodo - facendo riferimento la legge all'entrata in vigore della stessa - che va dal 18 giugno 2010 al 18 giugno 2013: tali soggetti, infatti, possono svolgere l'attività in questione adempiendo solo all'obbligo annuale di formazione periodica.

Ciò posto, già alle consuete prossime assemblee condominiali per la nomina o la conferma dell'amministratore o per l'approvazione dei bilanci, qualsiasi condòmino potrà chiedere l'esibizione della documentazio-

zione relativa all'espletamento sia del corso iniziale sia del corso periodico/annuale (ove si tratti di amministratore esonerato dal primo).

Con riguardo a quest'ultimo tipo di corso, è da ritenersi, infatti, che la cadenza annuale decorra dal 9 ottobre 2014, data di entrata in vigore del decreto ministeriale 140/14, recante la «determinazione dei criteri e delle modalità per la formazione degli amministratori di condominio nonché dei corsi di formazione per gli amministratori condominiali».

Di qui, la possibilità che la frequentazione di un corso di formazione periodica possa essere già sin d'ora richiesta dai condòmini.

Comunque, è anche vero (ma non certo) che il termine massimo scade il 9 ottobre del 2015. Ragioni di prudenza e di opportunità consigliano che il corso sia frequentato al più presto, dato che l'obbligo relativo deve essere adempiuto.

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 27.12.'14



La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

L'amministratore e i suoi recapiti

L'art. 1.129 c.c. prevede, al quinto comma, che «sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi» sia «affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore».

Si tratta di previsione non sanzionata che, peraltro, nulla dispone su chi debba provvedere all'adempimento in questione. Con riferimento a quest'ultimo aspetto, tuttavia, deve ritenersi, nel silenzio della

legge, che ogni decisione al riguardo non possa che essere di competenza dell'assemblea che - ove decida di provvedere all'«affissione» in parola (termine che fa pensare a un supporto cartaceo) - dovrà determinarne anche l'esatto luogo oltre che deliberarne la relativa spesa.

Per l'«affissione» dei dati di cui alla norma (che, se effettuata all'esterno dell'edificio condominiale, potrà essere spesso danneggiata) l'assemblea dovrà acquisire il consenso (scrit-

to) dell'amministratore a esporre i dati in questione, sussistendo peraltro l'obbligo dello stesso di prestare il consenso - deve ritenersi - ove la richiesta sia formulata contestualmente al conferimento dell'incarico e alla pattuizione del compenso. Allo stesso amministratore competerà di porre all'ordine del giorno dell'assemblea l'argomento (anche sotto il profilo della spesa relativa) della sostituzione dell'«affissione» come effettuata, in caso di danneggiamento della stessa.

Sempre in sede di assemblea dovranno essere valutati gli inconvenienti che l'esposizione al pubblico dei dati in parola ha già provocato nei territori di quei Comuni che l'hanno prevista, prestandosi la conoscenza del nome dell'amministratore all'effettuazione di truffe. Al pari, l'assemblea dovrà valutare i possibili danni ai quali potrà dar luogo una non tempestiva sostituzione dei dati affissi in caso di cambio di amministratore (es.: citazione in giudizio di un amministratore anziché di un altro).

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 7.2.'15



Omessa convocazione all'assemblea del condominio

L'amministratore di condominio deve comunicare l'avviso di convocazione all'assemblea almeno cinque giorni prima della data fissata per la riunione in prima convocazione; l'avviso deve contenere specifica indicazione degli argomenti all'ordine del giorno.

Ogni condòmino deve quindi sapere di quali argomenti si discuterà e, a ragion veduta, poter decidere se partecipare direttamente o dando delega (che deve essere scritta); il consiglio è di partecipare sempre alle assemblee perché lì si deci-

de il futuro del condominio in cui si deve abitare o comunque in cui è investita una parte del proprio patrimonio (se si è dato in locazione l'alloggio ad inquilini). Dopo la riforma, non può più essere conferita delega all'amministratore.

L'avviso va inviato con posta raccomandata, posta elettronica certificata (pec), fax o tramite consegna a mano, indicando il luogo e l'ora della riunione.

In caso di omessa convocazione di tutti gli aventi diritto, secondo la previsione della riforma del condominio (legge

220/2012) la deliberazione assembleare è annullabile (con impugnativa ai sensi dell'articolo 1137 del cod. civ.) su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati; prima di impugnare avanti al Giudice occorre sempre esperire la procedura di mediazione, obbligatoria in tale materia.

Deve quindi escludersi la legittimazione ad impugnare la delibera condominiale da parte del condòmino assente, il quale faccia valere il vizio di annullabilità per non essere stato re-

golarmente convocato in assemblea un altro condòmino; si tratta di un vizio che non lo riguarda direttamente ma attiene alla sfera giuridica di altri. Tale orientamento era già emerso in dottrina ed anche nella sent. 18.4.2014 della Cassazione, che ha applicato il principio ad un caso in cui, peraltro, non era ancora applicabile la disciplina del condominio riformata in quanto relativo a vicende avvenute prima dell'entrata in vigore.

La Cassazione ha argomentato tale principio in ragione di precedenti pronunciamenti ed in forza di un'interpretazione evolutiva delle norme precedenti (ante riforma) alla luce delle novità introdotte dalla riforma del condominio.

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

da LA STAMPA, 26.1.'15

Ricorso del condòmino contro le decisioni dell'amministratore

Può capitare che nell'esercizio delle sue attribuzioni l'amministratore possa trovarsi in conflitto con un condòmino, il quale, verbalmente o per iscritto, reclami l'illegittimità o l'inopportunità di una decisione assunta dallo stesso amministratore.

La materia trova la sua disciplina nell'art. 1133 c.c. Si tratta di norma, non toccata dalla legge di riforma, in base alla quale contro "i provvedimenti presi dall'amministratore" nell'ambito dei suoi poteri (provvedimenti che la disposizione in questione precisa essere "obbligatori per i condòmini") "è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'articolo 1137" c.c.

Sul punto è stato osservato come, dalla formulazione di tale disposizione, discenda che, di fronte al reclamo del singolo condòmino, all'amministratore si pongano tre alternative: accantonare il provvedimento, ponendo così fine alla questione; sospenderlo, lasciando all'assemblea la decisione; mantenerlo, con l'obbligo però, in questo caso, di porre la questione all'ordine del giorno dell'assemblea, dato che diversamente priverebbe il condòmino interessato di un suo diritto (cfr. F. Tamborrino, *Come si amministra un condominio*, ed. Il Sole 24Ore, 2004, 163). Ciò, tenendo comunque presente un aspetto fondamentale: un condòmino, il quale si ritenga leso da un provvedimento assunto dall'amministratore, non è tenuto ad esperire il ricorso all'assemblea prima di rivolgersi all'autorità giudiziaria. In tal senso si è espressa la Cassazione, in passato, con la sentenza n. 960 dell'8.5.'77, e, più recentemente, con la pronuncia n. 13689 del 22.6.'11.



Responsabilità e delibere per i debiti del condominio

È da ritenere che siano illegittime (e quindi impugnabili) le delibere del condominio che in qualche modo vadano ad aumentare la possibile responsabilità del singolo condòmino per debiti del condominio e per il comportamento di quei condòmini che non dovessero pagare le loro quote di spesa.

Un primo caso potrebbe essere quello dell'assemblea che, dovendo fare costosi lavori straordinari o innovazioni, come ad esempio: rifacimento tetto, facciate, cappotti termici all'edificio, rifacimento impianti

termici con adeguamento alle norme del risparmio energetico e della contabilizzazione calore, decida di non costituire alcun fondo speciale. E' noto che la riforma del condominio ha imposto (art. 1135 cod. civ.) di costituire obbligatoriamente un fondo ad hoc per tali lavori prima di darvi inizio o, se previsto nel contratto con l'impresa appaltatrice, in modo graduale in relazione ai singoli pagamenti dovuti all'impresa.

Se l'assemblea decidesse di ignorare questa regola e disporre che l'amministratore

dia la via ai lavori subito, provvedendo a raccogliere in seguito il denaro dai condòmini, esporrebbe a rischio finanziario l'impresa esecutrice dei lavori ma anche il singolo condòmino pagante la propria quota che rischierebbe di dover in seguito pagare anche quella dei morosi.

Eguale se l'assemblea deliberasse di contrarre un mutuo (che esponesse ogni condòmino a responsabilità per l'intero debito verso la banca) per far fronte alle spese di gestione della cosa comune e per poter

pagare i creditori del condominio risolvendo in tal modo il problema della mancanza di liquidità sul conto corrente condominiale a causa della morosità di alcuni condòmini nel pagamento delle rate di preventivo (approvato) o dei residui a debito portati dal consuntivo approvato di fine gestione.

Ebbene o tali delibere vengano prese all'unanimità da tutti i partecipanti (che non potranno in seguito dolersi di eventuali conseguenze sfavorevoli) oppure ogni singolo condòmino potrà impugnare la delibera lamentando di essere esposto (da subito) al rischio di una responsabilità maggiore rispetto a quello derivante dai principi informativi della riforma del condominio.

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

da LA STAMPA, 9.2.'15

TUTTOCONDOMINIO

Quorum assembleari, costitutivi e deliberativi

Su queste colonne spesso si è fatto riferimento ai *quorum* utili ai fini della costituzione e delle deliberazioni dell'assemblea di condominio. Per maggior chiarezza espositiva si ritiene utile precisare alcuni aspetti della materia.

In proposito, occorre anzitutto aver presente che il condominio è un istituto a democrazia perfetta, in cui le deliberazioni adottate dall'assemblea non possono prescindere, per la loro validità, dalla partecipazione di un certo numero di condòmini rappresentativo di un determinato numero di quote, e ciò con riferimento sia ai *quorum* costitutivi (espressione del numero dei condòmini che devono presenziare alla riunione) sia ai *quorum* deliberativi (espressione del numero dei presenti che devono concorrere a formare la volontà dell'organo assembleare) previsti dall'art. 1136 c.c.

Ciò posto – e chiarito anche che “*quorum*” significa “dei quali” e che il termine, comunemente usato in ambito condominiale, è mutuato dalla formula latina “*quorum maxima pars*”, la massima parte dei quali – interessa anzitutto evidenziare, in questa sede, che, ai fini dei *quorum* deliberativi, si considerano condòmini “interventivi” in assemblea anche i conferenti deleghe, mentre il condomino proprietario di più unità immobiliari è da conteggiarsi in ragione di un intervenuto (cfr. Cass. sent. n. 6671 del 09.12.'88). Con riguardo, invece, ai *quorum* costitutivi, è da sottolinearsi che essi devono sussistere al momento della costituzione delle assemblee, essendo ininfluyente che alcuni condòmini si allontanino nel corso delle stesse, fino anche ad abbattere il *quorum* necessario per il loro inizio (cfr. Cass. sent. n. 89 del 9.1.'67).

Sempre in argomento, c'è poi da rilevare che, secondo la giurisprudenza, ove ricorra un conflitto di interessi tra condomino e condominio, è applicabile, in via analogica, quanto previsto in tema di società per azioni e, segnatamente, dal citato art. 2373 c.c. (che “inibisce il diritto di voto al socio in conflitto di interesse con la società”: cfr. Cass. sent. n. 10685 del 22.7.'02). Precisato che sulla questione la legge di riforma del condominio (l. n. 212/12) non ha recato novità, il *quorum* deliberativo, in una situazione siffatta, deve essere pertanto computato con esclusione dei millesimi di cui il condomino in conflitto sia portatore. Ciò sempreché – beninteso – sussista, in concreto, “una sicura divergenza tra l'interesse del singolo condomino e quello comune”. Una condizione, quest'ultima, ribadita anche di recente dalla giurisprudenza (cfr. Cass. sent. n. 13011 del 24.5.'13) e che pertanto, ai fini di valutare un eventuale conflitto di interessi in ambito condominiale, va necessariamente tenuta ben presente.

Per un quadro completo dei *quorum* costitutivi e deliberativi necessari ad assumere validamente le delibere, si veda la *Tabella delle nuove maggioranze assembleari* consultabile sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it).

CONDOMINIO IN PILLOLE

Indivisibilità

Le parti comuni del condominio non sono soggette a divisione, salvo che non si verificano cumulativamente due condizioni: che la divisione sia possibile “senza rendere più scomodo l'uso della cosa a ciascun condomino”; che vi sia “il consenso di tutti i partecipanti al condominio”. Quest'ultima condizione è stata aggiunta dalla riforma dell'istituto condominiale al testo originario dell'art. 1119 cod. civ.

LOCAZIONI IN PILLOLE

Legge Zagatti, l'ultima riforma

L'ultima organica riforma delle locazioni degli immobili a uso abitativo, oltre che con il numero (431/98), è sovente definita “legge Zagatti”. Il riferimento è all'on. Alfredo Zagatti, relatore del provvedimento alla Camera, ossia nel ramo del Parlamento ove la legge nacque (al Senato ebbe poche modifiche). Va notato che la legge fu esaminata dalla VIII Commissione di Montecitorio in sede redigente, procedura cui si fa di rado ricorso, che riserva all'aula soltanto i voti sugli articoli senza emendamenti. Piena la collaborazione della Confedilizia alla redazione di una legge che fu (allora) una legge nuova, ben meno vincolistica di quella dell'equo canone.

ATTENZIONE

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



Riforma del condominio e norme già esistenti nel regolamento in atto

La riforma del condominio è in vigore ormai da un anno; nuove regole valgono per distacco dal riscaldamento centrale, animali in condominio, figura e compiti dell'amministratore, maggioranze, innovazioni, lavori straordinari con fondo speciale, contabilità e visione dei documenti, deleghe per l'assemblea, recupero crediti verso i morosi, revisione tabelle millesimali, sanzioni ai condòmini per infrazioni al regolamento condominiale, etc.

Spesso l'assemblea, con delibera, decide semplicemente

di adeguare la vita condominiale alla riforma; non basta.

La questione è relativamente più semplice se l'edificio non ha un regolamento di condominio: nessun paletto impedisce l'applicabilità immediata delle nuove regole.

Se il regolamento esiste (è obbligatorio se vi sono più di dieci condòmini) si dovrà valutare quali sue preesistenti regole possano impedire l'ingresso delle nuove; i regolamenti contrattuali oppongono più paletti: sono stati approvati da mille millesimi dei condò-

mini o predisposti dal costruttore che ha vincolato contrattualmente ogni successivo acquirente. Al loro interno contengono però anche clausole “non contrattuali”, modificabili anche non all'unanimità.

La riforma ha previsto (art. 1138 cod.civ. e 72 disp. att.) che, in nessun caso, i regolamenti possano derogare a certe regole; stante il generale principio di irretroattività delle leggi, molti ritengono però che solo i regolamenti approvati dal 18 giugno 2013 in poi debbano adeguarsi alla riforma. Se così

venisse confermato dalla giurisprudenza, la riforma opererebbe appieno sostanzialmente solo per gli edifici nuovi (pochi). Bastava prevedere (nella riforma) una norma transitoria che, come avvenne nel codice del 1942, facesse perdere effetto alle disposizioni dei regolamenti in essere, se contrarie alle nuove norme “inderogabili” previste dai suddetti art.1138 e 72 riformati.

Per godere appieno della riforma ed evitare confusioni giuridiche (e contenziosi), ogni condominio potrebbe dare incarico all'amministratore, magari coadiuvato da un esperto, di uniformare il regolamento esistente a tutta la nuova normativa, adottando poi il nuovo testo coordinato.

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

TUTTOCONDOMINIO

Sanzioni per infrazioni al regolamento di condominio

L'art. 70 disp. att. c.c., in tema di sanzioni per infrazioni al regolamento di condominio, è stato prima riscritto dalla legge di riforma (l. n. 220/12) e poi modificato dalla cosiddetta riforma della riforma (d.l. 145/13, come convertito in legge). In considerazione del sovrapporsi di questi interventi normativi, si ritiene opportuno ricapitolare, di seguito, il quadro normativo che ne è scaturito.

Iniziamo, allora, subito col dire che, per effetto dei suddetti interventi, il citato art. 70 ora prevede, al primo periodo, che "per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800". Al secondo periodo aggiunge che "la somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie". Al terzo periodo, infine, dispone che "l'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del codice".

La formulazione attuale della norma è diversa – come dicevamo – da quella prevista originariamente dalla legge 220/12, la quale – contemplando i soli due periodi iniziali – non prevedeva a chi competesse l'applicazione della sanzione, né la maggioranza utile a deliberare in tal senso.

In relazione alla suddetta iniziale formulazione, i commentatori avevano evidenziato, comunque, come l'organo deputato allo scopo, così come alla quantificazione della sanzione medesima, fosse senz'altro da ritenersi (non l'amministratore ma) l'assemblea, contro le cui deliberazioni al proposito si sarebbe potuto ricorrere *ex art.* 1137 c.c. (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice del nuovo condominio dopo la riforma*, ed. La Tribuna, 2013, 254).

L'integrazione, recata dalla riforma della riforma, specificando che le sanzioni per le infrazioni al regolamento di condominio possano essere irrogate (obbligatoriamente dall'amministratore, deve ritenersi) solo a seguito di delibera dell'assemblea approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, sia in prima che in seconda convocazione (sempre fermi i *quorum* costitutivi di cui al primo e terzo comma dell'art. 1136 c.c.) – non ha fatto altro, quindi, che legificare questa tesi. Si conferma, così, che l'organo deputato ad ogni decisione circa l'irrogazione delle sanzioni

e la quantificazione delle stesse è l'assemblea, sia pure tramite il provvedimento dell'amministratore che ne recepisce la volontà. Tutto ciò, con il duplice positivo effetto, da un lato di valorizzare il ruolo dell'assemblea come organo decisionale del condominio (in linea, all'evidenza, con l'impianto codicistico); dall'altro, di non esporre l'amministratore (in particolare, a causa della graduazione della sanzione prevista dalla norma) al rischio di essere coinvolto in azioni giudiziarie avviate dai condòmini che si ritenessero ingiustamente sanzionati.

Infine – sottolineato che contro l'anzidetto provvedimento dell'amministratore, effettuato o meno il ricorso all'assemblea

di cui all'art. 1133 c.c., potrà ricorrersi, sempre per quanto stabilito da quest'ultima norma, all'autorità giudiziaria *ex art.* 1137 c.c. – si precisa, per completezza, che – secondo il pensiero degli interpreti – i nuovi importi devono essere recepiti nel regolamento condominiale; inoltre che – sempre secondo gli interpreti – ove il regolamento condominiale vigente contenga differenti disposizioni relative sia agli importi sia alle modalità di irrogazione delle sanzioni, continuano a valere – in considerazione della derogabilità dell'art. 70 disp. att. c.c. – tali disposizioni (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice del nuovo condominio dopo la riforma*, ed. La Tribuna, II edizione, 2014, 212).

FURTI NELLE CASE

*Sempre occhi aperti
e senso civico*

Un efficace strumento contro i furti in appartamento è l'occhio umano: prestare attenzione a ciò che succede intorno a noi, non aver vergogna di segnalare alle forze dell'ordine un tentato furto o la presenza di situazioni di disagio urbano rendono un territorio maggiormente sicuro. In poche parole dobbiamo rendere difficile la vita al ladro riducendo le occasioni che favoriscono la sua azione criminosa. Ove è stato costituito presso la Prefettura – come a Piacenza – il Comitato Confedilizia-Forze dell'Ordine, comunicando i fatti anche ai rappresentanti di Confedilizia direttamente.

Diritto di partecipare all'assemblea condominiale in caso di usufrutto

L'art. 1136, sesto comma, c.c., prescrive che l'assemblea non possa deliberare se non consta che tutti gli "aventi diritto" siano stati regolarmente convocati. In caso un'unità immobiliare sia gravata da usufrutto si pone quindi il problema di chiarire chi tra nudo proprietario e usufruttuario abbia diritto di partecipare all'assemblea condominiale.

La risposta è racchiusa nel sesto e settimo comma dell'art. 67 disp. att. c.c.. Sulla base di tale disposto normativo occorre distinguere se ciò su cui l'assemblea sia chiamata a deliberare attenga ad affari relativi all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni, oppure no. Nel primo caso, dovrà essere convocato l'usufruttuario; nel secondo il nudo proprietario. Se poi l'assemblea fosse chiamata a deliberare su più argomenti di diversa natura, dovranno essere convocati entrambi (per poi partecipare o meno, a discussione e votazione, a seconda dei singoli argomenti via via affrontati dall'assemblea). Così come dovranno essere convocati entrambi quando l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'art. 1006 c.c. (vale a dire nel caso in cui l'usufruttuario faccia eseguire a proprie spese riparazioni poste a carico del proprietario che questi rifiuta o ritarda di eseguire) ovvero quando si tratti di lavori od opere ai sensi degli artt. 985 (miglioramenti) e 986 (addizioni) c.c. In ogni caso è bene tener presente che nudo proprietario e usufruttuario sono chiamati a rispondere "solidalmente" – ai sensi dell'ottavo comma del citato art. 67 – "per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale".

Delibere nulle e delibere annullabili:
differenze e termini di impugnazione

Una questione oggetto non di rado di dubbi in ambito condominiale è la differenza tra delibere nulle e delibere annullabili. Distinzione non di poco conto dato che da essa dipendono i termini di impugnazione delle decisioni assembleari.

Occorre, allora, evidenziare che – secondo la giurisprudenza – devono "qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito" – contrario, cioè, a norme imperative (e quindi a quelle norme che non possono essere derogate neanche con il consenso delle parti), all'ordine pubblico (vale a dire ai principi fondamentali dell'ordinamento giuridico) o al buon costume (inteso come quei principi morali comunemente accolti) –, "le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condòmini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto". Devono, invece, "qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto" (cfr. Cass. Sez. Un. sent. n. 4806 del 7.5.'05).

Le delibere nulle sono impugnabili in ogni tempo, da chiunque vi abbia interesse; quelle annullabili, lo sono entro il breve termine di 30 giorni, decorrente – *ex art.* 1137 c.c. (norma inderogabile ai sensi del successivo art. 1138 c.c.) – dalla data della deliberazione per i dissenzienti (in assemblea) e gli astenuti; dalla data di comunicazione della deliberazione stessa per gli assenti.

AMICI VERI

Non fare odiare i cani

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

TUTTOCONDOMINIO



La delega scritta per partecipare all'assemblea

La Cassazione ha sempre ritenuto che in tema di assemblea condominiale, i rapporti fra il rappresentante che interviene in assemblea ed il condòmino delegante vadano disciplinati dalle regole generali sul mandato; io ti mando in assemblea per me, a rappresentare la mia testa ed a votare per i miei millesimi (oltretutto, ovviamente, per i tuoi). Tu voterai per due teste e per la somma dei nostri millesimi.

Si è sempre ritenuto che, affinché uno dei condòmini potesse presentarsi in assemblea

con la delega di altri, potesse anche bastare la delega verbale, meglio se seguita poi da delega scritta successiva a conferma (ma nessuna norma imponeva la forma scritta).

Con la riforma del condominio va osservato come, dal 18 giugno 2013, l'art. 67 disp. att. cod. civ. ha previsto come obbligatoria la forma scritta per la delega; ha anche vietato le deleghe all'amministratore.

Se i condòmini sono più di venti (che è concetto diverso dal dire: se le unità immobiliari sono più di venti), il delegato non

può rappresentare più di un quinto dei condòmini e dei millesimi; ciò costituisce un problema se io sono proprietario di un'unità immobiliare molto grande, ad esempio di 250 millesimi e ci sono (almeno) altri venti piccoli condòmini. Non potrò dare delega a nessun altro condòmino altrimenti gli farò superare il limite ammissibile.

Se l'unità immobiliare appartiene in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interes-

sati secondo le norme della comunione.

Si suggerisce di dare disposizioni precise al delegato su come votare, tenendo conto che (il più delle volte) si tratta di votare sì o no sul singolo punto o di scegliere un'impresa o un preventivo; solo dando istruzioni precise ci si potrà dolere di votazioni contrarie alle istruzioni e, soprattutto, non si metterà in imbarazzo il delegato che già ci fa la cortesia di andare al posto nostro in assemblea. Solo il delegante è legittimato a far valere eventuali vizi della delega scritta o la carenza del potere di rappresentanza e non anche gli altri condòmini estranei a tale rapporto (Cassazione, Ord. 24.10.2014, n. 22685).

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

da LA STAMPA, 16.2.15

Incarico di amministratore di condominio e società

La legge di riforma del condominio (l. n. 220/12) ha espressamente consentito anche alle società di svolgere l'incarico di amministratore condominiale. In particolare, il nuovo art. 71-bis, terzo comma, disp. att. c.c., prevede che possano svolgere tale incarico anche le "società di cui al titolo V del libro V del codice civile". Si tratta di società semplici, società in nome collettivo, società in accomandita semplice, società per azioni, società in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata. In questi casi, i requisiti - sempre a norma del citato art. 71-bis - devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili (tali sono i soci delle società semplici e in nome collettivo e i soci accomandatari delle società in accomandita semplice e in accomandita per azioni), dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali le società prestano i servizi. È da ritenersi che nell'oggetto sociale, tra le attività della società, dovrà anche essere indicata quella di amministrazione di condomini.

Per un quadro generale dei requisiti previsti dalla legge per svolgere l'attività di amministratore di condominio si rinvia alla tabella sinottica in argomento, pubblicata su *Confedilizia notizie* di maggio 2013.



Come difendersi se il riscaldamento non funziona bene

Una lamentela frequente in condominio è quella di chi, spesso in seguito al rifacimento dell'impianto di riscaldamento o in seguito agli interventi volti alla contabilizzazione dei consumi, lamenta il fatto che nell'alloggio fa più freddo di prima, non si raggiunge un sufficiente comfort, etc..

Chiede di avere in restituzione le spese di riscaldamento, il risarcimento di danni, minaccia richieste di danni alla salute per essersi ammalato.

Una cosa è certa: sussiste il diritto di ogni condòmino a che

l'impianto centralizzato di riscaldamento (anche con la contabilizzazione) sia equilibrato a spese del condominio, per dare a tutti il giusto benessere e comfort abitativo.

L'obbligo di pagare le spese condominiali del riscaldamento deriva dalla disciplina del condominio e non da un rapporto contrattuale che obblighi la controparte ad una controprestazione (l'erogazione ottimale del calore).

Per l'insufficiente calore a casa sua, il singolo, nel caso di colpevole omissione del con-

dominio che si rifiuta di far adeguare o riparare l'impianto centralizzato (o di omissioni dell'amministratore), può pretendere il risarcimento del danno subito; ma non la restituzione dei contributi versati (o l'esenzione) per il servizio che, comunque, normalmente, viene pur sempre fornito. Diverso è se l'impianto centralizzato per ragioni strutturali escluda totalmente il condòmino dal servizio; solo in tal caso, il mancato godimento del riscaldamento esonera dal pagamento dei contributi (Cassazione,

sent. 31.5.2006, n. 12956 e 4.7.2014, n. 15401).

Il consiglio a chi ha questi problemi è di sollecitarne in ogni modo la risoluzione dal punto di vista tecnico e, qualora lo scarso riscaldamento continui, chiedere il risarcimento di ogni danno, anche per la lesione dei diritti fondamentali della persona (integrità psicofisica, salute) o per acquisto di apparecchi volti ad integrare il calore insufficiente e relativo maggior consumo (combustibile, corrente elettrica, ecc.); danno che deve poi, in concreto, essere provato conservando fatture e scontrini di acquisto e dimostrando i maggiori consumi, non potendosi ricorrere a determinazioni equitative o presuntive.

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

da LA STAMPA, 2.2.15

SEGNALAZIONI

Lauro Rossi, *Ideale nazionale e democrazia in Italia*, Gangemi ed., pp. 416

Saggi storici dedicati a personaggi maggiori (Foscolo, Mazzini e Garibaldi) e minori fra Sette e Ottocento, in rapporto con l'Unità, l'indipendenza, la libertà e la democrazia, oltre che con l'Italia in Europa.

Paolo Bonetti, *Breve storia del liberalismo di sinistra. Da Gobetti a Bobbio*, postfaz. di Dino Cofrancesco, liberilibri ed., pp. 218

Intellettuali, politici, gruppi, partiti variamente impegnati nel liberalismo di sinistra, dall'azionismo, al radicalismo, al liberalsocialismo, fra Capitini e Pannella, Pannunzio e Calogero.

Mario Rosa, *Il giansenismo nell'Italia del Settecento*, Carocci ed., pp. 296

Dalla riforma della Chiesa alla democrazia rivoluzionaria, personaggi, libri, eventi che attestano una presenza del giansenismo nella Penisola forse sorprendentemente superiore al previsto.

Dizionario del Liberalismo italiano, tomo II, Rubbettino ed., pp. 1.196

Oltre 400 voci biografiche, dedicate a personaggi insigni del mondo liberale italiano, inteso in un'accezione ampia, vissuti fra il primo Ottocento e i giorni nostri (viventi esclusi).

Praga 1968, a cura di Francesco Anghelone e Luigi Scoppola Iacopini, bordeuax ed., pp. 286

Con vasta messe di citazioni di stampa e rinvii archivistici, vengono analizzate le reazioni, tutt'altro che unitarie, espresse dalla sinistra italiana (Pci, Psi, Psiup, Psdi...) nei confronti della "Primavera di Praga".

UGUAGLIANZA NEI PUNTI DI PARTENZA

La nostra legge fondamentale afferma "due principi solenni": "Conservare della struttura sociale presente tutto ciò e soltanto ciò che è garanzia della libertà della persona umana contro l'onnipotenza dello stato e la prepotenza privata; e garantire a tutti, qualunque siano i casi fortuiti della nascita, la maggiore uguaglianza possibile nei punti di partenza

(L. Einaudi, messaggio presidenziale alle Camere 12.5.'48)

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Dal deputato Busin (Lega Nord e Autonomie) proviene un'interrogazione, rivolta al Ministro dell'economia e delle finanze, con la quale si chiede se il Governo non ritenga opportuno sollecitare le amministrazioni finanziarie centrali e provinciali affinché procedano, nel più breve tempo possibile, al necessario adeguamento delle categorie catastali richieste dai Comuni, al fine di rendere adeguato, equo ed obiettivo, nel tempo ancora intercorrente al completamento della riforma catastale, la corresponsione di tributi calcolati in base alle rendite catastali, tenendo conto dell'indifferibilità di tale aggiustamento sia per ragioni di fiscalità comunale, sia per ragioni di equità fiscale.

Il Presidente del Consiglio dei ministri ed il Ministro per la semplificazione e la pubblica amministrazione sono i destinatari di un'interrogazione del deputato Arlotti (Pd) con la quale si chiede quali siano le iniziative che l'Esecutivo intenda porre in essere al fine di riconoscere legalmente l'impronta digitale quale firma per consentire a coloro che hanno disabilità motorie, di poter accedere, tra l'altro, autonomamente alla sottoscrizione di contratti di compravendita immobiliare, di locazione ecc.

La deputata Cancellieri (Movimento 5 Stelle) sollecita, con un'interrogazione, il Ministro dell'economia e delle finanze a fornire un chiarimento in merito all'applicazione del cosiddetto *bonus mobili* anche nel caso di acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione e da cooperative edilizie (ex art. 16-bis, comma 5 del TUIR).

Il senatore Di Maggio (Grandi Autonomie e Libertà) è primo firmatario di un disegno di legge recante modifiche all'art. 1, decreto-legge n. 16 del 6.3.'14 (come convertito in legge), in materia di Tasi.

Disposizioni in materia di esenzione dalle imposte e dai tributi comunali sulla casa sono oggetto di un disegno di legge presentato dal senatore Razzi (Forza Italia).

Ogni giorno un cinguettio

Ogni giorno, alle 16,30, viene inserito sul sito confederale (www.confedilizia.it) un nuovo cinguettio, leggibile sulla pagina di apertura, a destra. La rubrica serve a diffondere in modo immediato ed estremamente sintetico l'opinione della Confedilizia e, in particolare, per replicare a provvedimenti e note d'interesse della nostra Organizzazione. Cliccando sull'ultimo cinguettio pubblicato si accede all'archivio completo dei cinguettii.

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%
	2013	2014	2015	
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 novembre	2013 - novembre	2014	0,2 %	0,150 %
Variazione dicembre	2013 - dicembre	2014	-0,1 %	-0,075 %
Variazione gennaio	2014 - gennaio	2015	-0,7 %	-0,525 %

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.

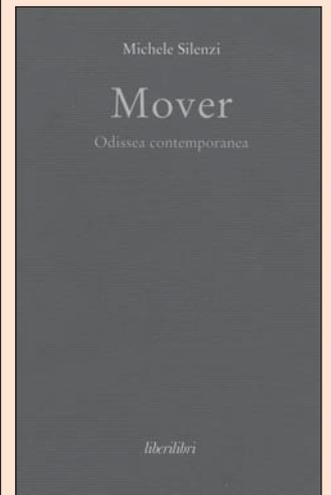
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qua pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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		
	2013	2014	2015
Variazione agosto	2013 - agosto	2014	-0,2 %
Variazione settembre	2013 - settembre	2014	-0,1 %
Variazione ottobre	2013 - ottobre	2014	0,2 %
Variazione novembre	2013 - novembre	2014	0,3 %
Variazione dicembre	2013 - dicembre	2014	-0,1 %
Variazione gennaio	2014 - gennaio	2015	-0,5 %

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 *Mover - Odissea contemporanea* di Michele Silenzi, edito da *liberilibri*.

Il sì crea dipendenza

Non possiamo rispondere sì a tutte le domande. Rispondere sempre di sì vuol dire scontentare tutti. Vuol dire renderli soddisfatti per pochi minuti e poi costringerli a chiedere ancora. Niente crea dipendenza come le risposte positive.

Michele Silenzi



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

Anno 25
Numero 3

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
00187 - Roma - Via Borgognona, 47
Tel. 06/6793489 (r.a.)
Fax. 06/6793447

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza
Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)
Licenziato per la stampa
il 4 marzo 2015

Il numero di febbraio 2015 è stato postalizzato il 17.2.2015