Anno 25 - aprile 2015 - n. 4

Poste Italiane - Sped. a.p. - 70% - DCB Roma

CONFEDILIZIA notizie

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

All'interno

- RIDUZIONE DELLE TASSE, LA PRIMA URGENZA (pag. 2)
- Expo, un'occasione per le locazioni brevi (2)
- Quante bugie sul mattone (2)
- L'imposta sugli immobili parametrata ai servizi veri (3)
- Ricerca antenati, ecco il Portale giusto (4)
- VERGOGNA. I Comuni chiedono solo soldi o tasse (6)
- Il reddito di Padoàn (7)
- CONFEDILIZIA, le cariche sociali (7)
- CATASTO, NON SARÀ UN SALASSO MA DIPENDE DAGLI ITALIANI (7)
- Prestito vitalizio ipotecario (10)
- Il castello spaventa gli eredi (11)
- "Sfrattata" dagli abusivi (11)
- RICERCA ROGITI NOTARILI (14)
- DISTRUTTE LE CASE TOCCA ORA AI TERRENI (16)
- La fiducia può ripartire solo dall'immobiliare (20)
- Contratto week-end (22)
- I problemi del rent to buy (26)

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 28-31)

Processo e amministratore - Regolamenti, tipi - Sostituzione amministratore - Distacco dal riscaldamento centrale - Formazione e società

GIORGIO SPAZIANI TESTA È IL NUOVO PRESIDENTE

Giorgio Spaziani Testa è il nuovo Presidente di Confedilizia. Lo ha eletto all'unanimità il Consiglio direttivo della Confederazione della proprietà immobiliare. Già Segretario generale, succede al Cav. Lav. Corrado Sforza Fogliani che, dopo 25 anni di presidenza, ha invitato il Consiglio confederale a non rinnovarlo nella carica e che ha assunto la presidenza del Centro studi.

Vicepresidenti sono stati eletti: Pier Luigi Amerio, Achille Lineo Colombo Clerici, Paolo Pietrolucci, Prospero Pizzolla, Paolo Scalettaris, Nino Scripelliti, Michele Vigne.

Alla carica di Tesoriere è stato eletto Dario dal Verme.

EDITORIALE

Riduzione delle tasse, la prima urgenza

In questo periodo, in Italia, si sta correndo un rischio ancor più grande di quello che può essere causato dalla sfiducia. È il rischio di illudersi che – attraverso fattori esterni e contingenti, a cominciare dalla manovra monetaria straordinaria della Bce, ma arrivando sino ad Expo e al Giubileo – i gravissimi problemi della nostra economia possano risolversi come per incanto.

Il pericolo è che non venga posta la dovuta attenzione alla necessità di un'azione decisa sul fronte della riduzione delle tasse (e della spesa).

In particolare, non potranno attendersi segnali (veri) positivi se non si porrà rimedio all'errore fatto in questi anni attraverso l'aggressione fiscale agli immobili.

Continuano, infatti, ad essere ignorati da gran parte del mondo politico – mentre la consapevolezza cresce costantemente anche in ambienti che in passato manifestavano idee diverse – gli effetti che questa impostazione ha provocato sull'intera economia. Colpire in modo così pesante un settore che tradizionalmente rappresenta circa un quarto del Pil, che impiega oltre due milioni e mezzo di occupati, che ha riflessi diretti e indiretti su decine di settori economici, vuol dire dover mettere in conto ciò che si è poi puntualmente verificato: crollo delle compravendite; chiusura di migliaia di imprese nei tanti comparti della filiera immobiliare; conseguente perdita di centinaia di migliaia di posti di lavoro; caduta dei consumi dovuta all'effetto di impoverimento, stimato in circa 2.000 miliardi, prodottosi in capo ai proprietari.

Per il settore immobiliare, come per tutta l'economia, servono allora segnali forti di riduzione delle tasse. È questa l'unica strada per far tornare la fiducia e, di conseguenza, far ripartire in modo strutturale crescita, lavoro e consumi. L'economia drogata da interventi esterni ha vita breve: esaurito l'effetto dei fattori contingenti, i problemi si ripresentano più gravi di prima.

Vi è poi – anzi, prima di tutto – un problema di equità. È necessario tornare ad un livello di tassazione accettabile per la proprietà immobiliare, che tra il 2012 e il 2014 ha pagato più di 45 miliardi di euro aggiuntivi di sole Imu e Tasi, tassa sui rifiuti a parte. Con gli almeno 25 miliardi del 2014, siamo a 16 miliardi annuali in più rispetto ai circa 9 pagati a titolo di Ici nel 2011.

Si tratta – deve essere sempre ricordato – di somme che i proprietari versano a prescindere da qualsiasi reddito prodotto dai propri beni. Il reddito, quando c'è, viene naturalmente tassato a sua volta, così come vengono tuttora gravemente tassati i trasferimenti degli immobili.

Sono, quei 45 miliardi in più in tre anni, somme pagate a titolo di due imposte (l'Imu e la Tasi) pressoché identiche e di fatto patrimoniali, nonostante la formale connotazione della seconda quale tributo sui servizi.

Da qui, dalla tassazione locale, bisogna partire per dare vita ad una urgente "operazione equità". E per farlo, non basta certo scrivere una nuova puntata della triste vicenda degli appellativi dei tributi comunali, limitandosi ad operazioni di accorpamento, e di nuova denominazione, delle sigle attuali. Bisogna fare molto di più: avere coraggio e capacità di innovare. Occorre abbandonare la pigra (e ingiusta) tassazione su base catastale/patrimoniale e creare un sistema che preveda la tassazione degli immobili esclusivamente per il reddito che essi producono e per i servizi – certi, verificabili, quantificabili – che ricevono, a beneficio sia dei loro proprietari sia dei loro utilizzatori. Gli effetti virtuosi che ne deriverebbero – anche in termini di riduzione della spesa pubblica e di eliminazione degli sprechi – sarebbero infiniti e se ne avvantaggerebbe l'intera collettività.

g.s.t.

Expo, un'occasione per le locazioni brevi

L'Italia ospiterà a Milano, dal 1° maggio al 31 ottobre prossimi, l'Esposizione Universale. Per cinque mesi, in un'area espositiva di 1,1 milioni di metri quadrati, più di 140 Paesi ed Organizzazioni internazionali mostreranno il meglio delle proprie tecnologie per offrire, tra l'altro, una risposta concreta ad un'esigenza vitale quale è l'alimentazione.

Ci sarà un'analoga propizia occasione per le Associazioni territoriali della Confedilizia che operano nelle zone limitrofe all'area dedicata all'evento, per pubblicizzare i contratti per locazioni con finalità turistica (anche per un solo week end) che, si ricorda, hanno caratteristiche di sicurezza e garanzia sia per i proprietari sia per i conduttori oltre che di semplicità e praticità di utilizzo.

L'ALIBI ASSURDO

Avremo un sollievo nell'economia in generale, certo. Ma transitorio, e drogato. Indotto dai potenti mezzi della BCE. Fino, quindi, all'anno prossimo o – se prorogato - sino all'inizio 2017.

Ma non sia un alibi – questo è il punto – per non fare le riforme strutturali che servono: meno spesa pubblica, meno tasse (d'altra parte, una conseguente all'altra).

Con i politici e i dirigenti che abbiamo (questi ultimi, paradossalmente, spesso ancor più assatanati di soldi dei primi…), c'è però chi lo spera?

Attenti al sollievo, allora…

save the date

Coordinamento legali
19.9.2015

Festa del condominio
26.9.2015

Conferenza organizzativa
17.12.2015

CONFEDILIZIA

Ztl senza deroghe ed esercenti attività commerciali

È illegittimo il provvedimento con cui un Comune stabilisca l'allargamento della zona a traffico limitato (Ztl) senza al contempo prevedere deroghe, neppure per i soggetti che operino all'interno dell'area interessata all'espansione per ragioni connesse all'esercizio dell'impresa. Ciò, in quanto un provvedimento del genere viene a comprimere in modo pressoché assoluto la libera esplicazione delle attività imprenditoriali ivi svolte.

È quanto ha stabilito il Tar Campania (Napoli, Sez. I), con sentenza n. 5296 del 10.10.'14, accogliendo il ricorso di una società esercente il commercio di bevande e prodotti alimentari nel centro storico del Comune di Nola contro lo stesso Comune che aveva esteso la Ztl a tutto il centro storico senza stabilire, nel provvedimento di limitazione del traffico, alcuna eccezione.

Quante bugie sul mattone

Aumenta il numero di coloro che scelgono di lasciare i risparmi parcheggiati sul conto corrente, il più delle volte a rendimento zero: dall'inizio della crisi i depositi sono aumentati del 25% e la raccolta da clientela degli istituti di credito del Paese è aumentata del 3,6% nel solo 2014 raggiungendo i 1.260 miliardi. Insomma, più recessione, più risparmio.

Ovviamente ci si riferisce a chi riesce a mettere qualcosa da parte (un numero sempre maggiore di persone invece fatica ad arrivare alla fine del mese). A questo denaro improduttivo, salvo che per le banche, si aggiunge il progressivo abbandono dell'investimento per eccellenza, il mattone, verso altre e certamente più aleatorie forme di reddito. Secondo Assogestioni, fondi e gestori patrimoniali amministrano oggi un patrimonio superiore a 1.560 miliardi con una crescita di oltre 200 miliardi nel giro di dodici mesi.

Il sorpasso dell'investimento mobiliare su quello immobiliare iniziato nel 2013; proprio nell'anno nel quale si sono manifestate più pesantemente le conseguenze dell'attacco alla proprietà immobiliare.

Suonano inutili le affermazione corali ai fini della crescita economica, necessaria alla ripresa del Paese, occorre il rilancio del settore edilizio in quanto in grado di trascinare molti altri comparti economici e produttivi.

Invece la politica nazionale continua a colpire il settore: tasse sulla casa più che raddoppiate nel giro di due anni, penalizzazione degli affitti liberi delle abitazioni, un calo dei valori attorno al 20-25 dal 2008 ad oggi inducono il risparmiatore italiano a cercare alternative.

Il fascino del mattone finito, affermano alcuni.

È vero fino ad un certo punto.

Gli investitori nell'immobiliare ci sono, eccome: sono coloro che le case preferiscono comprarle all'estero. Soltanto nel 2014 i risparmiatori italiani hanno acquistato in altri Paesi 45.000 case, cioè una città come Pisa.

La ripresa dell'economia dell'Italia parte dalla ripresa del mercato immobiliare. È un dato comune a quasi tutti i Paesi avanzati. Ma perché il mercato riprenda occorre la fiducia degli investitori. E la fiducia si ottiene con norme che producano effetti di sistema, e non siano solo indirizzate a settori particolari, a nicchie, a lobbies.

L'esenzione dalle imposte sui redditi per gli immobili nuovi e per quelli integralmente rinnovati destinati alla locazione: un provvedimento a costo zero per il bilancio dello Stato, in quanto non richiederebbe alcuna "copertura" mediante voci di bilancio compensative, come accadrebbe se si trattasse di riduzione di imposte già esistenti.

Achille Colombo Clerici

PERSONALITÀ

Claudio Cerasa, direttore de *IL FOGLIO quotidiano*

Non è facile succedere a un direttore che sia altresì fondatore di un giornale, per ben diciannove anni identificandosi con esso. Onore, dunque, a Claudio Cerasa per aver assunto l'eredità di Giuliano Ferrara al vertice de *Il FOGLIO quotidiano*. Ferrara fondò il giornale nel gennaio 1996; l'ha lasciato nel gennaio di quest'anno. Il successore, palermitano, 32 anni, è in forza al quotidiano da sette anni.

La discontinuità fra i due è segnata da mutamenti editoriali, soprattutto per svariate rubriche. Al tempo stesso, la continuità si avverte nel sostegno dato a Matteo Renzi. Attenzione: non al Pd (pur avendo Cerasa dichiarato di aver votato per il Pd, oltre che per i radicali), non al governo, bensì al presidente del Consiglio, delle cui azioni Cerasa da redattore era attento scrutatore ed è ora chiosatore. L'appoggio espresso da Ferrara al patto del Nazareno si traduce oggi nell'auspicio che possa rivivere una simile alleanza.

Il FOGLIO rimane così un *unicum* nella stampa di centrodestra, in cui è tradizionalmente collocato, pur se la forte personalità di Ferrara gli ha conferito una patina peculiare. Tale patina è ora serbata pure nelle battaglie condotte su questioni religiose, etiche e civili. Critiche alla sinistra, Cerasa le espresse in un volume che ha conosciuto e provocato dibattiti: *Le catene della sinistra* (Rizzoli ed.). *Il FOGLIO* le ribadisce, tenendo quel carattere di quotidiano di opinione, non a servizio di un partito, che ne ha sempre determinato la lettura e il rispetto degli stessi avversari politici.

CONFEDILIZIA notizie
tutte le novità dal mondo dell'immobiliare

INTERVISTA | Giorgio Spaziani Testa | Presidente di Confedilizia

L'imposta sugli immobili va parametrata ai servizi veri»

Saverio Fossati

Le urgenze sono sempre stabilite da agenti esterni: sarebbe bello giocare in attacco ma l'urgenza massima è quella fiscale, è la prima preoccupazione di qualsiasi presidente di Confedilizia. Questo, in estrema sintesi, l'approccio di Giorgio Spaziani Testa, 48 anni, da pochi giorni presidente di Confedilizia (ne era il segretario generale dal 2001) dopo il lunghissimo mandato di Corrado Sforza Fogliani.

Presidente Spaziani Testa, come pensa di agire per ridurre il peso fiscale sugli immobili?

Facendo capire sempre di più, innanzitutto, i danni che l'eccesso di tassazione di questi ultimi 3 anni ha provocato. Poi cercare di far dare, da Stato e Comuni, segnali concreti di attenuazione. I motivi sono sempre quelli: equità nei confronti dei proprietari che sono stati colpiti in maniera ingiusta. Pochi giorni fa la Banca d'Italia ci ricordava quanto corposo ed esteso sia il cosiddetto indotto movimentato dal comparto immobiliare, quindi gli effetti disastrosi che su tutto questo ha portato l'eccesso di tassazione: perdite di posti di lavoro e crollo dei consumi da parte dei soggetti che si sono viste ridurre io valor del proprio immobile e hanno avuto le conseguenze, anche psicologiche. Per non parlare del legame tra andamento del prezzo degli immobili e andamento dei consumi. Le spie del malessere sono le persone che tentano di distruggere i propri beni per arrivare a non pagare l'Imu, o rinunciano alla proprietà del bene. La scelta su dove concentrarsi è quindi obbligata. A partire dal la riforma del catasto, che seguiamo con massima attenzione.

Quali proposte concrete avanzerà Confedilizia?

Ci vuole un nuovo sistema di tassazione basato sul reddito ritraibile: se gli immobili costituiscono un'anomalia rispetto ad altre fonti di gettito, solo loro, però, subiscono, oltre alla tassazione sul reddito, anche quella puramente patrimoniale.

Presidente Giorgio Spaziani Testa

> «Spie del malessere sono le persone che tentano di distruggere gli immobili per non pagare l'Imu»

Un'imposta sul reddito reale non basterebbe certo ai Comuni...

Il discorso è più ampio: la tassazione correlata ai servizi si propone in un'ottica nuova e portatrice di effetti virtuosi, collegando i servizi veri alle tasse e interrompendo il sistema puramente patrimoniale. Invece è arrivata la Tasi, che è semplicemente un'Imu bis. A quella scelta si dovrebbe aggiungere quella di tassare gli immobili solo per il reddito prodotto, cioè in sostanza gli affitti ma al netto dei costi e dagli oneri sopportati. Oppure estendendo la cedolare secca al settore non abitativo: l'attuale deduzione del 5% è irrisoria. Invece è arrivata la Tasi.

Proviamo a immaginare come potrebbe essere un'imposta sui servizi ben fatta.

Che sia complicato creare una correlazione è vero ma un legislatore coraggioso dovrebbe pensare anche a questo. Si possono immaginare questi servizi e un parametro preciso, combinando diversamente il soggetto inciso e il tipo di servizio. Per esempio, l'inquilino è più interessato a certi servizi e il proprietario ad altri. Anche la base imponibile dovrebbe cambiare, il presupposto può continuare a essere l'immobile, misurato però non con i valori catastali: all'estero ci sono esperienza diverse, con il calcolo del livello del singolo servizio. Il vantaggio fornito da una metropolitana della città è, per esempio, diverso a seconda della tipologia dei quartieri e della vicinanza alla fonte del servizio.

Quali sono i nemici di questa strategia?

Sinora si è ripetuta in maniera pigra una cantilena sulla la minor distorsività della tassazione sugli immobili rispetto a quella sui lavoro e imprese, che si è affermata a livello internazionale e si è riverberata nelle burocrazie nazionali alleandosi con un parte della politiche che ha tratto il vantaggio della facilità di recuperare gettito da un settore che meno è a rischio di sfuggire. Dietro quella teoria c'era l'interesse di spostare investimenti dall'immobiliare alla finanza. Ma questo sistema comincia a scricchiolare e si sono registrate a livello accademico delle autocritiche.

da *24Ore*, 27.3.'15

SISTEMA CONFEDILIZIA

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Se non riparte l'immobiliare

"La nuova proprietà fondiaria" (n. 3/'15) pubblica un articolo di Corrado Sforza Fogliani – oggi Presidente del Centro studi Confedilizia – dal titolo "Se non riparte l'immobiliare, nessuna speranza di crescita".

CORAM Coordinamento Registri Amministratori

I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Certificazione unica, tempestiva informativa agli iscritti

Torniamo sull'argomento della nuova certificazione unica che ha sostituito il Cud, per segnalare che a tutti gli iscritti al Registro nazionale è stata trasmessa (il 13.2.'15) una mail con la quale si segnalava (e trasmetteva) il testo del comunicato stampa dell'Agenzia delle entrate sulla certificazione anzidetta con l'avvertenza che con lo stesso le Entrate – tra le altre questioni – hanno precisato che non sarebbe stata applicata nessuna sanzione per gli invii tardivi delle certificazioni contenenti esclusivamente redditi non dichiarabili con la dichiarazione precompilata. Tale precisazione, poi, è stata ripresa nella circolare n. 6/E del 19.2.'15, nella quale sono confluiti i chiarimenti interpretativi dell'Agenzia relativi a quesiti posti in occasione degli eventi *Videoforum Italia Oggi*, *Telefisco Sole 24Ore* e *Forum lavoro*, dove - al punto 2.9 - testualmente si legge: "Come già anticipato con il comunicato stampa del 12.2.'15, fermo restando che tutte le certificazioni uniche che contengono dati da utilizzare per la dichiarazione precompilata devono essere inviate entro il 9.3.'15, nel primo anno l'invio delle certificazioni contenenti esclusivamente redditi non dichiarabili mediante il modello 730 (come i redditi di lavoro autonomo non occasionale) può avvenire anche dopo questa data, senza applicazione di sanzioni. Al fine di semplificare ulteriormente l'adempimento della trasmissione della Certificazione Unica, per il primo anno gli operatori potranno scegliere se compilare la sezione dedicata ai dati assicurativi relativi all'Inail e se inviare o meno le certificazioni contenenti esclusivamente redditi esenti".

Dieci anni di seminari e di quesiti

Sono già trascorsi dieci anni da quando, per idea del responsabile del Coordinamento condominiale, avv. Vincenzo Nasini, si è dato luogo all'attività di informazione/formazione per gli amministratori immobiliari iscritti al Registro nazionale Confedilizia. In due lustri, con la ripartizione in zone del territorio nazionale (Nord/Est; Nord/Ovest; Centro; Sud ed isole), sono state raggiunte molteplici località.

Notevole l'apprezzamento manifestato per questi momenti di confronto, che hanno costituito, unitamente al Servizio quesiti - avviato in concomitanza con i seminari – un punto di riferimento per gli amministratori. Ciò che ha indotto la Sede centrale a confermare gli incontri anche per il 2015.

Di seguito si riportano gli argomenti che verranno trattati: gli obblighi vecchi e nuovi dell'amministratore; le nuove maggioranze assembleari; sicurezza degli impianti: i compiti dell'amministratore; il rendiconto e gli altri adempimenti contabili dell'amministratore; la mediazione condominiale ed i compiti dell'amministratore al riguardo.

Maggiori dettagli ed informazioni potranno essere richiesti anche presso le Associazioni che ospiteranno i seminari: Ascoli Piceno, Lecce, Mantova e Padova.

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

ASAGES

ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Manuale progettazione interventi archivistici

È stato approvato, con provvedimento della Giunta provinciale di Trento (delibera n. 2274 del 5.12.'14), il "Manuale per la progettazione di interventi di riordino e inventariazione di archivi". Questo strumento, già in uso da tempo presso la Soprintendenza provinciale competente in materia di archivi, presenta indicazioni dettagliate sulle modalità di preventivazione degli incarichi da affidare a ditte esterne mediante confronto concorrenziale, concentrandosi sui tempi medi previsti per le singole operazioni che compongono l'intervento. Il lavoro – frutto dell'elaborazione collegiale dei funzionari archivisti della Soprintendenza per i beni culturali della Provincia di Trento, che in tre diverse fasi, fra il 2008 e il 2014, hanno definito, validato, integrato e rivisto il documento – adesso è disponibile in rete per tutti gli interessati (https://www.cultura.trentino.it/Media/Files/Manuale-progettazione-allegato-delibera).

Alla ricerca degli antenati, ecco il Portale giusto

In linea con altri portali di carattere nazionale sulla storia familiare, promossi in numerosi Paesi, il Portale SAN-Antenati (*www.antenati.san.beniculturali.it*) nasce dall'esigenza di organizzare e rendere disponibile l'enorme patrimonio documentario degli atti di stato civile esistente negli Archivi di Stato per condurre ricerche anagrafiche e genealogiche, finalizzate alla ricostruzione della storia di famiglie e di persone, ma anche alla storia sociale in senso lato. L'obiettivo del Portale è quello di pubblicare progressivamente milioni e milioni di immagini di registri di stato civile (parte delle quali sono convertite da microfilm eseguiti negli Archivi di Stato dalla Genealogical Society of Utah a partire dalla metà degli anni Settanta del secolo scorso, e parte sono di nuova acquisizione), per fare ricerche sfogliando gli atti a video, nella sezione "Sfoglia i registri". Ciascuna immagine è corredata dalla rispettiva descrizione archivistica che riporta il nome dell'istituto che conserva la fonte, il fondo, la tipologia dell'atto (nati, matrimoni, morti e relativi allegati), la località, la data, il numero progressivo di registro o di busta, quando esistente. Parallelamente il Portale prevede la progressiva indicizzazione dei nomi di persona presenti sui singoli atti nella sezione "Trova i nomi". La banca dati dei nomi si svilupperà per tappe successive che prevedono anche la partecipazione degli utenti del Portale su base volontaria, scrivendo a *redazione.antenati@beniculturali.it*.

Gli interessati possono acquisire ulteriori informazioni nella sezione "Il territorio e le fonti" che elenca i fondi di stato civile conservati presso i singoli Istituti.

CNR casa

COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia residenziale pubblica e competenza a giudicare

"Il riparto di giurisdizione in materia di edilizia residenziale pubblica è regolato dal criterio della posizione soggettiva riconoscibile in capo al privato, dovendosi attribuirla al giudice amministrativo allorquando tale posizione sia d'interesse legittimo perché attinente alla fase del procedimento amministrativo strumentale all'assegnazione, caratterizzato da poteri pubblicistici e al giudice ordinario allorquando sia di diritto soggettivo perfetto, in quanto attinente al rapporto locativo costituitosi in seguito a detta assegnazione, quest'ultima essendo una fase priva di valenza pubblicistica i cui atti non costituiscono espressione di una ponderazione tra interesse pubblico e quello privato, ricadendo nell'ambito di un rapporto paritetico soggetto alle regole del diritto privato".

Così il Consiglio di Stato (Sez. VI) con pronuncia n. 6 del 7.1.'14.

SISTEMA CONFEDILIZIA

UIPI 1923 UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

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

Riunione a Bruxelles del Comitato esecutivo

Si è riunito a Bruxelles il Comitato esecutivo. I lavori sono stati aperti dal Presidente Paradias che ha tenuto la sua relazione, alla quale sono seguite quelle del Segretario generale Bauvin e del responsabile delle relazioni istituzionali europee, Causse. L'esecutivo ha deliberato l'approvazione del bilancio consuntivo per l'anno 2014 e di quello preventivo per il 2015.

Nel corso della riunione è stato definito, inoltre, il programma del 43° Congresso dell'unione che si terrà, in giugno, ad Oslo (cfr. *Cn* marzo '15).

ANIA Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Raccolta in aumento di quasi il 21%

Nel 2014 la raccolta complessiva dei premi delle imprese di assicurazione nazionali e delle rappresentanze per l'Italia di imprese extra europee è stata pari a 143,3 miliardi, con una crescita, in termini omogenei, del 20,6% rispetto al 2013.

La dinamica è il risultato di un aumento significativo dei premi del settore Vita (+29,9%) e di una diminuzione di quello Danni (-2,7%). L'incidenza dei premi totali (Vita e Danni) sul Prodotto Interno Lordo è conseguentemente cresciuta, passando dal 7,4% nel 2013 all'8,9% nel 2014.

Questi i dati comunicati dall'Ania sulla base delle informazioni fornite anticipatamente dalle imprese di assicurazione operanti in Italia e dalle rappresentanze in Italia di imprese aventi sede legale in Paesi europei ed extraeuropei.

CONFCasalinghe

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Giudici popolari e responsabilità civile

Abbiamo parlato su queste colonne dell'opportunità di divenire giudici popolari (cfr. *Cn* sett. '14). Adesso avvertiamo che – sulla base delle modifiche introdotte dalla l. 27.2.'15, n. 18, di cui trattiamo più ampiamente in un altro articolo del notiziario – sul versante del risarcimento danni per responsabilità civile dei magistrati, "i giudici popolari rispondono soltanto in caso di dolo" e che "i cittadini estranei alla magistratura che concorrono a formare o formano organi giudiziari collegiali rispondono in caso di dolo o negligenza inescusabile per travisamento del fatto o delle prove" (art. 7, comma 3, l. n. 117/'88, come modificato dalla l. n. 18/'15).

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.

ASSOTRUSTS

COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Il trust è blindato se è genuino

I giudici del Tribunale di Cremona, in funzione di Tribunale del riesame, hanno accolto il ricorso di una S.p.a. italiana in funzione di trustee (di seguito la "Trustee Company") contro l'ordinanza del Gip con la quale, nell'ambito di un procedimento per dichiarazione fraudolenta, erano stati sequestrati numerosi beni confluiti in un trust.

"I beni costituiti in trust - hanno argomentato i giudici - non possono essere sottoposti a sequestro preventivo ai fini della confisca, a meno che non si dimostri che l'assunzione di qualifica di trustee (amministratore/gestore) sia truffaldina e quindi la perdita di disponibilità di questi beni da parte di chi li conferisce nel trust sia solo apparente".

Sulla base di tali considerazioni, il sequestro dei beni è stato annullato dai giudici del riesame i quali hanno spiegato che il titolare di un'azienda italiana, G. G., tra le persone indagate, aveva sì inizialmente assunto la qualifica di trustee del trust, ma alcuni mesi dopo la qualifica era stata assunta dalla Trustee Company.

FIAIP FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Nasce la nuova Confederazione europea dei professionisti dell'immobiliare

L'assemblea plenaria straordinaria delle associazioni internazionali Cei e Cepi, svoltasi a Bruxelles sotto la presidenza di Claudine Van Bellingen e Manuel Negrao, ha visto concludersi il difficile percorso di fusione tra le due organizzazioni europee. Le Associazioni europee che rappresentano i professionisti del real estate, grazie all'accordo tra Cei e Cepi, hanno così formalizzato all'unanimità la fusione tra le due organizzazioni e la costituzione di un'unica struttura operativa, che avrà sede a Bruxelles.

"Siamo molto soddisfatti per le nuove basi poste in essere tra tutti i rappresentanti delle varie associazioni europee del comparto immobiliare. In questo modo – ha dichiarato Raffaele Dedemo, Vicepresidente nazionale Fiaip con delega ai settori Estero e Turistico – la voce degli agenti immobiliari e dei professionisti potrà esprimersi con più forza all'unisono in tutta l'Unione Europea, interpretando così, tutte quelle esigenze del mercato del real estate europeo e le istanze dell'intera categoria e dei professionisti del mondo immobiliare".

DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Rai: interessante "Diritto & Rovescio"

Vogliamo segnalare questo interessante "Diritto & Rovescio" pubblicato su *Italia Oggi* del 20.3.'15: "Ho partecipato a una vivacissima e combattuta tavola rotonda sulla Rai e sull'opportunità di mantenere ancora il canone tv, obbligatoriamente esatto come se fosse una tassa. Ero l'unico a sostenere che uno stato liberale e rispettoso dei diritti fondamentali del cittadino non può imporre il canone radio televisivo a favore della Rai, come contropartita per fornigli informazione e divertimento. Primo, perché dall'informazione lo stato (se non è totalitario) deve tenere lontane le sue mani, dato che, in una democrazia semplicemente decente, sono i media che controllano il potere e non viceversa (non li chiamano, negli Usa, «Quinto potere»?). Secondo, perché ogni cittadino, con i suoi soldi, si diverte come e quando crede. Uscendo dalla sala del dibattito, il famoso collega giornalista mi prende per un braccio e mi confida: «Dai, non infervorarti tanto. Io, ad esempio, difendo in pubblico il canone Rai ma non l'ho mai pagato. E mai lo pagherò»".

SISTEMA CONFEDILIZIA

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

Novità fiscali: 730 precompilato

Per i lavoratori dipendenti da un datore sostituto di imposta, i pensionati e per coloro che hanno presentato il 730/2014, dal 15 aprile, è disponibile, per la prima volta, sul sito dell'Agenzia delle entrate, il 730 in forma precompilata, che si affianca al classico 730.

Presso le sedi Assindatcolf è presente uno sportello Caf, per dare sostegno fiscale a coloro che ne avessero bisogno, sia per le attività di acquisizione del modulo precompilato dal sito dell'Agenzia delle entrate, sia per le operazioni di modifica, integrazione ed inoltro.

Cassa colf: nuove prestazioni per lavoratori e datori di lavoro

Dal 1° marzo di quest'anno è entrato in vigore il nuovo piano sanitario della Cassa colf (ente bilaterale del comparto domestico, composto da Fidaldo-Domina e Cgil-Cisl-Uil-Federcolf), che ha esteso le prestazioni esistenti, migliorato quelle già riconosciute e aggiunte altre *ex novo*.

Tra i miglioramenti a favore dei collaboratori familiari, ricordiamo l'aumento a 30 euro del rimborso giornaliero per il ricovero e per la convalescenza (con un massimo annuo di giorni rimborsabili passato da 10 a 15) e il raddoppio del valore rimborsato per ticket sanitari (da 150 a 300 euro l'anno). I malati con forme oncologiche hanno ora il rimborso dei ticket elevato a 500 euro annui e le lavoratrici in gravidanza hanno fino a 1.000 euro annui per il rimborso delle spese sanitarie.

Le nuove prestazioni prevedono il rimborso per trattamenti fisioterapici e cure termali (fino a 250 euro annui, con franchigia del 25%) e un indennizzo di 1.000 euro per grandi interventi o gravi eventi morbosi.

Per completare il piano di assistenza verso i lavoratori, la Cassa colf ha, poi, sottoscritto una convenzione con UNISALUTE: tramite i centri convenzionati, i lavoratori possono chiedere il rimborso per esami di diagnostica o alta specializzazione, fino a 300 euro annui, le visite specialistiche, fino ad un totale di quattro gratuite annue, una visita per ablazione del tartaro e tariffe agevolate per tutte quelle prestazioni non coperte dal piano in questione.

Per quanto concerne, invece, le prestazioni rivolte ai datori di lavoro è stata aggiunta la prestazione per responsabilità civile verso terzi (R.C.T.), nei casi di danni involontariamente causati dai lavoratori. Nello specifico, l'Ente ha previsto di rimborsare le spese sostenute nel massimale di 25.000 euro per ciascun sinistro e per anno civile. Resta peraltro confermata la prestazione sulla responsabilità civile in caso di rivalsa INAIL (R.C.O.), limitatamente ad un importo di 25.000 euro per ciascun evento e per anno civile.

TESTIMONIANZE

Cardinale Biffi

"Col 'dialogo' ad ogni costo i cattolici stanno preparando la propria estinzione"

Dobbiamo salvare l'identità della Nazione dall'annichilimento dei più alti valori della nostra civiltà (...) Io non ho nessuna paura dell'Islam, ho paura della straordinaria imprevidenza dei responsabili della nostra vita pubblica. Ho paura dell'inconsistenza dei nostri opinionisti (...) Ciò che mi pare senza avvenire è la 'cultura del niente', della libertà senza limiti e senza contenuti, dello scetticismo vantato come conquista intellettuale. Questa cultura del niente non sarà in grado di reggere all'assalto ideologico dell'Islam, che non mancherà. Solo la riscoperta dell'avvenimento cristiano come unica salvezza per l'uomo – e quindi solo una decisa risurrezione dell'antica anima dell'Europa – potrà offrire un esito diverso a questo inevitabile confronto.

Giacomo card. Biffi, Lettera pastorale
"La città di S. Petronio nel terzo millennio", ottobre 2000

VERGOGNA

L'idea sbagliata della tassa

È in arrivo una nuova tassa: la pagheranno i passeggeri che si imbarcano su aerei o navi in partenza da aeroporti o porti situati nel territorio delle maggiori città italiane. Servirà a finanziare le neonate città metropolitane. Ma è davvero pensabile rilanciare un'economia stagnante aumentando i tributi?

Gabriele Salini, gabriele.salini@gmail.com

(*Corsera*, 22.3.'15)

Vergogna, sì, vergogna. Non sappiamo cos'altro dire. A Bruxelles, il 22 marzo, la UE ha distribuito una pioggia di milioni di euro a Comuni metropolitani per i loro piani "per la mobilità urbana".

Nessun Comune metropolitano italiano ha vinto. Anzi, nessun Comune italiano *ha partecipato*.

I Comuni italiani sanno solo chiedere soldi (vedi sopra), o tasse.

Ancora sulle sanzioni per contratti non registrati

La Corte costituzionale, con l'ordinanza n. 42 del 17.3.'15, è tornata a pronunciarsi sull'art. 3, commi 8 e 9, d.lgs. n. 23/'11 (sanzioni per i contratti di locazione non registrati). Dopo la sentenza n. 50 del 2014, con la quale la Consulta ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della normativa anzidetta, la Corte è tornata per l'ennesima volta (cfr. da ultimo *Cn* sett. '14) sull'argomento, affrontandolo alla luce della norma prevista dall'art. 5, comma 1-ter, d.l. n. 47/'14, come convertito, che ha stabilito che "sono fatti salvi, fino alla data del 31.12.'15, gli effetti prodottisi e i rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti di locazione registrati ai sensi dell'articolo 3, commi 8 e 9, del d. lgs. 14.3.'11, n. 23".

Nell'occasione, la Corte costituzionale, con una decisione similare a quella dell'ordinanza n. 195/'14 – alla luce di tale nuova disciplina, evidentemente destinata a regolare, in via transitoria, situazioni giuridiche connesse a "contratti di locazione registrati" ai sensi delle disposizioni dichiarate costituzionalmente illegittime –, ha rinviato gli atti al giudice rimettente di modo che lo stesso valuti se e in quali termini il prospettato dubbio di legittimità costituzionale presenti attuale rilevanza ai fini della definizione del relativo giudizio.

Dove vive la Furlan?

"Diciamo no - ha aggiunto il segretario Cisl - alle tasse sulla prima *casa*, a meno che non sia una villa o un castello. Le risorse si possono reperire attraverso il contrasto di interessi per far emergere l'evasione". Furlan ha anche aggiunto che "chiediamo che il contrasto di interessi sia esteso ad altri

(*Ansa*, 23.2.'15)

Ma dove vive Annamaria Furlan? Probabilmente, c'è rimasta solo lei a credere che un castello sia un segno di potenza economica. Solo lei, forse, non sa che i castelli – esclusa qualche minima eccezione, 1 o 2 manieri in tutta Italia – rappresentano oggi un incubo (da mantenere).

Ma dove stanno i politici? È questa la nostra (pretesa) classe dirigente. Altro che Paese reale e Paese ufficiale...! Nell'800, a questi livelli di distanza dal comune sapere (e sentire) non si era mai arrivati.

QUELLI CHE ASPETTANO LA CASA

Roberto

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 a casa propria (occupata dall'11 dicembre scorso). Anzi ci fa sapere che è in attesa del secondo accesso dell'Ufficiale giudiziario (intanto gli occupanti sono scappati, hanno chiuso la porta di casa, non hanno lasciato la chiave, ma solo bollette da pagare…).

Il reddito di Pier Carlo Padoàn

Sembra un paradosso, e in fondo forse lo è. Il ministro dell'Economia e delle Finanze Pier Carlo Padoàn risiede all'estero, dunque non è soggetto all'obbligo di presentare la dichiarazione dei redditi.

Nel 2014, in riferimento al 2013, risulta possidente di un appartamento a Roma e di un box. Possiede inoltre una Mercedes del 2012. La moglie risulta, invece, proprietaria di due appartamenti a Roma e di una Opel Corsa del 2009.

Il ministro conclude la pubblicazione della situazione patrimoniale con questa dichiarazione: «Il sottoscritto Pietro Carlo Padoan, già dipendente di una organizzazione internazionale (Ocse), residente all'estero e iscritto all'Aire fino al momento della nomina a ministro, non ha l'obbligo di presentare il mod. 730/2013 per i propri redditi, in quanto non soggetti a tassazione. In qualità di vice segretario generale e Capo economista dell'Ocse percepiva una retribuzione annua di circa 216 mila euro».

A questi, si aggiungono 53mila euro che risultano imponibili nella dichiarazione Irpef 2014.

da *www.forexinfo.it*

LA LENTE DI INGRANDIMENTO

Ballarò

"Ballarò" è un grande mercato all'aperto sito nel Comune di Palermo. Le origini della parola sono incerte: alcuni ritengono che derivi dall'arabo *Bahlara*, designante un villaggio presso Monreale, dal quale provenivano i mercanti che lo frequentavano; secondo altri il termine, invece, deriverebbe da *Ap-Vallaraja*, titolo dei sovrani della regione indiana del Sind, nella quale si vendevano pregiate e costose spezie.

Xylella

La "Xylella fastidiosa" – o più semplicemente "Xylella" – è un microrganismo dannoso per le coltivazioni agricole, in particolare per la vite, gli agrumi e gli ulivi. Piante, tutte queste, di cui provoca il disseccamento. Si diffonde tramite particolari specie di insetti (es. *Cicadella viridis* e *Philaenus spumarius*).

Confedilizia, le cariche sociali

PRESIDENTE

avv. Giorgio Spaziani Testa

COMITATO DI PRESIDENZA

Vicepresidenti: avv. Pier Luigi Amerio, avv. Achille Lineo Colombo Clerici, arch. Paolo Pietrolucci, avv. Prospero Pizzolla, avv. Paolo Scalettaris, avv. Nino Scripelliti, gr. uff. Michele Vigne

Presidente CENTRO STUDI: avv. Corrado Sforza Fogliani

Tesoriere: dott. Dario dal Verme

CONSIGLIO DIRETTIVO

avv. Giuseppe Accordino, dott. Ivo Amendolagine, geom. Aurelio Amerio, dott. Luigi Arborio Mella, dott. Andrea Azzariti Fumaroli, avv. Alberto Badini Confalonieri, sig. Massimo Bargiacchi, dott. Ugo Bassani, dott. Salvatore Bentivegna, avv. Carlo Besostri Grimaldi, avv. Silvio Boccalatte, avv. Alberto Boscarolli, avv. Pier Paolo Bosso, avv. Francesco Bruini, avv. Elisabetta Brunelli, dott. Carlo Calissano, arch. Alfredo Campanini Bonomi, ing. Lelio Casale, ing. Carlo Caselli, ing. Marcello Ciaravola, avv. Filomena Crognale, avv. Giuseppe Cusumano, dott. Giovanni D'Alfonso, geom. Ermanno D'Artista, dott. Antonio D'Ettoris, arch. Giovanni de Lutio di Castelguidone, dott. Edoardo De Martino, avv. Nicola Leone de Renzis Sonnino, ing. Mario Del Chicca, avv. Carlo del Torre, dott. Moroello Diaz della Vittoria Pallavicini, avv. Nelson Fabbri, avv. Anna Fast, dott. Romolo Ferrario, ing. Armando Fronduti, geom. Marcello Furlan, avv. Giuseppe Gambini, dott. Renzo Gardella, avv. Francesco Genzano, geom. Francesco Iollo, march. Manfredi Landi di Chiavenna, dott.ssa Annelisa Macrì, dott.ssa Luigia Macrì, avv. Fabio Maniori, dott. Roberto Margiotta, avv. Neri Martini Bernardi, ing. Vincenzo Mele, ing. Carlo Angelo Menni di Vignale, avv. Paolo Mercuri, dott. Aldo Minucci, avv. Andrea Moja, avv. Vincenzo Nasini, dott. Renato Oldoini, avv. Federico Filippo Oriana, dott. Alessandro Panza di Biumo, avv. Piercarlo Pasti, dott. Marco Piscopo, dott. Maurizio Pucci, dott. Paolo Righi, avv. Cesare Rosselli, geom. Diego Russello, dott. Orazio Saracino, avv. Alfredo Savia, avv. Danilo Scalabrelli, rag. Luca Segalin, ing. Cesare Solimene, avv. Raffaele Specchi, avv. Paola Tamanti, avv. Francesco Massimo Tiscornia, sig.ra Gianna Torriti, cav. Diego Triches, dott. Andrea Zini, avv. Franco Zippitelli, avv. Michele Zippitelli.

COLLEGIO DEI PROBIVIRI

Presidente: prof. Aldo Pezzana Capranica del Grillo

Componenti: prof. avv. Giovanni Bertolani, ing. Marino Antonio Congedo, ing. Salvatore Lauricella, dott. Lamberto Londini.

COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Presidente: dott. Achille Frattini

Componenti effettivi: avv. Daniela Barigazzi, prof. Lorenzo De Angelis

Componenti supplenti: prof. avv. Tommaso Maglione, avv. Michele Raffa

CASSA PORTIERI

Vicepresidente: dott. Renzo Gardella

EBINPROF

Presidente: avv. Pier Paolo Bosso

FONDO COASCO

Presidente: avv. Carlo del Torre

RIDURRE IL FISCO COMUNALE PER RIANIMARE I CONSUMI

(ANSA) - ROMA, 31 MAR - "La periodica rilevazione ISTAT su febbraio disegna un mercato del lavoro ancora instabile, come instabile e' stato l'andamento della produzione nel primo periodo dell'anno. In termini tendenziali si conferma tuttavia il miglioramento sull'anno precedente. Ora confidiamo negli effetti congiunti della decontribuzione e delle nuove regole sul lavoro anche se **dobbiamo contemporaneamente rianimare i consumi interni riducendo la pressione fiscale dei Comuni sugli immobili**". Lo ha dichiarato il Presidente della Commissione lavoro del Senato, Maurizio Sacconi.

CATASTO: NON SARÁ UN SALASSO SE GLI ITALIANI VORRANNO CHE NON LO SIA

Il nuovo Catasto non sarà un salasso se gli italiani vorranno che non lo sia. Invitiamo chiunque possegga una casa a prendere contatto con il Coordinamento provinciale Catasto del territorio di riferimento per collaborare all'erezione di un Catasto davvero equo e trasparente, fornendo documentazione, dati e notizie che servano ad un leale confronto fra parte pubblica e parte privata nelle Commissioni censuarie. Come Interassociativo, e grazie alla collaborazione delle Commissioni Finanze di Senato e Camera, siamo riusciti ad incidere positivamente sulla versione definitiva del decreto legislativo sulla composizione delle Commissioni censuarie, ottenendo il rispetto dei principii elementari di uno Stato di diritto nonché di un corretto rapporto fra le diverse parti, come Fisco e contribuenti, interessate all'impianto del nuovo Catasto, principii assenti nella versione confezionata dall'Agenzia delle entrate. Ora esamineremo il nuovo decreto legislativo, che è previsto possa andare in uno dei prossimi Consigli dei ministri, ma nutriamo fiducia che – per l'intervento del Ministero dell'economia – esso confermi anzitutto il principio fondamentale dell'invarianza del gettito a livello comunale, e quindi controllabile, da noi richiesta e poi inserita anche nella delega fiscale.

GIURISPRUDENZA CASA

Amministratore e impugnazione

"In tema di condominio negli edifici, l'amministratore può resistere all'impugnazione della delibera assembleare e può gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, giacché l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dello stesso". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 1451/'14, inedita).

Comunicazione di cessione del contratto

"Ai sensi dell'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392, la cessione del contratto di locazione di immobile destinato ad attività di impresa, che avvenga con la cessione contestuale dell'azienda del conduttore, non ha bisogno del consenso del locatore, ma deve essergli comunicata – ha detto la Cassazione (con sent. n. 4067/'14, inedita) – con lettera raccomandata con avviso di ritorno (o con modalità diverse, purché idonee a consentire la conoscenza della modificazione soggettiva del rapporto); tale comunicazione, se non costituisce requisito di validità della cessione nel rapporto tra conduttore cedente e terzo cessionario, condiziona tuttavia l'efficacia della cessione stessa nei confronti del contraente ceduto, nel senso che essa non è opponibile al locatore sino a quando la comunicazione non avvenga (e salva, comunque, la possibilità che il locatore vi si opponga per gravi motivi nel termine di trenta giorni), sicché la conoscenza "aliunde" della cessione da parte del locatore non rileva, a meno che egli, avendola conosciuta, l'abbia accettata secondo la disciplina comune dettata dall'art. 1407 cod. civ.".

Manutenzione ordinaria e straordinaria

"Le spese di manutenzione straordinaria del bene locato sono quelle (ha detto la Cassazione, sent. n. 27540/'13, inedita) relative a opere non prevedibili o normalmente necessarie in dipendenza del godimento normale della cosa nell'ambito dell'ordinaria durata del rapporto locatizio e che presentano un costo sproporzionato rispetto al corrispettivo della locazione. Ne consegue – ha detto ancora la Suprema Corte – che rientrano in tale categoria anche le opere di manutenzione di notevole entità, in quanto finalizzate non già alla mera conservazione del bene ma ad evitarne il degrado edilizio e caratterizzate dalla natura particolarmente onerosa dell'intervento manutentivo". Nella specie, la Cassazione ha ritenuto, in applicazione dell'anzidetto principio, che restassero a carico del locatore le spese per i lavori di restauro delle facciate condominiali, trattandosi di intervento di manutenzione straordinaria, senza che assumesse rilievo la qualificazione di intervento di manutenzione ordinaria operata dalla legislazione urbanistica.

Contratto locatizio ad uso transitorio

"Nella vigenza della legge 9 dicembre 1998, n. 431, la possibilità per le parti di stipulare un valido ed efficace contratto locatizio ad uso transitorio è subordinata all'adozione delle modalità e alla sussistenza dei presupposti stabiliti dall'art. 5 della legge n. 431 cit. e dal d.m. 30 dicembre 2002, che costituisce normativa secondaria di attuazione giusta il disposto di cui all'art. 4, comma 2, della medesima legge", ha detto la Cassazione nella sentenza n. 4075/'14, inedita. La conseguenza è che "a tal fine, è necessario che l'esigenza transitoria, del conduttore o del locatore, sia specificatamente individuata nel contratto, al quale deve essere allegata documentazione idonea a comprovare la stessa, e che i contraenti, prima della scadenza del termine contrattuale, ne confermino, con lettera raccomandata, la persistenza".

Riconsegna immobile locato

Il conduttore, ai sensi degli artt. 1588 e 1590 cod. civ., al termine della locazione ed all'atto di riconsegna dell'immobile, ha l'onere di dare piena prova liberatoria della non imputabilità nei suoi confronti di ogni singolo danno riscontrato al bene locato, che deve presumersi in buono stato all'inizio del rapporto, esclusi solo i danni da normale deterioramento o consumo in rapporto all'uso dedotto in contratto" (sent. n. 2619/'14, inedita).

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Liberalizzare? Aiuto, moriremo tutti!

Mettete in fila tutti gli altolà delle varie corporazioni italiane di fronte al ddl Concorrenza del governo. Avrete paura, ma tanta

Il liberismo contribuisce ai focolai d'ebola nei paesi poveri (copyright: il presidente della Camera, Laura Boldrini), e vabbe'. Ma anche le liberalizzazioni nei paesi ricchi arrivano sotto gli auspici della vecchia signora con la falce. Basta guardare le reazioni al ddl Guidi sulla concorrenza e prenderle per un attimo (ma solo per un attimo) sul serio.

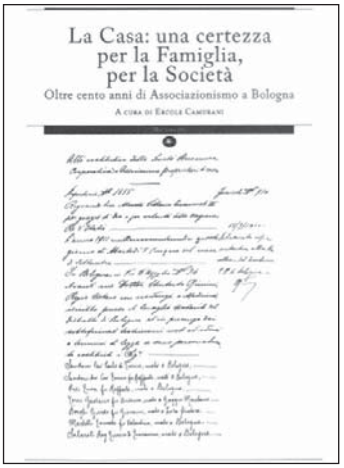
Per dire, i rischi si annidano ovunque. Anche in una cosa apparentemente innocua, come l'obbligo per le assicurazioni di concedere sconti ai clienti che (volontariamente) accettano di farsi riparare la macchina nelle officine convenzionate. Tutto bene? No! Infatti avremo "auto riparate male e in fretta, e con gravissimo pregiudizio dei diritti degli automobilisti. Questi ultimi non potranno più scegliere liberamente di rivolgersi al carrozziere di fiducia. Con effetti devastanti per la sicurezza stradale" (Federcarrozzieri). Morti come

zi tecnico-nautici e del lavoro tem
portuale: se ci si fo
zione

TUTTA COLPA DEL LIBERISM

da *IL FOGLIO*, 3.3.'15

Ape di Bologna, oltre cento anni



Rivive in queste pagine, ricche di documenti e testimonianze, un secolo di attività svolta – sempre intensamente, sempre in profondità – a Bologna dalla locale Confedilizia. Ercole Camurani ha saputo con puntualità ricostruire la continuità dell'Associazione, dall'età liberale alla Repubblica attraverso il fascismo. L'impegno è stato costantemente profuso a tutela dei proprietari di casa, interpretandone la funzione civile ed esprimendone i valori prima ancora che gli interessi di categoria. Il caso di Bologna è esemplare e riecheggia quello di tante altre città, ove l'Associazione storica della proprietà immobiliare si è durevolmente profusa per fornire sostegni, servizi, aiuti ai risparmiatori e agli investitori dell'immobiliare.

Il bel volume ha una presentazione di Corrado Sforza Fogliani ("Un crescendo di adesioni che non conosce paragoni") e una prefazione di Elisabetta Brunelli Monzani, presidente dell'Ape-Confedilizia di Bologna ("Un secolo: solo cent'anni").

IL VIAGGIO DI PIOVENE (15)

Roma

Il salotto di Montecitorio è, come tutti sanno, chiamato il Transatlantico; in esso la piccola folla dei rappresentanti del popolo, quando la giornata è importante, passeggia, si rimescola, si aggruppa, si divide, riceve notizie portate da informatori e intermediari e ne fornisce ai giornalisti. Montecitorio è vivo; non si può dire che sia bello. È pomposo, lucido, più della Camera francese, la quale non eccelle, nemmeno essa, per buon gusto. Riflette la vanità, la voglia di apparire, il desiderio d'importanza dell'Italia nuova.

(da: G. Piovene, Viaggio in Italia)

CONSEGNATO IL PREMIO NAZIONALE 2014 PER IL COMUNE PIÙ VIRTUOSO VERSO LA PROPRIETÀ EDILIZIA

Si è svolta a Roma – alla presenza, fra gli altri, del Viceministro delle infrastrutture e dei trasporti, sen. Riccardo Nencini – la cerimonia di consegna del Premio nazionale 2014 per il Comune italiano che più ha benemeritato nei confronti della proprietà edilizia, quest'anno assegnato al dott. Quintino Sabattini, Sindaco del Comune di Sogliano al Rubicone, nella provincia di Forlì-Cesena.

Per attribuire il Premio, quest'anno la Confedilizia ha, in particolare, considerato che il Comune di Sogliano al Rubicone ha azzerato la TASI per tutte le fattispecie imponibili, ha azzerato anche l'IMU per l'abitazione principale (naturalmente per i casi in cui la stessa è ancora dovuta), applicando, per le altre ipotesi, aliquote tra le più basse di tutta Italia, anche per gli immobili locati. Inoltre, il Comune ha adottato misure importanti a favore dell'intera comunità (quali, per esempio, aiuti a sostegno delle famiglie con bambini piccoli, con figli studenti o con il capofamiglia disoccupato). Il tutto, utilizzando al meglio i proventi extratributari derivati all'Amministrazione locale dalla virtuosa gestione della discarica di Ginestreto, trasformata in una risorsa e in un'opportunità per i cittadini.

Il Presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha dichiarato: "Attraverso questo premio, giunto alla sua seconda edizione, la Confedilizia intende richiamare ogni anno l'attenzione su un esempio di gestione virtuosa dell'amministrazione comunale. Quest'anno, l'esempio fornito dal Comune premiato, quello di Sogliano al Rubicone, mostra con chiarezza come possano essere forniti ai cittadini servizi di buon livello senza gravare sui contribuenti con l'imposizione fiscale – che a livello locale è costituita quasi esclusivamente dalle tasse sui proprietari di casa – ma privilegiando l'acquisizione di entrate di natura extratributaria. Si tratta di un modello da seguire, soprattutto in un periodo, come quello che stiamo vivendo, in cui la crisi economica generale è stata aggravata da scelte di politica fiscale che hanno determinato un carico di tassazione sugli immobili quasi triplicato dal 2011 ad oggi".

A Sogliano al Rubicone la discarica azzera l'Imu

Evitare di dissanguare i contribuenti con le imposte immobiliari senza sottrarre servizi? È possibile. Anche a un piccolo ente locale. Il comune romagnolo di Sogliano al Rubicone ha azzerato le aliquote delle imposte patrimoniali sugli immobili senza togliere servizi ai cittadini, ma anzi trovando risorse per aggiungere nuovi "benefit", come buoni scuola, incentivi per insediare imprese o riqualificare gli edifici. È per questo che il piccolo ente (3.300 abitanti e un territorio di 100 kmq) si è visto assegnare, ieri a Roma, il "Premio nazionale 2014 al Comune italiano che più ha benemeritato nei confronti della proprietà edilizia". Premio promosso da Confedilizia.

Tutto questo è stato possibile grazie a una scelta fatta negli anni '90, quando l'ente ha accettato di realizzare una discarica sul proprio territorio. La discarica - accolta dal Comune sfidando la sindrome "Nimby" - si è rivelata una gallina dalle uova d'oro. Non solo per i tributi legati al conferimento dei rifiuti. Ma soprattutto perché il Comune ci ha costruito intorno un polo dedicato alle tecnologie del riciclo e del recupero che fattura 40 milioni l'anno, di cui 10 vanno al Comune. Dopo la discarica sono nati, tra l'altro, una centrale a biogas e un impianto di compostaggio. E presto, ha annunciato il sindaco Quintino Sabbatini ritirando il premio, arriverà un impianto per il recupero di metalli preziosi dai vecchi apparecchi elettronici.

M. Fr.

da *24Ore*, 27.3.'15

CATASTO

CONTROLLO RIGOROSO DEL GOVERNO E DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

"La riforma del Catasto avrà conseguenze sulla tassazione immobiliare dei prossimi decenni. È per questo che la Confedilizia non si stancherà di operare, da un lato, per far sì che alcuni fondamentali principii stabiliti dalla legge delega vengano rispettati nell'approvazione del decreto delegato in attesa di emanazione e, dall'altro, per lavorare in sede territoriale per la raccolta della documentazione necessaria ad interloquire con l'Agenzia delle entrate nell'ambito delle Commissioni censuarie locali. Solo attraverso un controllo rigoroso dell'operato del Governo e dell'Agenzia sarà possibile realizzare in concreto quell'equità che la stessa legge delega dichiara essere l'obiettivo principale della riforma". Lo ha dichiarato il Presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, aprendo il Convegno "Il nuovo Catasto", organizzato a Piacenza dalla Confederazione della proprietà immobiliare.

Al Convegno – che ha visto le relazioni del dott. Mario Cicala, Presidente Sezione tributaria Corte di Cassazione, del prof. ing. Antonio de Santis e dell'ing. Vincenzo Mele – sono intervenuti anche esponenti del Parlamento e del Governo. Il Presidente della Commissione Finanze della Camera, on. Daniele Capezzone, ha messo in guardia dal rischio che con il secondo decreto legislativo in materia di Catasto si verifichi quanto accaduto con il provvedimento relativo alle Commissioni censuarie, quando il Governo ha dovuto riscrivere molte parti del testo per evitare – sulla base dei pareri formulati dalle Camere – che venisse approvato un articolato non rispettoso dei principii affermati dalla legge delega. Dal canto suo, il sen. Federico Fornaro, membro della Commissione Finanze del Senato, ha rilevato che solo attraverso il confronto con le categorie sarà possibile ottenere risultati soddisfacenti.

Per il Governo, il Viceministro della Giustizia, on. Enrico Costa, ha detto "L'invarianza di gettito prevista dalla legge delega nella riforma del Catasto deve essere considerata a livello comunale: solo in tal modo essa potrà essere effettivamente controllabile". "Ciò – ha proseguito il Viceministro – al fine di scongiurare il rischio di una lievitazione della tassazione, già gravosa, in un settore trainante dell'economia come quello immobiliare".

Il Presidente della Sezione tributaria della Corte di Cassazione, dott. Mario Cicala, ha fatto un *excursus* sulla giurisprudenza degli ultimi anni in materia di Catasto, soffermandosi in particolare sulle sentenze conseguenti al contenzioso scaturito dall'attività di riclassamento degli immobili svolta dall'Agenzia delle entrate su richiesta di alcuni Comuni. In particolare, il Presidente Cicala ha sottolineato l'importanza di una rigorosa motivazione degli atti con i quali l'Agenzia modifica l'inquadramento catastale degli immobili, tale da consentire ai proprietari la verifica delle specifiche ragioni alla base dei nuovi classamenti. Una giurisprudenza, quella della Corte di Cassazione, ormai consolidata e che potrà costituire un punto di riferimento anche per il legislatore della riforma.

Chi alimenta il coccodrillo...

Temporeggiatore è colui che alimenta i coccodrilli sperando di essere mangiato per ultimo

Winston Churchill

Approvate le nuove norme sul prestito vitalizio ipotecario

È stata approvata la legge recante modifiche all'art 11-*quaterdecies* d.l. n. 203 del 30.9.'05, (come convertito), in materia di prestito vitalizio ipotecario; misura che consente di ottenere liquidità senza perdere la proprietà dell'immobile. In particolare, rispetto al testo previgente (cfr. *Cn* feb. '06), la nuova disciplina riduce da 65 a 60 anni l'età minima per accedere al prestito in questione; inoltre specifica quali eventi possano dar luogo al rimborso integrale del debito in un'unica soluzione.

Secondo le norme appena introdotte, infatti, il prestito vitalizio ipotecario ha, ora, per oggetto la concessione da parte di banche ed intermediari finanziari, di finanziamenti a medio e lungo termine ("garantiti da ipoteca di primo grado su immobili residenziali"), con "capitalizzazione annuale di interessi e di spese, riservati a persone fisiche con età superiore a sessanta anni compiuti, il cui rimborso integrale in un'unica soluzione può essere richiesto al momento della morte del soggetto finanziato ovvero qualora vengano trasferiti, in tutto o in parte, la proprietà o altri diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia o si compiano atti che ne riducano significativamente il valore, inclusa la costituzione di diritti reali di garanzia in favore di terzi che vadano a gravare sull'immobile".

In sostanza, grazie a questa forma di prestito, il proprietario di un immobile – di età superiore a 60 anni – ha la possibilità di convertire parte del valore del cespite in contanti, per soddisfare esigenze di liquidità, senza essere tenuto ad alienare la proprietà, che comunque viene ipotecata a garanzia del finanziamento.

La nuova normativa prevede altresì che si possano concordare modalità di rimborso graduale di interessi e spese in luogo di un rimborso integrale contestuale alla scadenza del prestito e che gli eredi del beneficiario, nel caso il proprietario non decida di rimborsare anticipatamente il finanziamento, abbiano la facoltà di decidere se estinguere il debito nei confronti dalla banca, oppure vendere l'immobile ipotecato o, ancora, affidare la vendita alla banca mutuataria per rimborsare il credito.

È stato poi introdotta una particolare disciplina nell'ipotesi in cui il finanziamento non sia integralmente rimborsato entro dodici mesi dal verificarsi degli eventi che ne comportano l'obbligo di rimborso. In questo caso, sarà il soggetto finanziatore a vendere l'immobile, "a un valore pari a quello di mercato, determinato da un perito indipendente incaricato dal finanziatore, utilizzando le somme ricavate dalla vendita per estinguere il credito vantato in dipendenza del finanziamento stesso". Trascorsi ulteriori dodici mesi senza che sia stata perfezionata la vendita, tale valore verrà decurtato del 15% per ogni anno successivo fino al perfezionamento della vendita dell'immobile. In alternativa, l'erede (in ipotesi, evidentemente, di morte del soggetto finanziato) potrà "provvedere alla vendita dell'immobile, in accordo con il finanziatore, purché la compravendita si perfezioni entro un anno dal conferimento dello stesso".

Spetta adesso al ministro dello Sviluppo economico il compito di adottare – entro tre mesi dalla data di entrata in vigore delle nuove norme, sentite l'Abi e le associazioni dei consumatori – un regolamento nel quale siano stabilite "le regole per l'offerta dei prestiti vitalizi ipotecari" e "individuati i casi e le formalità che comportino una riduzione significativa del valore di mercato dell'immobile, tale da giustificare la richiesta di rimborso integrale del finanziamento".

lo spillo

Il senso di Nichi per il dovere

Le dimissioni di Lupi? «Politicamente doverose». Parola di Nichi Vendola, custode della morale istituzionale. Aggiunge il presidente pugliese: «Le abbiamo chieste non per questioni giudiziarie, non per profili di rilevanza penale». Si capisce, Lupi non è indagato. Lo è stato e lo è invece Vendola, le cui dimissioni evidentemente non sono altrettanto «doverose».

da *Libero*, 21.3.'15

Il "Protocollo sfratti" del Tribunale di Bologna

La *Rivista giuridica dell'edilizia* (4-2014) pubblica un articolo di Paolo Scalettaris dal titolo: "Il «Protocollo sfratti» 6 novembre 2013 del Tribunale di Bologna: prime osservazioni". Nello scritto si sottolinea, in particolare, come il "Protocollo prefettizio", che è contenuto nella seconda parte del più generale "Protocollo sfratti" e che racchiude una serie di previsioni indirizzate alla riduzione del disagio abitativo, rechi con sé "un importante aspetto di debolezza": il suo testo – formato su iniziativa della prefettura di Bologna e sottoscritto da numerosi soggetti di natura diversificata – non è stato condiviso, in particolare, dalla Confedilizia (ma solo da altre organizzazioni...). Il che – si legge nell'articolo – costituisce un evidente limite alla portata del protocollo in questione, con la conseguenza che appare dubbia l'opportunità della scelta del tribunale di Bologna di adottarlo nell'ambito del "Protocollo sfratti", come se "il protocollo prefettizio avesse un ambito di consenso e di diffusione generale".

DALLE RIVISTE...

Rubrica aggiornamento sui problemi dell'immobiliare
Contabilità condominiale e rendiconto
Passaggi delle consegne
Rent to buy, nuovo contratto

"Legittimo il mantenimento degli effetti delle sanzioni per mancata registrazione dei contratti di locazione abitativa?": È la domanda alla quale risponde il Presidente Spaziani Testa in un documentato articolo sul *Corriere Tributario* (n. 10/'15).

Su *il fisco* (n. 10/'15) Stefano Baruzzi si chiede se non sia da colmare il gap normativo per il rilancio del settore, con riferimento all'imposta di registro sui trasferimenti immobiliari. Sul n. 8/'15 della stessa rivista, lo stesso autore si era in un approfondito articolo occupato di "Novità della normativa urbanistico-edilizia e fiscalità degli immobili".

Diversi articoli da segnalare, come al solito, sulla rivista *Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 2/'15), diretta da Corrado Sforza Fogliani, presidente del Centro studi Confedilizia, che vi cura – fra l'altro – la consueta rubrica di aggiornamento sui problemi dell'immobiliare. Ecco gli argomenti di altri autori: Paolo Scalettaris (rimborso spese cosa comune), Cesare Rosselli (contabilità condominiale e revisione del rendiconto condominiale), Paolo Nasini (Nuovo art. 63 disp. att. cod. civ. e profili problematici), Carlo del Torre (subentro del condomino ad altro condomino), Paola Castellazzi (Rendiconto e passaggio delle consegne: soggetto obbligato).

Importante studio di Vincenzo Cuffaro – ben noto cultore della specifica materia, anche – su *Il Corriere giuridico* (n. 1/'15). Viene esaustivamente trattato il tema del rent to buy, nuovo contratto – com'è noto – per l'acquisto di immobili.

Su *Bancaria* (n. 1/'15), Antonio Pedone scrive – contro gli opposti estremismi – sull'argomento "Per uscire dalla crisi".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

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.

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

Il nostro castello? E' un peso che gli eredi non vogliono

Un servizio della puntata del 24 marzo della trasmissione televisiva "Di Martedì", in onda su La 7 e condotta da Giovanni Floris, ha illustrato con chiarezza, in pochi secondi, uno dei tanti danni provocati dalle politiche fiscali sugli immobili adottate dal 2011 ad oggi.

In questo caso l'immobile interessato è un castello, uno di quei beni che certa (diffusa) propaganda – a volte demagogica, altre solo superficiale – cataloga d'ufficio fra i sicuri indici di ricchezza, da colpire con una tassazione ancora più alta di quella – già insopportabile – che subisce la generalità degli immobili.

In questi termini, nel servizio, si sono espresse le due comproprietarie del Castello di Riva, Ponte dell'Olio (Pc), ubicato nella stessa provincia piacentina, cioè, dove un castello – quello di Boffalora, uno dei più imponenti della zona – sta crollando, come denunciato più volte dalla nostra Organizzazione, perché il proprietario ha un credito per lavori manutentivi di 250.000 euro circa nei confronti dello Stato, che non glieli paga da più di un lustro.

Giornalista: "Voi siete proprietari da...?"

Prima comproprietaria: "Da circa un secolo"

Giornalista: "E così, dopo un secolo, una proprietà come questa, tra spese e tasse, può diventare un peso. Perché avete deciso di venderlo?"

Seconda comproprietaria: "Abbiamo 14 eredi. Basta?

Prima comproprietaria: "Ci stanno supplicando di non lasciare questa pesante eredità".

Nell'ambito dello stesso servizio – che dà conto anche della denuncia dell'Adsi, secondo la quale le tasse sugli immobili storici sono aumentate di oltre il 600% dal 2011 – così si esprime il proprietario della Villa di Corliano, San Giuliano Terme (Pi): "Una villa come questa, che costava, solo di Ici, intorno ai 2.500 euro all'anno, ora si avvicina ai 10.000 euro all'anno di Imu".

Nuova disciplina sulla responsabilità dei magistrati

La l. 27.2.'15, n. 18, ha modificato la disciplina sulla responsabilità civile dei magistrati al fine di rendere effettiva la normativa in questione, anche alla luce dell'appartenenza dell'Italia all'Unione europea. Già in passato era previsto che chi ha subìto un danno ingiusto per effetto di un comportamento, di un atto o di un provvedimento giudiziario posto in essere dal magistrato con dolo o colpa grave nell'esercizio delle sue funzioni ovvero per diniego di giustizia possa agire contro lo Stato per ottenere il risarcimento dei danni patrimoniali e anche di quelli non patrimoniali.

Con la nuova normativa, cambia il requisito di come debba intendersi la "colpa grave" alla quale consegue il risarcimento dei danni. Adesso, "costituisce colpa grave la violazione manifesta della legge nonché del diritto dell'Unione europea, il travisamento del fatto o delle prove, ovvero l'affermazione di un fatto la cui esistenza è incontrastabilmente esclusa dagli atti del procedimento o la negazione di un fatto la cui esistenza risulta incontrastabilmente dagli atti del procedimento, ovvero l'emissione di un provvedimento cautelare personale o reale fuori dai casi consentiti dalla legge oppure senza motivazione". Inoltre, fermo restando il giudizio di responsabilità contabile di cui al d.l. 23.10.'96, n. 543, come convertito, ai fini della determinazione delle fattispecie in cui sussiste la violazione manifesta della legge nonché del diritto dell'Unione europea, si tiene conto, in particolare, del grado di chiarezza e precisione delle norme violate nonché dell'inescusabilità e della gravità dell'inosservanza. In caso di violazione manifesta del diritto dell'Unione europea si deve tener conto anche della mancata osservanza dell'obbligo di rinvio pregiudiziale ai sensi della normativa dell'Unione, nonché del contrasto dell'atto o del provvedimento con l'interpretazione espressa dalla Corte di giustizia europea.

Fatti salvi i casi anzidetti ed i casi di dolo, nell'esercizio delle funzioni giudiziarie non può dar luogo a responsabilità l'attività di interpretazione di norme di diritto né quella di valutazione del fatto e delle prove.

CORBEILLE

Il ritorno dei bachi da seta

"Chiuse 40 anni fa, le filande rinascono in Veneto: nei prossimi 5 anni saranno un migliaio". E' quanto scrive *la Repubblica* del 9.3.'15, precisando che la ragione di tale rinascita è da ricercarsi nella crescente richiesta, da parte delle industrie tessili, di prodotti di qualità. Qualità che la produzione proveniente dalla Cina non è, invece, in grado di garantire a causa, in particolare, del forte inquinamento presente in quel Paese.

Il prezzo del latte

Mentre il latte sugli scaffali costa sempre di più, gli allevatori guadagnano sempre meno, strozzati da industria e distribuzione.

Così *La Stampa* del 6.2.'15.

Sentenze valide anche se riproducono un atto di parte

È valida la sentenza, civile o tributaria, che riproduca integralmente il contenuto di un atto di parte. Ne scrive *ItaliaOggi* del 17.1.'15 sulla base di quanto statuito dalle Sezioni Unite della Cassazione (sent. n. 642/'15) le quali, dopo aver preliminarmente osservato che non v'è un divieto in tal senso previsto dall'ordinamento, hanno precisato che, quel che conta, non è che la "decisione e le relative motivazioni siano o meno «inedite» né che le modalità espressive utilizzate siano o meno tratte da altri scritti, ma che la decisione e l'individuazione delle ragioni che la sostengono siano attribuibili al giudice, costituendo manifestazione ufficiale della volontà dello Stato che attraverso il giudice si esprime".

Basta un clic e la spesa arriva a casa

"Dall'insalata ai detersivi, dal biologico al cibo per gatti si moltiplicano i portali che mettono in rete clienti e negozi".

Così *la Repubblica* dell'1.2.'15

Schiavo a mezzo servizio

Vi è una relazione inversa tra Fisco e libertà personale. Il fatto che la fiscalità abbia una forma monetaria non dovrebbe trarre in inganno: per poterci procurare i soldi da versare all'erario dobbiamo lavorare. Il principio è semplice: la tassazione equivale da un punto di vista logico alla sottrazione dei propri spazi di libertà. Se per sei mesi l'anno lavoro per procurarmi le risorse da fornire allo Stato sono di fatto un suo schiavo, anche se a mezzo servizio.

Antonio Martino,
STATO PADRONE,
Sperling & Kupfer ed.

"Sfrattata" dagli abusivi

"Incredibile disavventura di una sessantenne di Grignano. La sua casa è stata occupata abusivamente da una famiglia di marocchini con tre figli. Hanno forzato la porta e cambiato la serratura".

Inizia in questo modo un articolo de *Il Gazzettino di Rovigo* del 17.2.'15, che poi prosegue precisando che – dopo l'accoglimento del ricorso presentato dal legale dell'anziana donna (la quale nel frattempo aveva dovuto chiedere ospitalità al cugino) – non sono bastati due accessi, con ufficiale giudiziario e forza pubblica, per ottenere il rilascio dell'immobile in questione. Ciò, in particolare, per via della difficoltà, da parte dei servizi sociali, di trovare una sistemazione in grado di accogliere la famiglia marocchina. Così, solo al terzo accesso, con l'aiuto di una dozzina di persone tra agenti di polizia, assistenti sociali, associazioni di volontariato e dirigenti comunali, la sfortunata proprietaria è riuscita a rientrare in possesso della sua abitazione, abbandonata dagli occupanti abusivi a bordo di una potente Audi A4.

CASSA PORTIERI
C.so Trieste 10
00198 ROMA -
Telefono : 06 / 4425.1191-4791
Fax : 06 / 4425.1456
sito internet: www.cassaportieri.it
email: caspo@cassaportieri.it

CASI CLINICI DI LOCAZIONE

a cura di Flavio Saltarelli

Ci si chiede quali siano gli effetti del fallimento del conduttore di un immobile.

Tra gli effetti automatici della sentenza dichiarativa di fallimento vi è il subingresso del curatore nel rapporto di locazione in essere; curatore sul quale gravano tutti gli obblighi contrattuali tra cui quello di corrispondere il canone di locazione nonché gli oneri che scadono dopo la dichiarazione di fallimento. I crediti del proprietario nei confronti del conduttore fallito sorti successivamente alla dichiarazione di fallimento devono essere soddisfatti in prededuzione, da accertarsi comunque attraverso domanda di ammissione al passivo del fallimento (art. 93 Legge fallimentare) e da liquidarsi in via prioritaria rispetto agli altri crediti. Il curatore ha comunque la facoltà di legge di recedere dal contratto in qualunque momento, corrispondendo al proprietario locatore un equo indennizzo da stabilirsi tra le parti – o in mancanza di accordo – dal giudice delegato.

***

Al termine della locazione, il conduttore deve asportare un armadio a muro costruito appositamente (su misura) ed installato nell'appartamento locato.

Il conduttore può nel corso della locazione eseguire delle addizioni all'appartamento locato. Le addizioni sono manufatti accessori che mantengono una propria autonomia rispetto all'immobile, ma accrescono il valore del medesimo bene locato; addizioni tra cui rientra anche un armadio a muro appositamente fatto realizzare ed installato dal locatario. Al termine della locazione il conduttore ha facoltà di rimuovere l'addizione qualora tale asportazione non cagioni danni all'immobile locato sorgendo – in caso contrario – l'obbligo di risarcimento o di riduzione in pristino. Il proprietario può comunque preferire corrispondere all'inquilino un'indennità pari alla minor somma tra il costo del bene ed il valore del medesimo al momento della restituzione.

Ci si domanda se il godimento in locazione di un'unità immobiliare possa rappresentare il corrispettivo economico – il "compenso" – di una prestazione d'opera professionale.

La risposta è negativa: una tale fattispecie configura un contratto atipico che non può essere qualificato come locazione ed al quale risulta pertanto inapplicabile la normativa in materia locatizia, in primo luogo con riferimento all'onere della preventiva disdetta; il diritto ad occupare l'immobile viene così meno nel momento stesso in cui termina la prestazione d'opera.

***

Ci si domanda come comportarsi nell'ipotesi in cui il conduttore muti unilateralmente la destinazione del bene oggetto di contratto adibendo l'immobile ad attività comportante contatto diretto con il pubblico, differentemente da quanto previsto, con tutte le inevitabili ed assai rilevanti conseguenze in tema d'avviamento commerciale al termine del contratto stesso.

L'articolo 80 della L. 392/1978 consente la facoltà al locatore di richiedere la risoluzione del contratto entro tre mesi dal momento in cui sia venuto a conoscenza dell'intervenuto mutamento d'uso e comunque entro un anno dal mutamento medesimo. Decorsi inutilmente tali termini, nell'inerzia del proprietario locatore, al contratto si applicherà la disciplina giuridica per il nuovo uso (cfr. anche Cass. civ. 15 febbraio 2005, n. 2976) a condizione che il conduttore sia tuttavia in grado di dimostrare che l'attività prevalente svolta nell'immobile comporta realmente contatto diretto con il pubblico e che il proprietario non si sia attivato utilmente.

Fallimento del conduttore

Fine della locazione e armadio a muro

Locazione come compenso professionale?

Conduttore e cambio d'uso

Delega fiscale, c'è la proroga

In sede di conversione del d.l. n. 4/'15, recante, tra l'altro, misure urgenti in materia di esenzioni Imu, il Parlamento ha approvato un emendamento che proroga di tre mesi il termine per l'esercizio della delega in materia fiscale prevista dalla legge n. 23/'14.

In particolare, il nuovo comma 1-*bis* dell'articolo 1 dispone che, in considerazione dell'elevato numero di previsioni di delega non ancora attuate e tenuto conto della complessità della materia, viene ampliato da dodici a quindici mesi il termine complessivo per l'esercizio della delega che verrebbe, pertanto, a scadere il 26 giugno 2015.

La norma in esame prevede, inoltre, la proroga automatica di novanta giorni del termine di cui trattasi qualora la scadenza di quello per l'espressione del parere parlamentare cada negli ultimi trenta giorni precedenti il termine finale di scadenza della delega.

Il provvedimento non interviene invece sul termine per l'esercizio della delega all'adozione di disposizioni integrative e correttive, né sui tempi per l'espressione dei pareri da parte delle competenti Commissioni parlamentari.

29 ott 2013

Se i beni materiali e il denaro diventano il centro della vita. Ci afferrano e ci fanno schiavi.

Papa Francesco

Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio – MAGGIO 2015

18 Maggio – Lunedì

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 aprile 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 aprile 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 aprile 2015; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di aprile 2015, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

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

Lo scadenzario del datore di lavoro domestico – MAGGIO 2015

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 scadenzario **annuale** *del datore di lavoro domestico è presente – continuamente aggiornato – sul sito* www.confedilizia.it

QUI ESPERANTO

Ĝis kiam oni forgesos ke Ŝtato, Provincoj, Regionoj kaj Komunumoj trafas ĉiam la saman imposteblan havaĵon, kaj oni rigardos al unuopaj impostoj anstataŭ al ilia tuto, la impostopagantoj estos kromtaksataj kaj daŭrigos reagi per fraŭdo

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase pronunciata da Luigi Einaudi: "Finché si dimenticherà che Stato, Provincie, Regioni e Comuni colpiscono sempre la medesima materia imponibile, e si guarderà alle singole imposte invece che al loro insieme, i contribuenti saranno sovratassati e continueranno a reagire con la frode".

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

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

FISCO CONSULENTE E GIUDICE?

Disegnando il percorso futuro della delega fiscale – un percorso degno di un bradipo – il presidente del Consiglio *ha detto* che il fisco prossimo venturo sarà "consulente" e "giudice".

Come giudicare il fisco immaginato dal governo in carica? Se le parole hanno un senso, il fisco prossimo venturo potrebbe somigliare tanto, troppo, a quello che abbiamo alle spalle. E che da decenni costituisce una delle principali zavorre del Paese.

Consulente è il professionista cui si ricorre per pareri, chiarimenti o consigli. Solitamente, di un professionista c'è tanto più bisogno quanto più la questione in discussione è opaca, astrusa, ambigua. Aggettivi che – come qualunque contribuente sa – ben definiscono l'attuale normativa fiscale. Quindi, il governo non ci sta promettendo una normativa fiscale fatta di poche regole chiare, intellegibili da parte di ogni contribuente. Anche il più sprovveduto. In grado di dare certezza ai rapporti fra fisco e contribuente. Al contrario ci sta anticipando uno, cento mille "740 lunari" (qualcuno lo ricorda?) decifrati, tradotti in volgare ed interpretati, caso per caso, dall'Amministrazione fiscale. Come oggi e, se possibile, anche peggio. Difficile chiamarla riforma.

E che dire del "fisco giudice"? L'amministrazione fiscale italiana è nota per la straordinaria attitudine a svolgere tutte le parti in commedia. Essa suggerisce (quando ne ha bisogno) le norme al potere esecutivo o al potere legislativo. Le scrive quando necessario (cioè sempre). Le interpreta quando lo ritiene più opportuno. Le applica spesso e volentieri come ritiene più opportuno. Si preoccupa della fase dell'accertamento e della riscossione. Interviene nel momento della sanzione. Tutela i diritti del contribuente (sic!). Qualche tempo fa aveva anche provato ad occuparsi direttamente della fase giurisdizionale. Uno Stato nello Stato che recentemente trovava espressione fisica nell'essere il direttore dell'Agenzie delle Entrate, il presidente di Equitalia nonché il Garante del contribuente. Bene, il presidente del Consiglio ci comunica che così sarà anche in futuro. E che non avremo, come un Paese civile, una giurisdizione tributaria autonoma ed indipendente di fronte alla quale l'amministrazione fiscale ed il contribuente possano presentarsi con uguali diritti e doveri. Perché – questo ci dice.

Le capacità mediatiche del presidente del Consiglio sono note. E allora delle due l'una. O intendeva comunicare esattamente quel che ci ha comunicato. O comunicava qualcosa chi gli era (e presumibilmente gli è tuttora) ignota. Difficile stabilire quale delle due situazioni sia preferibile.

Per ulteriori informazioni:
Email: *info@brunoleoni.it* - Tel.: +39 02 3657 7325.

Istituto Bruno Leoni vincitore del premio European Think Tank of the Year 2013 assegnato da Prospect Magazine

Pagine *Facebook* aperte

ASSOCIAZIONI

1 Agrigento
2 Arezzo
3 Ascoli Piceno
4 Asti
5 Bergamo
6 Bologna
7 Chieti
8 Como
9 Este
10 Firenze
11 Forlì
12 Grosseto
13 Imperia
14 Isernia
15 L'Aquila
16 Lanciano
17 Lecce
18 Macerata
19 Mantova
20 Messina
21 Novara
22 Parma
23 Piacenza
24 Reggio Emilia
25 Rovigo
26 Torino
27 Treviso
28 Verona

CORAM

1 La Spezia

FEDERAZIONI REGIONALI

1 Piemonte e Valle D'Aosta

DELEGAZIONI SUB PROVINCIALI

1 Delegazione Barcellona Pozzo di Gotto
2 Delegazione di Brolo
3 Delegazione Isole Eolie
4 Delegazione di Pinerolo
5 Delegazione Sant'Agata di Militello

18 nov 2013

Confessare i nostri peccati ci costa un po', ma ci porta la pace. Noi siamo peccatori, e abbiamo bisogno del perdono di Dio.

Papa Francesco

LO STATO E IL GELATO

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

TEA PARTY ITALIA
www.teapartyitalia.it

DOCUMENTAZIONE CATASTO

RICERCA DI ROGITI PRESSO STUDI DI NOTAI E ARCHIVI NOTARILI

Gli atti che il notaio riceve vengono conservati nel suo studio fino a quando questi svolge la propria attività nel distretto notarile al quale è assegnato. Il distretto notarile è l'ambito territoriale entro il quale il notaio può esercitare le proprie funzioni: attualmente, i distretti sono 94 ed ognuno di essi comprende un determinato numero di sedi alle quali vengono assegnati i notai.

Se il notaio è ancora in esercizio nello stesso distretto, pertanto, l'atto si trova ancora conservato presso il suo studio e sarà quindi al medesimo notaio rogante che occorrerà indirizzare la richiesta di lettura dell'atto o di rilascio di una copia dello stesso.

Si precisa che la richiesta in questione può essere effettuata da chiunque (quindi anche da terzi estranei all'atto) purché si diano indicazioni specifiche per la ricerca (es.: il nominativo di almeno una delle parti) e trova il suo fondamento nell'art. 743 c.p.c. e nell'art. 67 della legge notarile (l. n. 89 del 1913). La prima di queste due norme prevede che "qualunque depositario pubblico, autorizzato a spedire copia degli atti che detiene, deve rilasciarne copia autentica, ancorché l'istante o i suoi autori non siano stati parte nell'atto, sotto pena dei danni e delle spese". La seconda stabilisce, invece, che "il notaro, finché risiede nel distretto dello stesso Consiglio notarile, e continua nell'esercizio del notariato, ha egli solo il diritto di permettere l'ispezione e la lettura, di rilasciare le copie, gli estratti e i certificati degli atti da lui ricevuti, o presso di lui depositati" **(il chiarimento è stato fornito dal Notariato che, in relazione a quest'ultima norma, ha anche precisato che l'espressione "diritto di permettere l'ispezione e la lettura" non è da intendersi come una semplice facoltà in tal senso da parte del notaio, ma come un vero e proprio obbligo. Lo stesso ha però anche tenuto a precisare che ove la richiesta che ci occupa non sia accompagnata da indicazioni specifiche – ad esempio, come detto, il nominativo di almeno una delle parti – ma sia generica, cioè, sia indirizzata, in ipotesi, a leggere tutti i rogiti stipulati nell'ultimo anno o a ricevere copia degli stessi con riguardo a tale periodo, allora detta richiesta il notaio non ha l'obbligo di accoglierla).**

Quanto ai costi per il rilascio di una copia (autentica), questi variano a seconda del valore dichiarato in atto e della lunghezza dello stesso. In media per un atto di lunghezza standard e del valore di 250mila euro si paga attorno ai 30/40 euro. Per la semplice visione di un atto di compravendita la somma dovuta – secondo il tariffario di cui al d.m. 27.11.2001 – è, invece, di 7 euro (4 euro per la ricerca e 3 euro per la lettura).

Venendo al caso, invece, del notaio che cessi definitivamente dall'esercizio, ovvero si trasferisca in una sede di altro distretto notarile, si osserva che gli atti, i repertori ed i registri conservati nello studio del notaio in questione debbono essere depositati nell'archivio notarile del distretto ove lo stesso esercitava. In tale ipotesi, quindi, gli interessati a visionare un atto di compravendita o a richiedere copia dello stesso devono rivolgersi a detto archivio. Si precisa che l'amministrazione degli archivi notarili costituisce un'unità organica incardinata nel Ministero della giustizia, con ordinamento e gestione finanziaria separati. Negli archivi notarili sono conservate anche le copie degli atti pubblici e delle scritture private autenticate e gli atti privati originali, trasmessi dagli uffici del registro decorsi dieci anni dalla registrazione.

Per conoscere presso quale archivio notarile è stato depositato l'atto di interesse si può consultare ARCHINOTA (*www.giustizia.it/giustizia/it/mg_1_1.wp*).

La copia di un atto depositato presso un archivio notarile può essere richiesta, oltreché recandosi presso la sede dell'archivio, anche per posta ordinaria, a mezzo fax e in via telematica. La richiesta tanto di visione di un rogito quanto di rilascio di una copia dello stesso può essere effettuata da chiunque (parti coinvolte nell'atto così come terzi estranei).

I costi per il rilascio di una copia sono gli stessi di quelli che si hanno, di norma, rivolgendosi ad un notaio. Per la semplice lettura di un atto di compravendita, custodito presso l'archivio, il costo è, invece, di 10 euro.

Per completezza si segnala che le aste giudiziarie svolte presso i notai, all'uopo delegati dal giudice dell'esecuzione, sono pubbliche come quelle che si svolgono presso i tribunali (o presso gli altri professionisti a cui la legge consente di esercitare questa attività come gli avvocati e i commercialisti). Chiunque, pertanto, può liberamente assistervi.

Da Tasi e Imu bottino storico: 25,2 miliardi

da *24Ore*, 23.3.'15

Imu e Tasi: i coefficienti 2015 per gli immobili di impresa senza rendita

Il decreto 25.3.'15 ha disposto l'aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D (immobili a destinazione speciale), non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, ai fini dell'applicazione dell'Imu e della Tasi.

I coefficienti sono stabiliti nelle seguenti misure: per l'anno 2015 = 1,01; 2014 = 1,01; per l'anno 2013 = 1,02; per l'anno 2012 = 1,04; per l'anno 2011 = 1,07; per l'anno 2010 = 1,09; per l'anno 2009 = 1,10; per l'anno 2008 = 1,14; per l'anno 2007 = 1,18; per l'anno 2006 = 1,21; per l'anno 2005 = 1,25; per l'anno 2004 = 1,32; per l'anno 2003 = 1,36; per l'anno 2002 = 1,41; per l'anno 2001 = 1,44; per l'anno 2000 = 1,49; per l'anno 1999 = 1,51; per l'anno 1998 = 1,54; per l'anno 1997 = 1,58; per l'anno 1996 = 1,63; per l'anno 1995 = 1,67; per l'anno 1994 = 1,73; per l'anno 1993 = 1,76; per l'anno 1992 = 1,78; per l'anno 1991 = 1,81; per l'anno 1990 = 1,90; per l'anno 1989 = 1,99; per l'anno 1988 = 2,07; per l'anno 1987 = 2,25; per l'anno 1986 = 2,42; per l'anno 1985 = 2,59; per l'anno 1984 = 2,76; per l'anno 1983 = 2,94; per l'anno 1982 e anni precedenti = 3,11.

Attenzione a parlare

«Non assumo gay» I giudici condannano l'avvocato Taormina

Condannato per discriminazione. La Corte d'appello di Brescia ha imposto all'avvocato Carlo Taormina un risarcimento da 10mila euro a favore dell'associazione che tutela i diritti delle persone omosessuali che lo aveva denunciato. La vicenda risale all'ottobre del 2013, quando durante la trasmissione «La Zanzara» di Radio24, alla domanda del conduttore Giuseppe Cruciani se avrebbe mai assunto un omosessuale nel suo studio, Taormina aveva risposto «sicuramente no». Non solo. L'ex parlamentare azzuro era andato oltre: «Nel mio studio faccio una cernita adeguata in modo che questo non accada». Tanto era bastato all'associazione «Avvocatura per i diritti Lgbti», rappresentata dagli avvocati Caterina Caput e Alberto Guariso, per denunciare per discriminazione Taormina. Secondo i giudici bresciani questi «ha manifestato, pubblicamente, una politica di assunzione discriminatoria» e «si tratta quindi di espressioni idonee a dissuadere gli appartenenti a detta categoria di soggetti dal presentare le proprie candidature allo studio professionale dell'appellante e quindi certamente ad ostacolarne l'accesso al lavoro ovvero a renderlo maggiormente difficoltoso». Nel ricorso in appello Taormina ha sostenuto che durante la trasmissione aveva solo «espresso un'opinione e che la libertà di espressione è sancita dalla Costituzione».

G. SPA.

da *Libero*, 24.1.'15

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

CONFEDILIZIA

Il sangue di San Gennaro, non un miracolo ma un prodigio

La Chiesa considera la liquefazione del sangue di San Gennaro "non un miracolo ma un prodigio", cioè un "fenomeno non di esclusiva natura divina". Lo scrive *Il Foglio* del 23.3.'15.

Secondo lo stesso giornale per alcuni ricercatori del Comitato italiano per il controllo delle affermazioni sul paranormale (Cicap) il sangue del Santo sarebbe, in realtà, "una gelatina realizzata presumibilmente nel Medioevo, che si scioglie se agitata e si solidifica se lasciata riposare (fenomeno conosciuto col nome scientifico di tissotropia)". A tale proposito viene segnalato l'esperimento condotto dai suddetti ricercatori (e pubblicato sulla rivista *Nature*) i quali, nel 1991, hanno ottenuto il medesimo risultato della liquefazione agitando un composto creato in laboratorio con materie reperibili nel Trecento (gusci d'uovo, sale da cucina e carbonato di ferro). Gli stessi ricercatori – viene comunque sottolineato nell'articolo – non hanno però saputo chiarire perché il sangue di San Gennaro continui dopo secoli ad esistere ancora, mentre il composto da loro creato, trascorso qualche anno, si deteriora: la risposta potrebbe venire solo attraverso un esame diretto; esame a cui, però, la Chiesa si oppone per paura di arrecare danno al prezioso liquido.

Sempre *Il Foglio* scrive che, quando Paolo VI si pronunciò contro la natura miracolosa del fenomeno, il giorno dopo, sui muri della città, comparvero scritte tipo: "San Gennà, futtitenne".

EBINPROF
Ente Bilaterale Nazionale per i Dipendenti da Proprietari di Fabbricati
C.so Trieste 10
00198 ROMA -
Telefono : 06 / 442.39166-51393
Fax : 06 / 4425.2052
sito internet: www.ebinprof.it
email: info@ebinprof.it

Bilanci locali e delibere tributi al 31 maggio

Il Ministero dell'interno – con decreto 16.3.'15 – ha differito per la seconda volta (portandolo dal 31.3.'15 al 31.5.'15) il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2015 da parte degli enti locali, fissato per legge al 31 dicembre di ogni anno. Alla stessa data slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali, compresa l'addizionale comunale all'Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Questi ultimi – sempre per effetto della normativa vigente – anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il 31 maggio, hanno effetto dall'1.1.'15.

Per quanto concerne le delibere relative all'Imu e alla Tasi, si ricorda che – sulla base delle ultime modifiche legislative – le stesse devono essere trasmesse dai Comuni al Dipartimento delle Finanze entro il 21 ottobre di ciascun anno e poi pubblicate, entro il successivo 28 ottobre, sull'apposito sito delle stesse Finanze. Per entrambe le imposte, il versamento della prima rata deve essere effettuato sulla base di aliquote e detrazioni stabilite per l'anno precedente.

2 nov 2013

La lotta contro il male è dura e lunga; è essenziale pregare con costanza e pazienza

Papa Francesco

DISTRUTTE LE CASE TOCCA AI TERRENI, ORA

Dopo il mattone la terra, è l'ora dell'Imu agricola

L'ITALIA DELLE TROPPE TASSE

Dopo aver distrutto il mercato del mattone (e soprattutto i valori delle abitazioni) con l'Imu e la Tasi, ora il Governo, in perfetta coerenza con quelli che lo hanno preceduto, si è rivolto alla terra. La nuova lotta alla fisiocrazia condurrà milioni di italiani all'appuntamento del 31 marzo per versare la complicata Imu agricola. Ma tanti non pagheranno, semplicemente perché non sanno di doverlo fare: in moltissimi casi i terreni sono piccoli appezzamenti, risultato di frazionamenti ereditari secolari, e spesso il proprietario è ignaro di esserlo perché da generazioni nessuno si preoccupa di dividere comunioni ereditarie di scarsissimo valore. In questa prima occasione non ci saranno sanzioni, è vero, ma quando i solerti verificatori andranno a vedere perché da quel terreno non arriva gettito, tutti verranno raggiunti da intimazioni a "mettersi in regola" con nuove spese notarili e fiscali. Pensieri che devono avere avuto in molti, se, come annuncia il colosso delle vendite online Kijiji, negli ultimi mesi l'offerta di terreni è salita del 37 per cento, raggiungendo quota 15mila.

da *24Ore*, 28.3.'15

GIANNELLI

da *Corriere della Sera*, 24.3.'15

Il presidente d

Corrado Sforza Fogliani, un

Corrado Sforza Fogliani sta al mondo della casa come Giuseppe Verdi sta a quello della musica. Non per nulla entrambi sono piacentini, non per nulla l'ultimo progetto dell'avvocato riguarda Villa Verdi, non per nulla in comune c'è l'amore per gli animali domestici. Ma andiamo con ordine partendo, come fanno i giornalisti diligenti, dalla notizia che è la seguente: Corrado Sforza Fogliani non è più il presidente di Confedilizia. Dopo 25 anni ininterrotti a capo della Confederazione della Proprietà Edilizia, alla scadenza del suo mandato ha chiesto di non essere rieletto. Gli è succeduto il più fedele dei suoi collaboratori, quel Giorgio Spaziani Testa che per lunghi anni è stato al fianco del presidente come segretario generale. Per sè Sforza Fogliani ha chiesto di poter assumere il ruolo di presidente del Centro studi e quindi anche di componente del Comitato di Presidenza di Confedilizia.

A questo punto immaginiamo che molti lettori, soprattutto i melomani appassionati di Verdi, abbiano fatto un balzo sulla sedia leggendo che Verdi era un piacentino.

Come la mettiamo avvocato Sforza Fogliani con questa storia di Verdi?

Giuseppe Verdi è piacentino. Nacque a Busseto in provincia di Parma solo perché suo padre che faceva l'oste andò lì a gestire un'osteria. Ma lui, Verdi, ce l'aveva con i parmigiani e anche coi parmensi. E' storicamente documentato che quando ebbe a guadagnare un po' di soldi, la prima cosa che fece fu di attraversare l'Ongina, il torrente che separa Piacenza da Parma e di acquistare il primo podere che sorgeva in territorio piacentino a Villanova sull'Arda. Nella frazione Sant'Agata il compositore si stabilì a partire dalla primavera del 1851 insieme a Giuseppina Strepponi, sua compagna e seconda moglie.

Continuando con il cigno di Busseto (ma, a questo punto, chiamiamolo "Cigno di Piacenza") cosa intendete istituire a Villa Verdi?

Noi lì a Villa Verdi vogliamo fondare l'associazione "Amici Veri", che aderirà a Confedilizia. Il progetto nasce in seguito alla legge proposta dal senatore Andrea Marcucci per l'impignorabilità degli animali domestici. Cani, gatti, e ogni sorta di animale domestico sono considerati dal codice civile una "res", ossia una cosa, e quindi pignorabili nei casi previsti dalla legge, proprio come moto, automobili, divani. Un fatto incredibile e contro il buonsenso.

Abbiamo deciso di costituire questa associazione a Villa Verdi perché anche il celebre musicista amava gli animali. Anzi, le racconto un episodio che probabilmente pochi conoscono. Verdi, che passava per un essere un po' taccagno se non addirittura avaro, aveva un cagnolino a cui era incredibilmente affezionato. Quando l'animale morì, Verdi fece attrezzare un pezzo del giardino dove, dietro un riparo di alberi, fece seppellire l'adorato cagnolino e apporre una piccola lapide su cui fece incidere le seguenti parole: "Qui giace un vero amico". Da qui deriva il nome dell'Associazione degli "amici veri", con una piccola modifica per rafforzare ancor più il concetto.

La conversazione con l'avvocato Sforza Fogliani ha la piacevolezza di un percorso che si snoda su più percorsi che si intrecciano vicendevolmente tra la storia, l'economia, la cultura, le tradizioni, la casa, la finanza, la legge. Capita così che ad una domanda di estrema attualità risponda con un richiamo storico, peraltro legato a un suo diretto antenato, per far capire come il mondo non sia cambiato nei secoli.

Avvocato come vede il momento attuale del mercato immobiliare?

L'antenato da cui discende la mia famiglia era un soldato di ventura, Corrado da Fogliano, fratello uterino di Francesco Sforza. Fu mandato dal Duca a Piacenza per domare una rivolta dei popolani delle campagne che si lamentavano della disparità eccessiva delle imposte che essi dovevano pagare rispetto ai cittadini. A quei tempi le rivolte nascevano soprattutto per questioni di gabelle e quasi sempre finivano nel sangue. Il buon Corrado riuscì a domare la rivolta senza il minimo spargimento di sangue con un mezzo artifizio, promettendo che avrebbe perorato la causa dei contadini presso suo fratello il Duca. Anche allora, come oggi, una mezza promessa serviva a tranquillizzare il popolo e a tenere calmi gli animi. In attesa della prossima rivolta.

Corrado Sforza Fogliani ricorda i tempi eroici del '92, quando come presidente si dovette cimentare con una difficile situazione finanziaria. La Confederazione era stata fondata nel 1883. La prima Federazione nacque a Milano nel 1916 e rappresentava le associazioni dell'alta Italia. Nel periodo fascista fu inquadrata in una corporazione fino al 1946 quando fu ricostituita con la veste attuale. Oggi Confedilizia è un

i Confedilizia lascia dopo 25 anni

a vita per la tutela della proprietà edilizia

sistema a cui aderiscono 27 associazioni ed è indubbiamente la voce più ascoltata del mondo immobiliare.

Questi ricordi emergono durante l'intervista nel suo studio di Piacenza dove campeggia sulla parete di fronte alla scrivania un suo grande ritratto con, sulla destra, il celebre palazzo di piazza Cavalli dove ha sede il sindaco e il municipio.

Caro avvocato, non pensavamo che lei avesse queste manie di autocelebrazione?

Non scherzi, lo sa benissimo che non è così. Questo quadro è stato dipinto a mia insaputa da un buon pittore, Bruno Grassi, che lo teneva in bella mostra nel suo studio. Quando comuni amici mi incontravano, mi chiedevano conto del perché un mio ritratto fosse lì nello studio di Grassi. Al che, non sapendo cosa rispondere, finii per comperarlo togliendolo così dal mercato, ma soprattutto evitando di essere considerato come un vanitoso. Aggiungo solo che Grassi era ed è molto apprezzato dal mio amico Pierluigi Magnaschi.

Chi, il giornalista direttore di Milano Finanza?

Sì. Pierluigi abita a Piacenza e sono io che l'ho avviato – per così dire – al giornalismo. Questa gliela racconto. Da giovanissimo, come collaboratore, entrai nella redazione del giornale locale Libertà. Mi occupavo della provincia e poiché c'era bisogno di rafforzare la rete dei corrispondenti, spesso andavo personalmente a fare i resoconti delle feste, delle celebrazioni e degli eventi che avvenivano sul territorio. Un giorno a Carpaneto incontrai proprio Pierluigi, a cui chiesi di cominciare a fare il corrispondente dal suo paese. Ovviamente, era molto bravo e bruciò le tappe fino a diventare quell'eccellente giornalista che tutti conosciamo.

Corrado Sforza Fogliani oltre che avvocato, banchiere, Cavaliere del Lavoro e uomo di cultura è soprattutto conosciuto come presidente di Confedilizia dove, oltre che difendere i diritti della proprietà, non ha usato mezzi termini per difendere anche il buon senso.

Quando ho sentito nei giorni scorsi la nuova segretaria generale della Cisl affermare, in materia fiscale, che la prima casa non va spremuta e che certo non vanno esonerati i proprietari dei castelli, sono sobbalzato sulla sedia. La nostra classe politica vive su un pallone aerostatico. Pensi che lo Stato deve ancora 97 milioni di rimborsi ai proprietari di dimore storiche che hanno effettuato dei lavori di manutenzione in questi palazzi. Questi hanno speso 200 milioni sulla base di una legge che consentiva loro di ricevere dallo Stato il 50 per cento dei costi sostenuti vistati preventivamente dalla Sovraintendenza. Sono ormai sei anni che attendono di essere rimborsati. Lo Stato non può prendere in giro la gente.

Però avvocato ultimamente il governo mi pare che si sia avvicinato al mondo immobiliare con interessanti proposte?

Sì, ad esempio con il provvedimento sul blocco degli sfratti e sul rent to buy. Sono due ottimi provvedimenti ma io ho sempre paura che poi vengano stravolti.

Il primo va nella direzione di garantire fiducia alle famiglie che investono nella casa e che la mettono a reddito, impedendo loro di vivere questa scelta come un incubo. Ho espresso il mio apprezzamento al ministro Lupi per la linea di fermezza che ha tenuto perché oggi occorre dare ai piccoli o grandi risparmiatori la fiducia nel fatto che lo Stato li tuteli e li garantisca. Oggi, purtroppo, molte famiglie che hanno acquistato la loro casa qualche anno fa a 200 mila euro, mettiamo, sanno che il valore è sceso anche fino a 70/80 mila euro e posto che qualcuno la compri. Bisogna ridargli la garanzia che la loro casa rappresentava. Ho anche capito lo sforzo del governo per sfuggire all'ennesima proroga degli sblocchi con quel meccanismo che consente, a richiesta dei singoli inquilini che non possono avere una casa ai prezzi di mercato, di rivolgersi al giudice per un differimento dello sfratto fino al massimo di 120 giorni. Fine del blocco, un risultato storico.

Un altro tema caldo è la riforma del Catasto. Qual è la posizione di Confedilizia?

Tra poco uscirà il nuovo decreto legislativo sul Catasto. Personalmente, penso che non sarà un salasso nella misura in cui gli italiani non vorranno che lo sia.

Si spieghi meglio.

Innanzitutto, il governo dovrà, per legge, pubblicare l'algoritmo di calcolo perché è ovvio che se non conosciamo questo dato difficilmente potremo accettare i risultati che esso produrrà. In secondo luogo occorre che vi sia la famosa invarianza di gettito in ambito comunale (e non, nazionale). È una differenza sostanziale. Se rimaniamo in ambito comunale si possono fare più facilmente i confronti sul gettito tra il prima e il dopo. Viceversa, se lo si applica alla scala nazionale finisce che poi non ci si capisce più nulla, il dato finisce per essere annacquato. Intanto, però, Confedilizia si sta attrezzando per poter agire a livello di Commissioni censuarie. Stiamo – insieme ad un Coordinamento che raggruppa, con noi, le maggiori organizzazioni di categoria – facendo uno sforzo incredibile per raccogliere atti di locazione e compravendite oltre i prezzi in asta, che devono anch'essi essere considerati nella determinazione del prezzo di mercato di una certa zona. Con questi dati alla mano, potremo dire la nostra in Commissione ed evitare che i dati vengano imposti dall'alto senza possibilità di confutarli con documenti certi.

L'ultima frontiera del mercato sembra il rent to buy. È una formula che vi piace?

Era una cosa molta valida per favorire la ripresa, certamente. Nella prima versione si era parlato di limitarlo all'edilizia pubblica. Noi di Confedilizia abbiamo proposto di estenderlo anche all'edilizia privata. Di fatto però, oggi i contratti di rent to buy stipulati sono pochi. Chiediamoci perché. Prima, c'erano due problemi, di imposizione fiscale e di procedura. Il primo era che l'Agenzia delle Entrate pretendeva che all'atto della stipula del rent to buy si pagassero già le imposte di compravendita come se il contratto fosse avvenuto. Fortunatamente, con una circolare dell'Agenzia adesso questo errore è stato evitato. Non è stato invece risolto il problema del rilascio perché il rent to buy non è un contratto di locazione e nemmeno di compravendita. È una terza cosa. Quindi non si può sapere, se il beneficiante è moroso, come ottenere il rilascio dell'immobile perché non è un contratto di locazione. Bisognerebbe fare una causa che come minimo durerebbe 7/8 anni. Per questa ragione noi di Confedilizia abbiamo proposto che alla legge sul rent to buy al fine del rilascio da parte del beneficiario moroso si applichino le norme sugli sfratti. Ma la nostra proposta non fu recepita, per motivi di natura procedurale. E così, l'istituto zoppica e c'è, ma si ha paura di adottarlo. Bisogna ritornare alla nostra proposta.

(dal settimanale de *IL QUOTIDIANO IMMOBILIARE* n. 97 del 20.3.'15)

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Ok condizionato dell'Europa alle videocamere di sorveglianza

Parere positivo per le videocamere di sorveglianza che puntano alla strada e quindi immagazzinano immagini di sconosciuti, ma solo quando servono a difendere l'interesse legittimo di chi le installa: è questa la conclusione a cui è pervenuta la Corte di Giustizia dell'Unione europea chiamata a verificare l'applicazione della direttiva numero 95/46/Ce sulla tutela dei dati personali nel caso delle videocamere di sorveglianza private.

La Corte è stata adita da un Tribunale cecoslovacco, che ha chiesto di chiarire se un cittadino che voglia proteggere la sua casa possa installare videocamere di sorveglianza e quindi registrare immagini dei passanti senza chiedere il loro consenso. Tutto nasce da una causa di un cittadino ceco sanzionato dall'Ufficio della protezione dei dati personali (il corrispondente del nostro Garante) per aver utilizzato le immagini registrate dalla sua videocamera esterna all'appartamento per incastrare due vandali che avevano ripetutamente distrutto i vetri della sua casa.

Secondo l'Ufficio ceco occorreva chiedere il consenso degli interessati per utilizzare quelle immagini, come la direttiva europea per la protezione dati richiede. Ma la Corte - con la sentenza dell'11.12.2014, scaricabile dal sito www.confedilizia.eu - ha spiegato che, sebbene la direttiva si applichi anche alle videocamere di sorveglianza installate da privati (l'immagine di una persona registrata essendo anch'essa un dato personale), la stessa consente di valutare il loro interesse legittimo a proteggere i beni, la salute e la vita loro e della loro famiglia.

* *Presidente Centro studi Confedilizia*

da *il Giornale*, 21.3.'15

Compenso forfettario per straordinario diventa parte della retribuzione fissa

Se lo straordinario viene svolto con carattere di continuità e costantemente, la corresponsione aggiuntiva allo stipendio base dovrà considerarsi come parte integrante della retribuzione globale di fatto.

Tale regola trae spunto dal criterio della omnicomprensività, secondo cui concorrono a far parte della retribuzione tutti gli elementi che la compongono normalmente.

Per tale ragione, i calcoli sulle spettanze correlate (tfr, tredicesima e ferie) vanno fatti sull'intero importo lordo medio di retribuzione maturato a cui si aggiungeranno le relative indennità (se si tratta di lavoratori conviventi).

Questo criterio, è stato ribadito dalla Cassazione nella sentenza n. 4 del 5.1.'15: i giudici della Suprema Corte, infatti, nella motivazione della sentenza spiegano che "un compenso forfettario pagato quale controprestazione allo straordinario effettuato dal lavoratore deve essere sempre considerato quale parte della retribuzione fissa, ciò indipendentemente dalla qualificazione formale attribuita dal datore di lavoro. In particolare, la natura di un trattamento economico deve essere ricostruita tenendo conto non solo degli elementi strettamente formali, ma deve considerare anche il comportamento complessivo concretamente tenuto dalle parti". Nella sentenza, la Corte evidenzia poi come "tale compenso sia da considerare come superminimo individuale e, come tale, retribuzione stabile e ricorrente nel tempo".

COSTUME

Colpevole d'innocenza

I salti mortali di Corsera & Co. dopo l'assoluzione berlusconiana

L'assoluzione confermata a Silvio Berlusconi ha lasciato un po' di amaro in bocca ai giornalisti che sulla "vicenda Ruby" avevano imbastito una specie di romanzo popolare a tinte fosche. Spiace constatare che è così anche per il Corriere della Sera, non solo per il plotone di esecuzione del giustizialismo abituato a sparare pallottole di piombo (tipografico) contro il leader di Forza Italia, il Fatto, la Repubblica & Co. Già la scelta di dare solo una breve notizia in prima pagina per poi far arrivare precisazioni e commenti a pagina 9 fa una certa impressione. Sarebbe stato così anche in caso di sentenza sfavorevole? Difficile crederlo. E vabbè, si sa che le notizie cattive hanno la precedenza su quelle buone. Quando si va a esaminare la cronaca si legge, per cominciare, che il verdetto è stato "contrastato" perché "quasi certamente" i giudici si sarebbero divisi in camera di consiglio. Segue una lunga, circostanziata, minuziosa ricostruzione degli argomenti dell'accusa, seguita da una parodistica sintesi di quelli della difesa, consistenti in un banale "considerazioni fuori tempo massimo" (il che fa intendere che sia non una questione di merito ma una tempistica non accurata ad aver determinato la conferma dell'assoluzione). Lo stesso schema, enfasi sulle tesi dell'accusa, banalizzazione di quelle della difesa, si trova nell'articolo "di colore" di Giovanni Bianconi. Infine, ma non per ultimo, arriva il capolavoro di ipocrisia firmato da Luigi Ferrarella, che se la prende con chi ha sostenuto fin dall'inizio l'innocenza di Berlusconi: "Quelli che", come li definisce sarcasticamente, non avrebbero voluto vedere mettere in scena una farsa giudiziaria dalle finalità politiche evidenti e sinistre. Berlusconi dovrebbe solo ringraziare "il fisiologico meccanismo del dibattito procedurale" che ha portato alla sua assoluzione "per motivi giuridici pur a fronte di fatti storici accertati". Insomma è un colpevole che se l'è cavata per qualche cavillo, che invece di rammaricarsi per i danni subiti dovrebbe essere grato alla giustizia italiana che per puro formalismo gli ha evitata una giusta condanna. Come capovolgimento della verità non c'è male.

da *IL FOGLIO*, 12.3.'15

CONFEDILIZIA EU

Contratti di mutuo ipotecario e clausola "abusiva"

La Corte di giustizia europea, con una sentenza del 21.1.'15, relativa ad una controversia spagnola, il cui testo integrale è scaricabile dal nostro sito europeo *www.confedilizia.eu*, ha chiarito l'esatta portata dell'art. 6 della direttiva 93/13/CEE sulle clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori (norma che prevede che le clausole vessatorie non vincolano il consumatore, alle condizioni stabilite dalle loro legislazioni nazionali, e che il contratto resti vincolante per le parti secondo i medesimi termini, sempre che esso possa sussistere senza le clausole abusive).

La Corte ha precisato che la norma anzidetta non osta ad una normativa nazionale in virtù della quale il giudice nazionale, investito di un procedimento di esecuzione ipotecaria, è tenuto a far ricalcolare le somme dovute a titolo di una clausola di un contratto di mutuo ipotecario che prevede interessi moratori, il cui tasso sia superiore al triplo del tasso legale, affinché l'importo di detti interessi non ecceda tale soglia. Il tutto, purché l'applicazione di detta disposizione nazionale non pregiudichi la valutazione da parte del giudice del carattere abusivo dell'anzidetta clausola e non impedisca al medesimo giudice di disapplicare la clausola ove dovesse decidere per il carattere abusivo della stessa.

ASSOCIAZIONI

Italia Nostra

Italia Nostra è l'associazione che da 60 anni protegge i beni culturali e ambientali.

Il 29.10.'55 Umberto Zanotti Bianco, Pietro Paolo Trompeo, Giorgio Bassani, Desideria Pasolini dall'Onda, Elena Croce, Luigi Magnani e Hubert Howard, infatti, siglarono il suo atto costitutivo e da quel momento le attività di volontariato culturale organizzate da Italia Nostra hanno contribuito a diffondere nel nostro Paese la "cultura della conservazione" del paesaggio urbano e rurale, dei monumenti, del carattere ambientale delle città.

Dal primo nucleo romano, l'Associazione è cresciuta fino ad arrivare a più di 200 sezioni sparse su tutto il territorio nazionale. Tra i successi di Italia Nostra meritano di essere ricordati: l'istituzione del Parco dell'Appia Antica a Roma e del Parco del Delta del Po, il recupero delle Mura di Ferrara, la legge 394 sulle aree naturali protette, l'operazione Nettuno per le coste italiane. Tra le battaglie più significative, quelle per la salvaguardia di Agrigento e di Paestum, delle mura di Ferrara, delle Ville Venete e dei Colli Euganei, della Costa Smeralda, delle Pinete di Migliarino e di Ravenna.

Sin dagli anni Settanta Italia Nostra ha promosso la ricerca nei campi della didattica e della formazione per promuovere l'educazione ambientale e ha intessuto rapporti internazionali con la fondazione di "Europa Nostra" – federazione di 220 associazioni europee – e la partecipazione al BEE (Bureau Europeen de l'Environnement). Italia Nostra pubblica un mensile e opere di saggistica.

Trasformata in ONLUS, Italia Nostra, oggi, vuole impegnarsi, con i soci, in attività di servizio, non solo stimolando la "memoria" e la tutela, ma promuovendo, anche attraverso i nuovi strumenti della comunicazione, la conoscenza e la fruizione dei beni culturali.

L'associazione è presente su Internet: *www.italianostra.org*

La CONFEDILIZIA *è forte di oltre 200 sedi territoriali*

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

Gli Atti dell'ultimo Convegno dei legali

Le copertine dei due volumi con gli Atti del Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia svoltosi nello scorso settembre a Piacenza. Riportano – oltre alle relazioni ed agli interventi sui temi di cui ai titoli – nome e cognome di tutti i partecipanti. Le pubblicazioni sono state inviate a tutte le Associazioni territoriali e a tutte le Delegazioni, dove possono essere consultate dai soci.

GLI ITALIANI...

Gli italiani hanno subìto un esproprio legalizzato di 2.000 miliardi per la caduta dei valori immobiliari dovuta ad una tassazione insostenibile. Ripristinare una tassazione responsabile non è solo un atto di giustizia ma un atto dovuto perché è il solo che può ridare fiducia agli italiani, che avevano nella casa una garanzia per il futuro che ora gli è stata tolta. E così, non consumano più.

ROTONDE, ECCO LE REGOLE

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. III, 10 MARZO 2014, n. 5511

Pres. Salmè - Est. Amatucci - P.M. Corasaniti (Diff.) - Ric. Idraulica Pennesi di Pennesi Vittorio (avv.ti Rispoli e Sabbatini) C. Taffetani ed altro

Precedenza - Incroci stradali - Rotatorie - Regole sulla precedenza - Fattispecie in tema di ingresso e/o abbandono della rotatoria

In materia di circolazione stradale, la precedenza sulla rotatoria, quando una autovettura sia già su di essa circolante mentre un'altra si accinga ad immettersi, è regolata in favore di chi provenga da destra, ma solo se per chi si immette sulla rotatoria manchi la segnalazione dell'obbligo di dare precedenza; laddove, invece, una prima autovettura si accinga ad uscire dalla rotatoria quando la seconda si sia già immessa, trova applicazione l'art. 154 del D.L.vo n. 285 del 30 aprile 1992, con la conseguenza che chi intenda cambiare corsia deve assicurarsi di poter effettuare la manovra senza creare pericolo o intralcio agli altri utenti della strada. (*nuovo c.s., art. 145; nuovo c.s., art. 154*) [1]

[1] *In argomento si vedano Cass. pen., sez. IV, 22 luglio 2005, n. 27379*, in *Arch. giur. circ. e sin. strad. 2006, 266* e *Cass. civ. 15 luglio 1978, n. 3567, ivi 1978, 865*. La motivazione della decisione in rassegna è discutibile, specie dal lato pratico, considerato che – per ovviare all'accidia (più ancora che all'incapacità) del legislatore a provvedere, pur dopo che da almeno 15 anni le rotatorie sono sbarcate anche in Italia, e in molti casi anche eccessivamente, ad incrementare lo spreco comunale – si fa ricorso a norme nate per altre fattispecie stradali e restando incerto (e comunque non a conoscenza di chi è già in rotonda) se altri entrano da accesso senza segnaletica relativa alla precedenza o meno (tanto più essendo sempre più dilagante la segnaletica orizzontale sbiadita) e non essendo ricavabile da alcuna norma che tale segnalazione debba di per sé riguardare tutti gli accessi alla rotatoria.

PAROLE SANTE

Ridurre le tasse sugli immobili per far ripartire i consumi

"L'Italia è il Paese occidentale in cui la ricchezza finanziaria delle famiglie è la più elevata. Ma essa è tale soprattutto per la diffusione della proprietà edilizia, mentre minore è la ricchezza pro-capite derivante dal possesso degli altri asset: azioni, titoli di stato, fondi d'investimento e via dicendo.

La maggior caduta del settore delle costruzioni, a causa dell'eccesso di tassazione che si è verificato specie in questi ultimi tre anni - a partire dal Governo Monti - ha determinato un "effetto ricchezza" negativo.

In altre parole: se il prezzo dei vari asset (compreso quello delle abitazioni) aumenta, o rimane stabile nel tempo, le famiglie non hanno bisogno di risparmiare. Il loro futuro è protetto dalla rivalutazione o dalla costanza di valore dei beni posseduti. Possono pertanto consumare interamente il loro reddito annuale. Se si verifica, invece, un'inversione di tendenza, allora sarà necessario ricostituire il valore del patrimonio, contraendo i consumi. Si spiega, in tal modo, la forte caduta della domanda interna, a sua volta amplificata dai maggiori livelli di disoccupazione, e la crisi attuale. Quindi: inutile girarci intorno. Se non si riequilibra il sistema di tassazione, è difficile sperare in una ripresa dei consumi interni.

L'Italia continuerà a godere dello shock simmetrico, derivante da fattori internazionali (caduta del prezzo del petrolio, svalutazione dell'euro, politica monetaria più accomodante), ma il gap che la divide dagli altri Paesi, che beneficeranno degli stessi vantaggi, difficilmente potrà essere aggredito.

Insomma, per rivedere un po' di luce anche in Italia occorre una scelta da fare subito: ridurre le imposte sugli immobili. Si riparte da lì. Se no anche il QE di Draghi per noi sarà un'occasione sprecata".

Così *Il Mattinale* – pubblicazione on line curata dal Presidente Renato Brunetta – nella sua edizione del 6.3.'15.

IN G.U.

Assegni bancari e circolari

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 6.3.'15, n. 54, il decreto 3.10.'14, n. 15 del Ministero dell'economia e delle finanze, contenente il "Regolamento recante presentazione al pagamento in forma elettronica degli assegni bancari e circolari".

Ascensori in servizio pubblico

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 14.3.'15, n. 61, il decreto 9.3.'15 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, contenente "disposizioni relative all'esercizio degli ascensori in servizio pubblico destinati al trasporto di persone".

Iscrizione a ruolo processo esecutivo

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 23.3.'15, n. 68, il decreto del Ministero della giustizia 19.3.'15, recante "Indicazione dei dati da inserire nella nota di iscrizione a ruolo del processo esecutivo per espropriazione".

Aste telematiche

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 24.3.'15, n. 69, il decreto del Ministero della giustizia 26.2.'15, n. 32, contenente il "Regolamento recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche nei casi previsti dal codice di procedura civile, ai sensi dell'articolo 161-*ter* delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile".

Responsabilità nella circolazione sulle piste da sci

Nell'ambito della circolazione sulle piste da sci, "lo sciatore che proviene da monte" ha l'obbligo di scegliere la propria traiettoria "con modalità tali da evitare interferenze con chi si trova a valle".

Così il Tribunale di Trento, con sentenza n. 851 del 18.7.'14, che, in applicazione del suddetto principio, ha ritenuto responsabile – e dunque tenuto al risarcimento dei danni – uno sciatore proveniente da monte che, nel tentativo di sorpassare uno sciatore a valle, si era andato a scontrare con quest'ultimo, causandogli una grave lesione ad una gamba.

INTERVISTA | Corrado Sforza Fogliani | Presidente Confedilizia

«La fiducia può ripartire solo dall'immobiliare»

Saverio Fossati

Corrado Sforza Fogliani conclude oggi il suo mandato alla presidenza di Confedilizia dopo un quarto di secolo. Non abbandonerà l'associazione, di cui resterà uno dei vice presidenti. Ma certo avrà più tempo, come dice, per badare ai terreni di famiglia.

Il mondo immobiliare è passato, in questo lungo periodo, attraverso stati di ebbrezza e depressione, facili guadagni e perdite sanguinose, liberalizzazioni e bastonate fiscali, sino ad arrivare a questo pessimo momento. Stati che Sforza Fogliani ha sempre saputo interpretare e spesso capire in anticipo, usando la forza della proprietà edilizia per creare un mercato più libero e più trasparente, contrastando con energia le spinte normative contrarie alla sua etica liberale. E lasciando, caso unico, la sua impronta sul mondo dell'immobiliare. Tra i suoi primi successi, da neo presidente, lo smantellamento, nel 1992, della gabbia dell'equo canone, che aveva distrutto il mercato delle locazioni costringendo i proprietari alle più fantasiose (e pericolose) formule contrattuali.

Avvocato Sforza Fogliani, come era riuscito a liberalizzare il mercato degli affitti dopo dodici anni di equo canone?

Avevo presente che per i patti agrari erano già previste deroghe, quindi avevo già portato avanti una modifica normativa che le consentisse per le locazioni abitative di immigrati italiani che tornavano dall'estero. Un'inezia, che però aveva permesso di infrangere un tabù. E proprio perché si trattava di raggiungere accordi territoriali con i sindacati inquilini, ho faticato non poco a convincere le associazioni locali della proprietà edilizia a sedersi al tavolo con la "controparte"; allora una parte conservatrice delle associazioni si sentiva urtata da questa prospettiva. Poi si è rivelata una grande conquista, la chiave per introdurre la riforma del 1998.

IMAGOECONOMICA

La guida. Corrado Sforza Fogliani conclude oggi il mandato di presidente dopo 25 anni

Tra i problemi che lascerà al suo successore c'è soprattutto quello fiscale, a partire dalla riforma del catasto.

Il catasto è una grossa incognita e io m'intestardisco a dire che non è detto che sarà come si teme. Siamo riusciti a introdurre nella legge delega importanti elementi di controllo: la pubblicazione dell'algoritmo per le nuove rendite catastali, e l'invarianza di gettito a livello locale, che sembra ormai essere stata recepita in una modifica alle bozze del decreto legislativo. Ma soprattutto il catasto non sarà una mazzata nella misura in cui gli italiani non vorranno che lo sia. Un successo di Confedilizia è stato anche lo stop al passaggio delle funzioni catastali ai Comuni: temevamo, a ragione, che i Comuni potessero arrivare a determinare le rendite catastali, in sostanza mettendo il meccanismo della base imponibile nelle mani di chi è parte interessata. Avevamo impugnato anche le "nuove" rendite catastali entrate in vigore nel 1992, basate sui valori catastali e invertendo il dettato legislativo che durava sin dalla nascita dello Stato unitario. Vincemmo ma Andreotti blindò con una legge il decreto e la Consulta, in sostanza, li lasciò in vita perché allora la riforma del catasto sembrava alle porte. E infatti si è visto: sono passati 23 anni.

Il mercato e i valori, però, ora sono in un brutto momento.

Il mio cruccio è di non essere riuscito a far capire che la fiducia nel Paese tornerà quando la casa sarà di nuovo, per milioni di italiani, motivo di fiducia per il futuro. Non è un caso se la curva dei consumi segue quella dei valori immobiliari: avere alla spalle un valore di 200mila euro è una garanzia per chi vuole consumare, ma se questo valore scende a 70mila, perché questa è la realtà, cosa ci si aspetta? Con Monti si è rotto il rapporto tra contribuente proprietario e Stato e si sono persi 1.500-2.000 miliardi di valore grazie alle patrimoniali che hanno distrutto il mercato.

Lei ha cercato spesso di puntare a un ritorno a una tassazione reddituale, cioè basata su quanto effettivamente si ritrae dal proprio immobile, mentre imposte importanti come Imu e Tasi sono basate sul valore patrimoniale.

Tornare alla tassazione dei redditi è una battaglia difficile, che presupporrebbe di ricavare altrove le imposte comunali. Ma certo non ha senso tassare qualcosa che non si ha prodotto. Se si potessero applicare le imposte non sui valori catastali ma semplicemente su quelli a bilancio, e a questo Confedilizia sta pensando, come era con l'imposta sui fabbricati, ciascuno denuncerebbe il reddito ritratto e su quello pagherebbe.

da *24Ore*, 19.3.'15

Niente Iva sulla Tia

"Anche sul piano eurounitario appare palese l'insussistenza di un nesso diretto tra il servizio e l'entità del prelievo e, con essa, l'assenza, almeno nelle ipotesi prese ora in considerazione, del rapporto di corrispettività posto alla base dell'assoggettamento ad Iva". Sul punto è infatti sufficiente rammentare che, secondo la giurisprudenza di Lussemburgo, "la base imponibile di una prestazione di servizi è costituita da tutto ciò che è ricevuto quale corrispettivo del servizio fornito e che una prestazione di servizi è imponibile solo quando esista un nesso diretto fra il servizio prestato e il controvalore ricevuto! Ne consegue che una prestazione configura un'operazione imponibile soltanto quando tra il prestatore e l'utente intercorra un rapporto giuridico nell'ambito del quale avvenga uno scambio di reciproche prestazioni, nel quale il compenso ricevuto dal prestatore costituisca il controvalore effettivo del servizio prestato all'utente".

Così la sentenza della Corte di Cassazione n. 4723 del 10.3.'15 (Pres. Cicala, Rel. Conti), riaffermando la non assoggettabilità ad Iva della Tia (tariffa rifiuti).

25 lug 2013

Che lo sport sia sempre uno strumento di scambio e di crescita; mai di violenza e di odio

Papa Francesco

SEGNALAZIONI

Luca Tedesco, *L'America a destra*, Le Lettere ed., pp. 104

L'antiamericanismo, con alti e bassi, nella stampa di destra (tanto vicina al Movimento sociale quanto a sostegno di gruppi dell'estrema) dal Patto Atlantico alla seconda guerra del Golfo.

Greg Woolf, *Roma*, a cura di Giusto Traina, Einaudi ed., pp. XXVI + 380

Secoli di storia di Roma ripercorsa alla luce dell'impero, delle conquiste, della crescita militare, istituzionale, politica, culturale, economica e sociale della città, sino al sorgere di Costantinopoli, Nuova Roma.

FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

Con un numero sempre maggiore di adesioni la Confedilizia può meglio tutelare il proprietario di casa

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

IL PONTE E IL MAUSOLEO DI TIVOLI (Roma)

Il mausoleo dei Plautii era il primo monumento che veniva incontro ai viaggiatori del Grand Tour, di cui Tivoli era una tappa fondamentale. Per arrivare a Villa Adriana, maestosa residenza dell'imperatore Adriano, i viaggiatori che visitavano l'Italia passavano davanti al mausoleo subito dopo aver attraversato il Ponte Lucano. Sul Ponte Lucano si incontrarono anche papa Adriano IV e Federico I Barbarossa per sancire la nascita del Sacro Romano Impero. Ma ponte e mausoleo sono oggi inaccessibili, chiusi da quel muro che taglia in due l'antica via Tiburtina e da una barriera di lamiera arrugginita. Intorno, ovunque immondizia che nessuno raccoglie: bottiglie di plastica, lattine, stracci, siringhe, cartacce, liquami. Da un lato, i ruderi di una vecchia osteria seicentesca diroccata che non crollano del tutto soltanto perché indecorosamente puntellati. Alle sue spalle, una orrenda superfetazione abusiva abusivamente occupata da alcuni rom. E poi il mausoleo: il basamento sepolto da una colata (abusiva) di cemento mentre la parte che ne è stata risparmiata viene divorata dalla vegetazione.

Sergio Rizzo
(*Corsera*, 23.2.'15)

16

Collaborano i lettori

Segnalazioni alla redazione

BELLITALIA

La mala gestione di Pompei/1
"103mila euro". Tanto è stato speso "per fare il censimento di 55 cani randagi a Pompei". (*Corriere della Sera* del 5.3.'15)

La mala gestione di Pompei/2
"Tra vini, libri e opere dubbie: due anni di gestione «stravagante ed esorbitante»".
(*Corriere della Sera* del 5.3.'15)

Costosa solidarietà
"Mantenere un profugo? A Milano, sulla base di convenzioni stipulate con strutture locali, può costare "fino a 35 euro al giorno". E in caso di minori non accompagnati i contributi possono addirittura raggiungere la somma di "2.400 euro al mese".
(*il Giornale* 20.2.'15)

La piaga della morosità nelle case popolari
"2,5 milioni di euro". A tanto ammonta la morosità degli inquilini degli immobili Acer di Piacenza.
(*PiacenzaSera.it* 13.3.'15)

"Svendita capitolina"
"Non c'è solo il caso degli affitti regalati. A Roma anche il no profit è riuscito a fare tanti soldi rivendendo gli immobili acquistati dal Comune".
(*Il Fatto Quotidiano* 13.3.'15)

Contratto transitorio e obbligo di allegazione

Nei contratti transitori – sulla base del d.m. 30.12.'02 (art. 2, comma 4) e dei tipi di contratto ad esso allegati – l'esigenza di transitorietà, del conduttore o del locatore, deve essere specificatamente individuata. Occorre tener presente, tuttavia, che tale esigenza va provata "con apposita documentazione da allegare al contratto" solo ove riguardi il conduttore. Se, invece, detta esigenza è riferibile al locatore, non è previsto alcun obbligo di allegazione.

LINGUA, DOMANDE E RISPOSTE

Combinato disposto

Qual è il significato della frase combinato disposto*?*
Combinato disposto è una locuzione sostantivale maschile (un nome composto, anche se i due componenti sono scritti separati), variante di *disposto combinato*. Il significato delle due locuzioni è, in origine e attualmente, in senso stretto, di àmbito giuridico: "prescrizione desunta dal riferimento a più norme che si integrano le une con le altre". Col tempo, si è sviluppato un significato estensivo che, in realtà, si focalizza sul nucleo di significato di "insieme di cose che si integrano, di solito in modo efficace (in senso positivo o negativo)". Per esempio, in una cronaca di calcio il giornalista può scrivere "il solito combinato disposto di errori propri e altrui", a proposito delle cause di una sconfitta.

da Treccani.it

PER UN FISCO CIVILE

Ogni imposta dovrebbe essere congegnata in modo da far sborsare ai contribuenti il minimo possibile oltre a ciò che essa porta al tesoro pubblico dello Stato

Adam Smith,
La ricchezza delle nazioni (1776)

IL PUNTO SU ...

La cosiddetta "servitù di parcheggio"

Con una recente pronuncia la Cassazione è intervenuta a proposito di una questione che presenta aspetti controversi, quella della cd. "servitù di parcheggio".

Con la sentenza n. 23708 del 6.11.'14 la Corte ha sottolineato che "il parcheggio di autovetture costituisce manifestazione di un possesso a titolo di proprietà del suolo, non anche estrinsecazione di un potere di fatto riconducibile al contenuto di un diritto di servitù".

Infatti - ha precisato la Corte - del diritto di servitù nel caso "difetta la *realitas*, intesa come inerenza al fondo dominante dell'utilità, come al fondo servente del peso, mentre la mera *commoditas* di parcheggiare l'auto per specifiche persone che accedano al fondo (anche numericamente limitate) non può in alcun modo integrare gli estremi dell'utilità inerente al fondo stesso, risolvendosi, viceversa, in un vantaggio affatto personale dei proprietari".

Da notare che nel senso medesimo della sentenza qui segnalata la Cassazione si era già pronunciata in precedenza allorché aveva affermato che il diritto di parcheggiare la propria autovettura nel cortile condominiale non può essere definito quale diritto di "servitù di parcheggio" né un tale diritto è comunque qualificabile quale diritto reale: da ciò si era fatta derivare anche la conseguenza che un tale diritto non potesse essere oggetto di tutela a mezzo dell'azione di reintegra nel possesso (così Cass. sent. n. 15334 del 13.9.'12 e, in precedenza, anche Cass. sent. n. 20409 del 22.2.'09).

Quale logica conseguenza di queste considerazioni si deve ritenere che sia nullo un contratto che sia diretto a costituire una tale non consentita servitù.

Paolo Scalettaris

INTERVISTA DELLA SETTIMANA

di Gabriele Petrucciani

CONTRATTO WEEK-END PER LA PASQUA IN AFFITTO

Alessandra Egidi
Confedilizia

Che sia solo per un week end oppure per una vacanza più lunga, a Pasqua per risparmiare si può decidere di "bypassare" l'hotel a favore dell'affitto breve. «È una formula particolarmente apprezzata da famiglie e giovani, soprattutto in questo periodo di crisi economica – commenta Alessandra Egidi di Confedilizia – Quest'anno, in base alle segnalazioni che ci sono prevenute dalle varie associazioni territoriali, l'utilizzo della locazione breve di case private dovrebbe mantenersi stabile rispetto allo scorso anno, con una lieve crescita del 5% in alcune città come Roma». Un consolidamento che è anche una conferma della volontà dei proprietari di sfruttare la presenza mordi e fuggi dei turisti così da trarne una fonte di reddito, sebbene minima, per far fronte all'altissima tassazione immobiliare che si abbatte sulle case vuote.

Ma l'affitto breve conviene davvero rispetto all'albergo?

Il canone di locazione per una casa affittata ai fini turistici nel week-end di norma è più basso di quanto si paga per una permanenza in una diversa soluzione alberghiera, con picchi di risparmio particolarmente alti in caso di ospiti numerosi; spesso si avvalgono di tale formule, famiglie con figli o gruppi di giovani.

Quale contratto è da preferire per le locazioni brevi?

Innanzitutto, va specificato che le locazioni turistiche sono sottoposte unicamente alle previsioni del Codice civile, che lascia ampia discrezionalità alla volontà delle parti. Questo vuol dire che proprietario e inquilino possono stabilire di comune accordo tutte le condizioni che regolano la locazione. Noi di Confedilizia suggeriamo agli interessati di avvalersi, per evitare possibili conflitti, del modello di contratto per le locazioni week-end, pensato proprio per gli affitti di 2/3 giorni, utilizzando lo schema tipo predisposto dalla Confederazione e reperibile presso tutte le sedi locali della Confedilizia, i cui indirizzi sono consultabili sul sito www.confedilizia.it. Solo avvalendosi di un contratto scritto, in cui fissare tutte le pattuizioni che regolano la locazione breve, come per esempio l'entità del canone e delle spese relative ad acqua, luce e gas, le parti possono dormire sonni tranquilli ed evitare contenziosi. Il modello del contratto week-end è stato studiato proprio per regolare le locazioni turistiche brevi, della durata di due o tre giorni, assoggettate solo alla disciplina del codice civile, con clausole formulate in modo da evitare di ricadere nella fattispecie degli "affittacamere".

E se il proprietario o l'agenzia propongono un contratto differente?

Di fronte a differenti proposte del proprietario o dell'agenzia conviene sempre valutare attentamente quello che viene sottoposto alla nostra attenzione, soprattutto sul versante della caparra, di ulteriori garanzie richieste, delle modalità per il godimento della casa e dei servizi correlati. E non bisogna dimenticarsi che la forma scritta è sempre da preferire. Inoltre, non essendo superiore a 30 giorni, il contratto non deve essere registrato (salvo che tra le stesse parti si stipulino durante l'anno più contratti che sommati siano superiori ai 30 giorni, *ndr*), e se il locatore sceglie di avvalersi della cedolare secca la marca da bollo sul contratto (è pari a 16 euro ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe, *ndr*) non sarà dovuta.

A quali agenzie, fisiche o virtuali, conviene rivolgersi per trovare tutte le informazioni?

Noi consigliamo di rivolgersi alle nostre Associazioni locali, presenti in tutti i capoluoghi e nei maggiori centri, i cui indirizzi possono essere reperiti sul sito www.confedilizia.it oppure possono essere chiesti alla sede centrale, chiamando il numero 06.679.34.89.

E se l'appartamento non è quello visto in foto, o se le condizioni non sono le stesse dell'annuncio?

Sono situazioni che, purtroppo, in caso di vacanze brevi possono capitare. Quindi, conviene fotografare o acquisire tutti gli elementi utili per dimostrare la difformità di quello che si è trovato rispetto a quanto promesso e chiedere la risoluzione del contratto con risarcimento del danno, seguendo la procedura delle clausole contrattuali eventualmente previste. Oppure, se l'appartamento soddisfa parzialmente le nostre pretese, è possibile contestare immediatamente il fatto alla proprietà o all'agenzia e pretendere una riduzione del canone pattuito.

da *24Ore*, 16.3.'15

FISCO: *CONFEDILIZIA* "CON IMPOSTA *FABBRICATI* ITALIA LIBERALE NON BARAVA"

ROMA (ITALPRESS) - "Cent'anni che e' nata l'Imposta ***fabbricati***. Rigorosamente reddituale. L'Italia liberale non barava (pur dovendo finanziare la guerra d'indipendenza e il debito enorme ereditato dagli Stati preunitari)". Questo il testo del Cinguettio preannunciato dalla ***Confedilizia*** e che verra' inserito sul sito dell'organizzazione alle 16,30, come ogni giorno. (ITALPRESS).

La Confedilizia a Rai Parlamento

In una puntata del programma televisivo "Spaziolibero", che va in onda su Rai Tre a cura di Rai Parlamento, è stato affrontato il tema della formazione degli amministratori condominiali.

Per illustrare ai telespettatori le nuove disposizioni normative sull'obbligo di formazione, iniziale e periodica, per gli stessi e le opportunità che al riguardo sono offerte dalla Confedilizia - sia attraverso i corsi frontali sia con l'innovativa formula dei servizi *on-line*, organizzati in collaborazione con la casa editrice *La Tribuna* - sono intervenuti Vincenzo Nasini, responsabile del Coordinamento condominiale, e Stefano Bargiacchi, vice-presidente Gesticond.

La trasmissione può essere rivista collegandosi all'indirizzo *internet: www.raiparlamento.rai.it*, ricercando, nell'apposita sezione Spaziolibero, l'archivio delle puntate della trasmissione, quella del 23.2.'15.

Comando tutela patrimonio culturale

"I salvatori di capolavori". Sono definiti così da *il Giornale* del 5.6.'14 i carabinieri del Tpc, il Comando tutela patrimonio culturale. Leggendo il pezzo giornalistico si apprende che si tratta di un "reparto unico al mondo", che opera da 45 anni, e che solo nell'anno 2013 ha recuperato ben "359mila beni" per "un valore di 150 milioni di euro". Tra questi: quadri, sculture, mobili, libri, gioielli, reperti archeologici. Il Comando è formato da 250 militari dell'Arma e rappresenta – scrive *il Giornale* – "un'eccellenza del *made in Italy*", al punto che è "l'unica forza di polizia che vanta un rappresentante all'Unesco".

Una selva di dogane, questa l'Italia prima del 1861

di Antonio Patuelli

Il critico d'arte inglese John Ruskin ha descritto le numerose ed esasperanti soste obbligate nel viaggio effettuato nel 1840 fra Bologna e Parma: «Sono giunto alfine alla meta dopo aver subito l'assalto di una folta schiera di doganieri. Vediamo nell'ordine: porta di Bologna, uscita: passaporto e gabella. Ponte, mezzo miglio più avanti: pedaggio. Dogana, due miglia innanzi, lasciati gli Stati Pontifici: passaporto e gabella. Dogana, dopo un quarto di miglio, entrati nel Ducato di Modena, prima l'ufficiale della dogana, poi l'addetto ai passaporti. Versato un tributo ad entrambi. Porta di Modena, entrata: dogana, gabella, passaporto. Porta di Modena, uscita: passaporto e gabella. Porta di Reggio, dogana, gabella, passaporto. Porta di Reggio, uscita: passaporto, gabella. Cambio di cavalli, più avanti: passaporto, gabella. Entrata nel Ducato di Parma, ponte: pedaggio, dogana, gabella, passaporto. Dunque in totale sedici soste, con una perdita media di tre minuti e un franco ogni volta. Quello della dogana di Modena non s'è rabbonito per meno di cinque paoli: l'ufficiale pontificio di Bologna ci ha assicurato che in coscienza non poteva evitare la perquisizione per meno di una piastra.

Nell'intero sistema c'è un che di furtivo e di obiettivo: arriva il doganiere, poggia la mano lurida sulla carrozza e non molla la presa finché non vi infili un franco, altrimenti attacca a frugarti».

Consuete erano anche le difficoltà dei viaggiatori di fronte ai complessi e vari sistemi monetari propri dei tanti Stati e staterelli dell'Italia (così come di gran parte del resto d'Europa) prima del Risorgimento: le «guide turistiche» fino all'Unità d'Italia contenevano, infatti, tabelle pieghevoli con le raffigurazioni delle principali monete di ogni singolo Stato italiano, essendo assai difficile orientarsi.

Prima dell'unità, in Italia vi era una vera e propria babele monetaria in cui circolavano le più disparate monete, fra le quali baiocco, carantano, carlino, doppia, ducato, fiorino, franceschino, francescone, lira, lirazza, marengo, onza, paolo, papetto, piastra, quattrino, scudo, soldo, svanzica, tallero, testone, zecchino. Nei territori che nel 1861 costituirono l'Italia unita, circolavano complessivamente 236 diverse monete e se si aggiungono quelle del Veneto e di Roma il totale sale a 282.

La Svendopoli del Comune Nel palazzo in via Giulia case a 6 euro al mese riaffittate a prezzi di mercato

I sei appartamenti affidati ai "Silenziosi operai della croce"
Un'inquilina denuncia: "Siamo costretti a pagare 500 euro"

Anche *la Repubblica* si interessa della (mala) gestione degli immobili di proprietà del Comune di Roma. In un articolo del 14.2.'15 viene evidenziato che tra gli immobili capitolini che verranno messi all'asta per far cassa (e che gli inquilini potranno acquistare a prezzi sensibilmente inferiori a quelli di mercato) c'è anche un bene concesso in locazione ad appena 6 euro al mese ad un ente religioso che, a sua volta, riaffitta da anni gli appartamentini che formano il cespite a 500/600 euro ciascuno.

Case del Comune otto su dieci occupate da abusivi

> Nell'84% degli immobili senza un regolare contratto di affitto
> "Al miglior offerente la stragrande maggioranza dei beni"
> L'accusa del sarto del Papa: "Io, inquilino moroso per burocrazia"

La Repubblica del 15.2.'15 – sempre nell'ambito dell'indagine sugli immobili di proprietà del Comune di Roma – segnala, questa volta, come l'84% di questi risulti occupato abusivamente. In particolare viene precisato che si tratta di gente che "ha ereditato una casa senza porsi il problema dei requisiti per abitarci. O l'ha ottenuta per vie poco lecite, prendendola di forza oppure pagando una buonuscita all'affittuario. O è rimasta intrappolata, pur volendo mettersi in regola, nel labirinto della burocrazia".

Scandalo Affittopoli Sulle case del Comune evasione da 25 milioni

> Il "buco" per canoni mai versati e bollette non pagate

La Repubblica torna altresì sulla gestione degli immobili capitolini, con un articolo del 16.2.'15, segnalando che "potrebbe superare i 25 milioni" l'evasione per canoni di locazione (8 milioni) e oneri accessori (17,5 milioni) non pagati. Tra gli inquilini morosi viene evidenziato che vi sono anche i gestori di un hotel a cinque stelle con vista Colosseo che, nonostante paghino un canone al di sotto dei valori di mercato, risultano debitori "di oltre 168mila euro".

Reddito della casa di abitazione e assegni per inabilità e invalidità

"In tema di pensione di inabilità, ai fini del requisito reddituale non va calcolato il reddito della casa di abitazione, in quanto l'art. 12 della legge n. 118 del 1971, rinvia per le condizioni economiche, all'art. 26 della legge n. 153 del 1969, che, per la pensione sociale, esclude dal computo il reddito della casa di abitazione. Né rileva, in senso contrario, la previsione di cui all'art. 2 del d.m. n. 553 del 1992, che impone, ai fini assistenziali, la denuncia dei redditi «al lordo degli oneri deducibili», in quanto la casa di abitazione, non costituisce, a tal scopo, un onere deducibile, ma una voce di reddito".

Così la Corte di Cassazione, con sentenza n. 4674 del 9.3.'15, precisando che il suddetto principio vale anche "per l'assegno mensile di invalidità, atteso che esso è concesso con le stesse condizioni e modalità previste per l'assegnazione della pensione di inabilità".

Immobiliare. I conti del primo property company italiano

Sidief chiude il 2014 con rendimenti al 2,7%

È passato un anno da quando Il Sole24 Ore ha anticipato lo spin off di Sidief, gestore di un portafoglio immobiliare da 1,5 miliardi di euro di Bankitalia composto da 9mila unità immobiliari, in maggioranza appartamenti e per il 20 per cento da piccoli uffici e negozi. Si tratta della maggiore property company italiana con metà del patrimonio a Roma e il resto in 24 città, da Bolzano a Milano passando da Venezia, Firenze e Catania. A Roma possiede uno dei due palazzi Borghese, a Napoli il 25 per cento della Galleria San Carlo. La superficie complessiva è di circa 576mila mq e il primo anno di gestione chiude con un rendimento del 2,7 per cento, che diventerà il 3 per cento l'anno prossimo grazie a investimenti in uffici e retail. Per il 2015 Sidief ha in programma interventi edilizi per quasi 15 milioni di euro.

da *24Ore*, 12.3.'15

SIDIEF ADERISCE A CONFEDILIZIA

da *TEMPI*, 18.3.'15

29 FURTI ALL'ORA

Secondo il Censis, ci sono 689 furti in appartamento ogni giorno in Italia, 29 ogni ora, uno ogni due minuti. L'istituto di ricerca ha calcolato che negli ultimi dieci anni il reato è passato dai 110.887 furti denunciati nel 2004 ai 251.422 del 2013, con una crescita del 126,7 per cento. Solo nell'ultimo anno l'incremento è stato del 5,9 per cento. Considerando il numero dei reati rispetto alla popolazione residente, le province più bersagliate sono risultate: Asti (9,2 furti ogni mille abitanti), Pavia (7,1), Torino (7,1) e Ravenna (7,0). Quelle in cui i furti in casa sono aumentati di più in assoluto: Forlì-Cesena (al primo posto con una crescita del 312,9 per cento in dieci anni), Mantova (+251,3), Udine (+250), Terni (+243,7) e Bergamo (+234,3). La zona in generale più flagellata è il Nord-Ovest, dove nell'ultimo anno i furti sono stati 92.100, aumentati del 151 per cento rispetto al 2004. Oltre il 20 per cento dei «colpi» denunciati in tutta Italia avviene comunque in sole tre province: Milano (19.214 reati), Torino (16.207) e Roma (15.779).

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, Pavia, Perugia, Pescara, Piacenza, Roma, Siracusa, Sondrio, Sulmona, Termini Imerese, Torre Annunziata, Trapani, Verona, Viterbo

CONFEDILIZIA
l'organizzazione in grado di assistere condòmini e proprietari di casa
IN TUTTA ITALIA
Informazioni sulle sedi
www.confedilizia.it

Jobs act, i primi due decreti in Gazzetta

In attuazione della l. 10.12.'14, n. 183, sono stati pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale del 6.3.'15 n. 54, il d.lgs. 4.3.'15, n. 22 contenente "disposizioni per il riordino della normativa in materia di ammortizzatori sociali in caso di disoccupazione involontaria e di ricollocazione dei lavoratori disoccupati" ed il d.lgs. 4.3.'15, n. 23 recante "disposizioni in materia di contratto di lavoro a tempo indeterminato a tutele crescenti".

Con il primo di tali atti, si procede al riordino della normativa in materia di ammortizzatori sociali in caso di disoccupazione involontaria e di ricollocazione dei lavoratori disoccupati, introducendosi, fra le altre tutele, la "Naspi" e cioè la nuova assicurazione sociale per l'impiego che si applica agli eventi di disoccupazione che si verificano a decorrere dall'1.5.'15 e per tutti i lavoratori dipendenti che abbiano perso l'impiego e che abbiano cumulato almeno 13 settimane di contribuzione negli ultimi 4 anni di lavoro ed almeno 18 giornate effettive di lavoro negli ultimi 12 mesi. Viene, infine, introdotto in via sperimentale, per quest'anno, l'"Asdi": assegno di disoccupazione che verrà riconosciuto a chi, scaduta la "Naspi", non ha trovato impiego e si trovi in condizioni di particolare necessità. La durata dell'assegno, che sarà pari al 75% dell'indennità "Naspi", è di 6 mesi e verrà erogato fino ad esaurimento dei 300 milioni del fondo specificamente costituito.

Con il secondo decreto, si disciplinano, per i lavoratori assunti con contratto a tempo indeterminato dopo l'entrata in vigore del decreto (avvenuta il 7.3.'15), i licenziamenti individuali e collettivi (per i lavoratori assunti prima dell'entrata in vigore del decreto restano valide le norme precedenti stabilite dall'art. 18 dello Statuto dei lavoratori, salvo specifiche eccezioni). In breve, per i licenziamenti discriminatori e nulli intimati in forma orale resta la reintegrazione nel posto di lavoro così come previsto per tutti i lavoratori. Per i licenziamenti disciplinari la reintegrazione invece resta solo per l'ipotesi in cui sia accertata "l'insussistenza del fatto materiale contestato". Negli altri casi in cui si accerti che non ricorrano gli estremi del licenziamento per giusta causa o giustificato motivo (i cosiddetti "licenziamenti ingiustificati"), viene introdotta una tutela risarcitoria certa, commisurata all'anzianità di servizio e, quindi, sottratta alla discrezionalità del giudice.

CINGUETTII www.confedilizia.it

GIORGIO SPAZIANI TESTA NUOVO PRESIDENTE CONFEDILIZIA. UN AUGURIO, FRA I TANTI, ANCHE DA QUESTA VOCE SBARAZZINA

Corrado Sforza Fogliani

«Lascio una Confedilizia forte Dovrà battere il fisco rapace»

Il presidente: «Oggi rappresentiamo la proprietà edilizia in tutta Italia. La battaglia su affitti e catasto deve continuare. Serve fiducia»

6 La frase
Passione
Dopo 25 anni tocca a un giovane, io sarò al suo fianco

da *il Giornale*, 28.2.'15

Riforme in cantiere. L'incontro tra le Entrate e la proprietà edilizia

Nuovo catasto, spuntano i dati delle aste

da *24Ore*, 24.1.'15

Una battaglia vinta dalla Confedilizia

CINGUETTII www.confedilizia.it

Risolto dall'Agenzia del Demanio in 8 giorni un problema prima non risolto in 8 anni. E lo Stato incassa un canone che avrebbe potuto incassare ben prima. Qualcosa, cambia

Affittopoli ci costa un miliardo l'anno

L'elenco segreto La malagestione degli immobili capitolini vale quanto la tassa sulla casa
Nelle carte spunta di tutto. Persino chi paga appena 6 euro al mese per 870 metri in centro

Il Tempo in un suo articolo del 13.2.'15 si interessa della mala gestione degli immobili di proprietà del Comune di Roma. Mala gestione definita dal "costo esorbitante" per la collettività. In particolare viene sottolineato, nel pezzo giornalistico, che, tra abusivi e mancata corresponsione degli affitti, il danno per il Campidoglio "supera il miliardo", quanto "gli introiti delle imposte sugli immobili privati". Ciò, senza contare i "ridicoli" canoni con cui risultano essere stati concessi in locazione beni destinati a sedi di "partiti politici", "associazioni parlamentari" ed "enti religiosi".

QUANDO LA GIUSTIZIA FA PENSARE

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE PER IL RIESAME DEI PROVVEDIMENTI
RESTRITTIVI DELLA LIBERTÀ PERSONALE
Ord. 6 maggio 2014
Pres. est. Carini

Non è ravvisabile nel Comitato popolare di lotta per la casa – responsabile della pianificazione e dell'attuazione di un programma di occupazioni abusive di immobili pubblici in disuso – un'associazione criminale, consapevolmente costituita al solo fine di commettere reati, sfruttando il problema della casa ed approfittando della varia umanità, degradata e in stato di bisogno, che esso coinvolge, per ragioni di esclusivo tornaconto economico personale dei fondatori. Ciò, in quanto coloro i quali hanno denunciato di aver subito episodi di minacce e violenze hanno in effetti inizialmente aderito senza riserve al Comitato e sono risultati coinvolti ed impegnati con entusiasmo nel progetto di recupero degli stabili occupati abusivamente; progetto, peraltro, dalle stesse autorità pubbliche variamente tollerato o riconosciuto o addirittura incentivato perché comunque in grado di fornire una risposta (sia pure abnorme, sul piano istituzionale) ad un problema – quello della casa – di notevole complessità, reale e drammatico, capace di alimentare forti tensioni sociali, la cui difficile soluzione non può certo essere rimessa alla sola "leva" repressiva (sulla base di queste considerazioni il giudice del riesame ha respinto l'appello proposto dal pubblico ministero contro l'ordinanza del giudice delle indagini preliminari di rigetto della richiesta di applicazione della misura cautelare della custodia in carcere nei confronti del gruppo dirigente del Comitato popolare di lotta per la casa).

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE PER IL RIESAME DEI PROVVEDIMENTI
RESTRITTIVI DELLA LIBERTÀ PERSONALE
Ord. 8 maggio 2014
Pres. est. Carini

È da accogliere l'istanza di dissequestro dell'immobile di proprietà del Comune di Roma e assegnato al Centro sociale "Angelo Mai," giacché il pericolo che detta riapertura abbia l'effetto di ripristinare il pregresso stato di gestione illegale delle attività anche commerciali svolte presso il citato Centro sociale (con l'impiego di manodopera costretta a lavorare senza retribuzione per il timore di essere allontanata dagli alloggi ad essa concessi in occupazione abusiva) può essere ugualmente prevenuto mantenendo in sequestro la sola attività commerciale di ristorazione facente capo direttamente al gruppo dirigente del Comitato popolare di lotta per la casa.

14 set 2013

A volte si può vivere senza conoscere i vicini di casa: questo non è vivere da cristiani

Papa Francesco

Al via il credito d'imposta per la digitalizzazione degli esercizi ricettivi

Con il d.l. n. 83/'14, come convertito (c.d. Art-Bonus), era stato previsto un credito d'imposta (pari al 30% dei costi sostenuti e fino ad un importo massimo di 12.500 euro) in favore di specifici esercizi ricettivi (fra i quali affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residence, case per ferie, bed and breakfast) per le spese sostenute, fra l'altro, per: impianti wi-fi (a particolari condizioni); siti web ottimizzati per il sistema mobile; programmi e sistemi informatici per la vendita diretta di servizi e pernottamenti (con determinate caratteristiche); pubblicità per la promozione e commercializzazione di servizi e pernottamenti turistici sui siti e piattaforme informatiche specializzate (cfr. *Cn* sett. '14).

Ora, con il decreto del Ministero dei beni e delle attività culturali 12.2.'15, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 23.3.'15, n. 68, sono state dettate le disposizioni applicative per usufruire del credito d'imposta, valido solo per i periodi 2014, 2015 e 2016. In particolare, il decreto disciplina le tipologie delle spese ammesse, i criteri di verifica e di accertamento dell'effettivo sostenimento delle stesse, le procedure di recupero nei casi di illegittimo utilizzo del credito in questione, le modalità atte a garantire il rispetto del limite di spesa.

AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO

AMMINISTRATORI A PROFESSIONE NON ESCLUSIVA

La Confedilizia si rivolge a voi specificamente

La Confedilizia ha apprestato per voi APPOSITI SERVIZI

RIVOLGETEVI ALLA SEDE CONFEDILIZIA PIÚ VICINA

Elenco e indirizzi sedi sul sito www.confedilizia.it

"NON DESIDERERAI LA CASA DEL TUO PROSSIMO"

Onora tuo padre e tua madre, perché si prolunghino i tuoi giorni nel paese che il Signore, tuo Dio, ti dà. Non ucciderai. Non commetterai adulterio. Non ruberai. Non pronuncerai falsa testimonianza contro il tuo prossimo. Non desidererai la casa del tuo prossimo. Non desidererai la moglie del tuo prossimo, né il suo schiavo né la sua schiava, né il suo bue né il suo asino, né alcuna cosa che appartenga al tuo prossimo.

Dal libro dell'Èsodo (20,12-17)

SOLDI PUBBLICI

Il Comune di Bologna paga la blasfemia gay

Fa solo ribrezzo l'idea che si possano utilizzare soldi pubblici per finanziare spettacoli blasfemi, travestendoli da manifestazioni contro l'omofobia e per la libertà di pensiero. È accaduto al «Cassero» di Bologna, noto circolo Arcigay, nello spettacolo «Venerdì credici»: tre uomini vestiti come Gesù e i due ladroni mimano pratiche sessuali utilizzando una grossa croce. Il Comune di Bologna, guidato da Virginio Merola (Pd), ha sostenuto economicamente l'iniziativa, salvo prenderne tardivamente le distanze, quasi non ne fosse stato lo sponsor principale («Il Cassero si assuma la responsabilità di una grave offesa, che ha molto più del volgare e provocatorio», questa la nota ufficiale dell'amministrazione). Un episodio che fa riflettere sul rispetto delle libertà altrui, a pochi giorni dall'assalto della comunità gay a Dolce e Gabbana, «colpevoli» di aver criticato le adozioni da parte di genitori omo.

da *Libero*, 19.3.'15

Rent to buy, rimane da risolvere il problema del rilascio (e quello della cancellazione dell'ipoteca)

La circolare dell'Agenzia delle entrate n. 4/E del 19.2.'15 (cfr. *Cn* mar. '15) ha risolto solo uno dei due problemi che frenano il decollo del *rent to buy*, quello relativo al momento del pagamento delle imposte di trasferimento. Rimane in piedi l'altro problema, relativo alle modalità per il rientro da parte del proprietario nel possesso dell'immobile in caso di inadempimento (e, nella stessa linea, rimane in piedi anche il problema della cancellazione dell'ipoteca iscritta alla stipula).

Sul punto va ricordato che il decreto-legge n. 133/'14 (cosiddetto "Sblocca Italia") ha dettato, all'art. 23, una specifica disciplina per quei contratti "che prevedono l'immediata concessione in godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato", così regolando, in pratica, gli effetti civilistici della formula contrattuale conosciuta, appunto, come *rent to buy*. Nulla, però, tale provvedimento ha previsto con riguardo ad un aspetto certo non di poco conto: cosa accade se il conduttore, nel corso del rapporto, interrompa il pagamento del corrispettivo convenuto per il godimento dell'immobile e, malgrado ciò, mantenga la detenzione dello stesso? Oppure: cosa succede se, al termine del contratto di godimento, il conduttore rimanga nell'unità immobiliare senza rispettare il suo impegno all'acquisto?

In questi casi – ove si acceda all'interpretazione, ormai pacifica, che il *rent to buy* è una fattispecie del tutto nuova e, quindi, distinta anche dalla locazione – la soluzione del ricorso ad un procedimento ordinario di rilascio per occupazione senza titolo comporterebbe sicure lungaggini, con tutto quello che ne può conseguire in termini di appetibilità del nuovo istituto. Mentre, d'altro canto, la soluzione proposta dal Notariato (formula esecutiva su un contratto stipulato per atto pubblico) per risolvere i dubbi prospettati presenta criticità, relative – soprattutto – alla facile impugnabilità del tutto.

La Confedilizia, per prima, segnalò il problema, che purtroppo, in sede di approvazione della normativa istitutiva del *rent to buy*, non è stato risolto.

In questa prospettiva, quindi, i chiarimenti dell'Agenzia delle entrate sugli aspetti fiscali della materia, sebbene opportuni e attesi, non saranno sufficienti a garantire il successo di questa formula se prima non si risolverà anche il problema del rientro, da parte del proprietario, nel possesso dell'immobile in caso di inadempimento.

"Il fisco esoso degli enti locali uccide le aziende"

da *la Repubblica*, 21.3.'15

Se ne sono accorti? Ma dove erano quando questo succedeva (ma tuttora succede) all'edilizia.
NON TOCCA SEMPRE AGLI ALTRI... ANZI!

Imposizione immobiliare, il Parlamento chiede un'accelerazione nel confronto

"Alla fine del 2014 è stato avviato il confronto con Anci sulla riforma della fiscalità immobiliare comunale. In tale ambito, sono stati approfonditi gli aspetti riguardanti, tra l'altro, la riunificazione dell'Imu con la Tasi". Questo è l'esordio del Ministro dell'economia e delle finanze, Padoan, nel rispondere ad un'interrogazione a risposta immediata, presentata da un nutrito gruppo di deputati del Gruppo parlamentare del Pd. Il Ministro ha così proseguito: "A causa della limitatezza dei tempi dell'*iter* di approvazione della legge di stabilità si è preferito procedere all'attuazione del citato progetto per l'anno 2016, confermando per il 2015 il livello massimo di imposizione della Tasi previsto per l'anno 2014. Occorre, quindi proseguire il confronto secondo le linee programmatiche della *local tax*, alla quale Anci ha prestato la sua piena collaborazione. Le linee qualificanti della *local tax* hanno per obiettivo, oltre che l'unificazione dei tributi locali, quello di garantire per l'abitazione principale la permanenza di tutte le agevolazioni già prese in considerazione ai fini Imu e Tasi, ossia la fissazione di un'aliquota che consenta una minore tassazione nei confronti dei possessori di tali unità immobiliari. È stata, inoltre, delineata la reintroduzione per legge di una detrazione per abitazione principale con la possibilità da parte del comune di elevazione. Nell'ambito della semplificazione fiscale rientra poi la previsione dell'obbligo di predisposizione del bollettino precompilato da inviare ai contribuenti. Tale obiettivo va di pari passo con quello di prevedere nella disciplina della *local tax* una serie di fattispecie impositive predefinite, in relazione alle quali i comuni possano stabilire aliquote diversificate. Si deve far presente che la riforma in parola perseguirà, in ogni caso, anche l'obiettivo di non aumentare nel complesso la pressione fiscale nei confronti dei contribuenti".

In replica all'intervento del Ministro Padoan, il deputato Marchi, ha chiesto che vi sia un'accelerazione del confronto tra Governo ed Anci al fine di definire i criteri di determinazione della nuova imposta.

Sull'argomento, la Confedilizia ha rilevato che, se la *local tax* si limiterà solo a rendere più facilmente pagabile lo stesso gravame impositivo, è forse meglio passare oltre, in quanto gli italiani, per passare da un incubo alla speranza, hanno bisogno di un alleviamento, non di una conferma sia pure indiretta dell'attuale peso di imposte sulle loro case.

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI
Rivolgersi alla Confedilizia

Le donne nel mondo

In India lo stupro coniugale non esiste: la legge dice che «gli atti sessuali compiuti da un uomo sulla propria donna (con più di 15 anni) non possono essere considerati stupro». Invece a Malta si possono rapire le donne, ma solo se poi segue un matrimonio. Così dice la legge: «Se il rapitore sposa tale donna, egli non sarà perseguibile». Se il matrimonio si verifica dopo il processo e la condanna, questa verrà subito cancellata. In Libano il matrimonio riparatore vale anche per lo stupro. In Nigeria la violenza di un marito «al fine di correggere la moglie» è lecita. In Cina le donne non possono «lavorare in miniera» o fare mestieri faticosi. In Russia, «le mansioni dure e pericolose sono vietate alle donne». Tra i lavori vietati (456): il conducente di treni, il carpentiere, il pompiere. In Arabia Saudita le donne non possono guidare. Le donne tunisine e degli Emirati Arabi ereditano la metà di quanto spetterebbe loro se fossero uomini. In Israele hanno un diritto minore di separarsi rispetto al marito. In Mali dopo il divorzio una donna può risposarsi solo dopo aver aspettato almeno tre mesi, mentre una vedova non può risposarsi prima che siano trascorsi quattro mesi e dieci giorni dalla morte del coniuge. Se è incinta deve aspettare fino a dopo il parto. (Dagospia.com 19/2).

(*IL FOGLIO* 28.2.'15)

7 giu 2013

Il consumismo ci ha indotto ad abituarci allo spreco. Ma il cibo che si butta via è come se fosse rubato ai poveri e agli affamati

Papa Francesco

Dove la presenza dello Stato è forte, le persone sono abituate a chiedere interventi pubblici per risolvere i problemi. Si entra in un circolo vizioso, si chiede allo Stato di rimediare ai disagi che crea

Pascal Salin
IL FOGLIO, 12.'11.14

BREVI

La voglia di conoscere degli adottati

"Vogliono sapere, riempire i buchi neri di una vita per la quale nessuno li ha mai interpellati. Sono gli adulti adottati che chiedono di conoscere le loro origini e desiderano risalire all'identità dei genitori biologici". Così scrive *il Giornale* del 9.3.'15, segnalando che l'istanza al Tribunale per i minori per ricevere informazioni in questo senso può essere presentata personalmente, senza quindi l'assistenza di un avvocato: è sufficiente "aver compiuto i 25 anni d'età e mandare anche una semplice mail". Inoltre – precisa sempre l'articolo – se "non sussistono gravi e comprovati motivi attinenti alla sua salute psicofisica", anche l'adottato maggiorenne di età inferiore ai 25 anni può fare richiesta.

Si precisa che il diritto in questione è riconosciuto dall'art. 28 della legge n. 184/'83; disposizione sulla quale, peraltro, la Corte Costituzionale è intervenuta recentemente (sent. n. 278/'13) dichiarando l'illegittimità della parte normativa in cui non si prevede – attraverso un procedimento, stabilito dalla legge, che assicuri la massima riservatezza – la possibilità per il giudice di interpellare, su richiesta del figlio, la madre che abbia dichiarato di non voler essere nominata sull'atto di nascita, ai fini di una eventuale revoca di tale dichiarazione.

Boom di furti, uno ogni due minuti

Le nostre case sono tra le meno sicure in Europa. Lo scrive *il Giornale* in un articolo del 22.2.'15, precisando che nel 2014, in Italia, "si sono registrati 689 furti al giorno, 29 ogni ora, un furto ogni due minuti". Nello stesso articolo si sottolinea anche che il 54,2% dei denunciati non è italiano e che la Romania è il Paese straniero con il più alto numero di detenuti nelle nostre carceri. Il paradosso, però, è che la Romania risulta essere anche la Nazione con meno furti in casa dopo la Slovacchia. Non sarà perché i topi di appartamento si sono trasferiti tutti da noi?

La casa degli italiani

La Repubblica del 22.2.'15 stila – sulla base dei dati Istat e del ministero delle Finanze – l'identikit "della casa degli italiani". Si apprende, così, che, nel nostro Paese, le abitazioni misurano "116 metri quadri, hanno almeno quattro stanze e per l'80 per cento sono di proprietà". Gli spazi, poi, sono più ampi e confortevoli rispetto a dieci anni fa e questo anche perché le famiglie sono "sempre meno numerose".

Arrestato per truffa il primo cittadino del Comune più povero d'Italia

Arrestato per truffa il sindaco di Nordodipace (provincia di Vibo Valentia), "il paese più povero d'Italia" (per reddito pro-capite). Lo segnala *Avvenire*, in un articolo del 4.2.'15, nel quale viene riportato anche un (amaro) commento sull'episodio da parte del procuratore che cura l'inchiesta: "La miseria genera mostri".

Il vocabolario della nostra storia

Il *Corriere della Sera* del 22.2.'15 pubblica un interessante articolo sulle parole che, dal 1925 ad oggi, hanno contrassegnato, anno per anno, la nostra storia. Si tratta di vocaboli selezionati dal linguista Massimo Arcangeli per festeggiare i novant'anni dell'enciclopedia Treccani. Si va da "cruciverba" (1925) ad "apriscatole" (1931), da "Pinocchio" (1940) a "lambretta" (1947), da "televisore" (1954) a "telefono cellulare" (1985), da "dvd" (1995) a "Facebook" (2004). L'elenco completo è consultabile sul sito www.treccani.it.

Contro furti e scippi una polizza da 10 euro

"Dieci euro e ti assicuri contro i furti. È la polizza collettiva, stipulata da decine di Comuni del Nord-Est: un nuovo metodo per rispondere all'emergenza criminalità. Il sistema è semplice: zero spese per i municipi che fanno da intermediari per sottoscrivere i contratti e interi nuclei familiari, con un prezzo stracciato, hanno una vera e propria assicurazione per difendersi dai ladri. Se furti, scippi, rapine e atti vandalici aumentano, i sindaci replicano con iniziative ad hoc sul fronte sicurezza. L'idea, partita da Concordia Sagittaria, cittadina di 10mila abitanti in provincia di Venezia, ha avuto un'eco sorprendente in oltre 60 Comuni: dal Veneto al Friuli, dal Trentino all'Emilia, in molti ora sono pronti a siglare l'accordo per tutelare i propri residenti sempre più esasperati dall'escalation della delinquenza".

Così *la Repubblica* del 13.2.'15.

Il postino solidale

La Repubblica del 2.2.'15 tratta, in un suo articolo, della nuova figura su cui la società Poste Italiane ha deciso di scommettere: "il postino solidale". L'iniziativa riguarderà, in un primo momento, quattro Regioni (Piemonte, Toscana, Friuli e Trentino) e prevede, in particolare, che anziani e residenti in zone impervie di montagna possano ricevere dal portalettere, a domicilio, "medicine ed analisi".

Dimore storiche, lo Stato deve ai proprietari 97 milioni di euro

Lo Stato deve ai proprietari d'immobili storico-artistici 97 milioni di euro per i lavori di restauro effettuati e liquidati dalle competenti Soprintendenze. Il debito dello Stato a Piacenza, denuncia Italia Nostra, è almeno 300mila euro.

Confedilizia
Decoro urbano Nascono Gruppi antigraffitari

ALLARME ITALIA NOSTRA

da *LA CRONACA*, 25.2.'15

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Immobiliare e tasse da incubo

La Corte costituzionale federale tedesca ha stabilito in una sentenza del 22 giugno 1995 che «il prelievo fiscale trova il proprio limite costituzionale nella capacità di reddito del patrimonio». L'imposta sul patrimonio, pertanto, può aggiungersi alle normali imposte sui redditi solo nella misura in cui il contribuente risulti in grado di far fronte con i proventi normalmente prevedibili e disponga ancora, dopo il pagamento dell'imposta, di una parte del proprio reddito. Il che comporta l'intassabilità del «minimo vitale» per il contribuente e per la sua famiglia.

In Italia, il passaggio dall'Ici all'Imu prima casa - con il contestuale e spropositato aumento dei moltiplicatori catastali - e l'introduzione della Tasi sono una patrimoniale sotto altro nome, che infatti ha provocato un crollo del mercato immobiliare. Secondo gli studi di Confedilizia, nel 2012 per raccogliere 24 miliardi di tasse è stata causata una perdita di valore degli immobili da 1.000 a 2.000 miliardi di euro. In altri termini, si è persa una ricchezza nazionale pari a 40 o addirittura 80 volte il gettito ottenuto: è stato un furto legalizzato. Senza contare gli effetti negativi sui consumi.

Tassare la ricchezza immobiliare è stato un errore, dice un documento di Forza Italia. La casa, da simbolo di sicurezza, sta diventando un problema, se non un incubo. Qualcuno si presenta agli uffici Confedilizia dicendo: «Ho avuto la disgrazia di ereditare una casa». La casa non interessa un fico secco ai maxieconomisti come Padoàn, ma nell'attuale situazione semina sfiducia. E senza fiducia non si va da alcuna parte. Sono rinati solo i Paesi (Regno Unito e Spagna, in primis) che hanno detassato gli immobili.

* *Presidente Centro studi Confedilizia*

TUTTOCONDOMINIO

Rappresentanza processuale dell'amministratore

La rappresentanza processuale dell'amministratore di condominio è un tema che merita grande attenzione. In ambito condominiale, infatti, vi è un'alta litigiosità, sicché indagare gli esatti spazi di manovra dell'amministratore, allorché il condominio sia coinvolto in una lite giudiziaria, è, all'evidenza, di estrema importanza.

La materia non è stata incisa dalla legge di riforma ed è regolata, ora come in passato, dall'art. 1131 c.c. il quale disciplina la legittimazione processuale dell'amministratore tanto dal lato attivo quanto dal lato passivo. In particolare, tale disposizione prevede, al primo comma, che, nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c. o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore abbia "la rappresentanza dei partecipanti" e possa "agire in giudizio sia contro i condòmini sia contro i terzi"; al secondo comma prevede che l'amministratore possa "essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio", e che a lui debbano "essere notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto"; al terzo comma precisa che "qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore", questi sia tenuto a darne "senza indugio notizia all'assemblea dei condòmini"; al quarto ed ultimo comma, infine, dispone che, ove tale dovere di informativa non venga adempiuto, l'amministratore possa essere revocato e, inoltre, chiamato a rispondere dell'eventuale danno che dal suo comportamento negligente sia derivato.

Dal lato attivo, la legittimazione processuale dell'amministratore non comporta particolari difficoltà interpretative. Egli, in base al primo comma della succitata disposizione, può agire, a tutela di un interesse comune, sia contro i condòmini sia contro i terzi, esclusivamente nei limiti delle attribuzioni stabilite dalla legge, dal regolamento di condominio e dall'assemblea.

Con riguardo, invece alla legittimazione passiva, e quindi, in sostanza, al secondo e terzo comma dell'art. 1131 c.c., v'è subito da annotare come qualsiasi dissertazione sul punto non possa prescindere dall'intervento delle Sezioni Unite della Cassazione, le quali, con le sentenze gemelle n. 18331 e n. 18332, entrambe datate 6.8.'10, hanno espresso un indirizzo radicalmente contrario a quello che nel tempo si era andato consolidando. Secondo i Supremi giudici, infatti, l'amministratore di condominio, nelle controversie esorbitanti le sue attribuzioni, "può anche costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza previa autorizzazione a tanto dell'assemblea, ma dovrà, in tal caso, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea per evitare pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione".

Si tratta di un autentico cambio di direzione che crea – come si vedrà – un inscindibile legame tra rappresentanza processuale attiva e passiva dell'amministratore e che impone, per essere ben compreso, la preliminare analisi dell'orientamento sino a quel momento espresso dalla giurisprudenza.

Occorre sapere, infatti, che fino ad agosto 2010 per la giurisprudenza dominante l'amministratore era titolare di una rappresentanza processuale passiva generale che non incontrava alcun limite (se non quello – ovvio – che la controversia dovesse riguardare il condominio e non i singoli condòmini). Ciò, in quanto l'art. 1131 c.c., prevedendo la possibilità per chi amministra un condominio di essere convenuto in giudizio "per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio", non poteva che essere interpretato – per larga parte dei giudici – nel senso che l'amministratore non necessitava di alcuna autorizzazione assembleare per resistere in giudizio e per proporre le impugnazioni che si fossero rese necessarie, compreso il ricorso per cassazione (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 8286 del 20.4.'05; Cass. sent. n. 7958 del 21.5.'03 e Cass. sent. n. 3773 del 15.3.'01). In altre parole, l'orientamento della giurisprudenza prevalente era nel senso di ritenere che nessuna distinzione potesse operarsi tra la capacità dell'amministratore di essere convenuto e quella di costituirsi in giudizio per una materia non ricompresa nelle sue attribuzioni. Il che portava alla conclusione che sull'amministratore gravava il solo obbligo – di mera rilevanza interna e non incidente sui suoi poteri rappresentativi processuali – di dare senza indugio notizia della lite all'assemblea; obbligo sanzionato dalla possibile revoca del mandato e con il risarcimento del danno (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 9093 del 16.4.'07).

Diversamente, secondo l'indirizzo minoritario, lo scopo del secondo comma dell'art. 1131 c.c. era esclusivamente quello di favorire il terzo che volesse iniziare un giudizio nei confronti del condominio, consentendogli di notificare l'atto giudiziario al solo amministratore anziché a tutti i condòmini. Nulla, nella stessa norma, giustificava la conclusione secondo cui, nelle controversie esorbitanti le sue attribuzioni, l'amministratore sarebbe stato anche legittimato a resistere in giudizio e ad impugnare senza essere a tanto autorizzato dall'assemblea (cfr. Cass. sent. n. 22294 del 26.11.'04 e Cass. sent. n. 1422 del 25.1.'06). Per tale orientamento, dunque, la rappresentanza passiva dell'amministratore riguardava solo la notificazione degli atti e non la gestione della controversia.

La soluzione per la quale hanno optato le Sezioni Unite della Cassazione è in linea, dunque, con quanto sostenuto dalla giurisprudenza minoritaria.

Invero, secondo i Supremi giudici, spetta solo all'assemblea, per le materie che non rientrano nell'ambito dell'art. 1130 c.c., decidere "se agire in giudizio, se resistere e se impugnare i provvedimenti in cui il condominio risulta soccombente". L'amministratore, infatti, da un lato "non è un organo necessario del condominio", giacché l'art. 1129 c.c. ne impone la nomina solo in presenza di un certo numero di condòmini; dall'altro, è un "mero esecutore materiale", dato che il suo principale compito consiste nell'eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condòmini (art. 1130, n. 1, c.c.).

Corollario finale dell'iter argomentativo delle Sezioni Unite è il principio di diritto da cui abbiamo preso l'avvio, che circoscrive la possibilità dell'amministratore di costituirsi autonomamente in giudizio e impugnare eventuali sentenze sfavorevoli al condominio entro i limiti previsti dalla legge. Da tale principio discende, peraltro, che, in difetto di autorizzazione, il giudice "dovrà assegnare ex art. 182 c.p.c., un termine all'amministratore per provvedere".

Insomma – per il massimo livello della giurisprudenza – se per le liti che rientrano tra le sue attribuzioni l'amministratore può agire, così come costituirsi o impugnare, senza necessità di una preventiva delibera assembleare che lo autorizzi a tanto, per le liti che esorbitano le sue attribuzioni non può, in ogni caso, fare a meno del consenso assembleare.

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Una questione di regolamenti

I regolamenti condominiali sono di tipo assembleare e di tipo contrattuale. Il primo - ai sensi dell'articolo 1.136, secondo comma Codice civile (norma espressamente richiamata dall'articolo 1138, terzo comma) - è approvato in prima e seconda convocazione, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio (fermi i quorum costitutivi di cui al primo e terzo comma dello stesso articolo 1.136). Inoltre, è da sottolineare che questo tipo di regolamento - per giurisprudenza consolidata - non può incidere sui diritti dominicali (i diritti proprietari) dei singoli condòmini (tra le altre, Cass. sentenza n. 1.195 del 6/2/1987).

Diversamente, il regolamento contrattuale è formato con il consenso unanime dei condòmini (anche in assemblea) ovvero predisposto dal costruttore e accettato dagli stessi condòmini nei loro atti di acquisto. A differenza di quello assembleare, può contenere - secondo la giurisprudenza - limitazioni ai poteri dei condòmini e ai loro diritti sui beni comuni o individuali (Cassazione sentenza n. 1.195/'87). In materia va poi evidenziato che le clausole dei regolamenti contrattuali hanno natura convenzionale - secondo pacifico orientamento della giurisprudenza (Cass. sentenza n. 943 del 30/12/1999) - soltanto qualora si tratti di pattuizioni limitatrici dei diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive o comuni, ovvero attributive ad alcuni condòmini di maggiori diritti rispetto ad altri; diversamente, qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, esse vanno considerate di natura regolamentare. Significa che clausole di quest'ultimo tipo, ancorché inserite in un regolamento contrattuale, non necessitano - per essere modificate - del consenso totalitario dei condòmini. Allo scopo, quindi, è sufficiente una delibera adottata con la maggioranza prescritta dall'articolo 1.136, secondo comma, Cod. civile.

** Presidente Centro studi Confedilizia*

TUTTOCONDOMINIO

Così i condòmini possono procedere alla sostituzione dell'amministratore

Come devono procedere i condòmini che vogliano sostituire il vecchio amministratore con uno nuovo e, di conseguenza, abbiano la necessità che sia convocata l'assemblea perché si deliberi in proposito?

Il primo passo è chiedere che tale argomento venga posto all'ordine del giorno con una lettera inviata allo stesso amministratore. Tale richiesta – ex art. 66, primo comma, disp. att. c.c. – deve essere fatta da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Ciò, sia che la richiesta in questione avvenga in vista della scadenza del primo anno (in tal caso si tratterà, in particolare, di diniego di rinnovazione, o disdetta, dell'incarico) sia che riguardi la scadenza del secondo anno, sia, ancora, che si tratti di revocare l'incarico in corso di mandato (per un approfondimento con riferimento a quest'ultimo aspetto si rinvia alla tabella pubblicata su *Cn* dic. '14). Se dalla richiesta dei due condòmini rappresentanti un sesto del valore dell'edificio decorrono inutilmente dieci giorni, gli interessati – sempre in base all'art. 66, primo comma, disp. att. c.c. – possono provvedere direttamente alla convocazione.

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

Decesso dell'amministratore, pluralità di questioni

Il decesso dell'amministratore condominiale potrebbe fare insorgere una pluralità di questioni particolari.

È necessario considerare anzitutto che l'art. 1129 c.c., come novellato dalla legge n. 220/'12 sancisce esplicitamente, al comma 14, che per quanto non disciplinato in relazione alla figura dell'amministratore nell'articolo in questione, si applicano le disposizioni di cui alla sezione I, capo IX, titolo III del libro IV, ossia del mandato. E tra le cause tassative di estinzione del mandato, nel senso che non sono configurabili ulteriori specifiche cause al di fuori di esse, ai sensi dell'art. 1722 c.c. vi è, appunto, il decesso, alla quale, inoltre, è equiparata la dichiarazione di morte presunta, mentre non vi è estinzione dell'istituto in caso di scomparsa. Il secondo comma dell'art. 1728 c.c. prevede poi, in proposito, un obbligo di comunicazione da parte degli eredi del mandatario deceduto, se a conoscenza del mandato. Stesso obbligo, con la medesima limitazione alla conoscenza del mandato, è posto a carico di colui che rappresenta o assiste il mandatario. L'eventuale inadempimento dell'obbligo di comunicazione sopra indicato determina una responsabilità personale dei soggetti citati che potrebbero essere chiamati al risarcimento dei danni eventualmente causati al mandante condominio. Con l'estinzione del mandato, pertanto, il condominio risulta essere sprovvisto dell'amministratore e, ai sensi del comma 2, dell'art. 66 disp. att. c.c., l'assemblea potrà essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino per procedere alla nomina del nuovo amministratore.

Nella diversa ipotesi in cui si tratti di una società, *ex* art. 71-*bis*, comma 4, disp. att. c.c., l'attività continuerà ad essere svolta dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti della società incaricati di attendere alle funzioni di amministrazione, sempreché dotati dei requisiti previsti dal citato articolo 71-*bis* disp. att. cod. civ. (in materia, cfr. altro articolo su questo stesso numero).

Canna fumaria comune, così si ripartiscono le spese

Qual è il criterio da adottare per ripartire le spese relative alla manutenzione della canna fumaria condominiale?

La questione è stata affrontata e risolta dalla dottrina precisando che — in assenza di un regolamento di condominio di origine contrattuale che disciplini la materia — le spese di cui trattasi devono essere ripartite secondo i criteri stabiliti per il bene principale: sicché, nel caso di canna fumaria posta al servizio di una caldaia centralizzata, gli oneri relativi alla manutenzione straordinaria devono essere ripartiti secondo il valore della proprietà individuale di ciascun condomino servito dalla caldaia (art. 1123, primo comma, c.c.), mentre le spese afferenti la manutenzione ordinaria (per assicurare, in ipotesi, un adeguato tiraggio dei fumi) devono essere suddivise in base al medesimo criterio adottato, in concreto, per suddividere le spese di riscaldamento (cfr. M. De Giorgi, *Il condominio — Profili di tutela sostanziale e processuale*, ed. Cedam, 2009, 543, e F. Tamborrino, *Come si amministra un condominio*, ed. Il Sole 24Ore, 2004, 619).

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE

?il quesito

Le responsabilità dei singoli condomini verso terzi

Prima della sentenza della Cassazione a Sez. Unite 8.4.2008, n. 9148, l'orientamento maggioritario della giurisprudenza riteneva che la responsabilità dei singoli condòmini per le obbligazioni assunte dal condominio verso i terzi (fornitori, creditori vari etc..) avesse natura "solidale": vale a dire che io, singolo condòmino rispondevo per l'intero debito verso ogni creditore del condominio. Chi aveva eseguito lavori poteva chiedere il pagamento al condominio e poi, in caso di mancato pagamento, poteva sottoporre a pignoramento il mio alloggio ed io dovevo pagare il creditore e poi rivalermi all'interno del condominio verso gli altri condòmini solidalmente tenuti per quel debito.

Detta sentenza ha rivoluzionato questo orientamento ed ha stabilito che la responsabilità dei singoli condòmini è retta dal criterio dalla "parziarietà": conseguita nel processo la condanna dell'amministratore, quale rappresentante dei condòmini, il creditore deve procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli (solo) secondo la quota di ciascuno. Quindi non avrebbe più potuto pignorare il mio alloggio e farmi pagare l'intero debito ma avrebbe dovuto pignorare la quota di ogni condòmino per ottenere da lui la quota da lui dovuta.

Questa era la situazione fino a che è intervenuta la riforma del condominio, entrata in vigore il 18.6.2013; riforma che ha sì voluto preservare la parziarietà delle obbligazioni ma ha previsto il fondo speciale per i lavori straordinari e le innovazioni (art. 1135 cod. civ.) per evitare, quantomeno per le spese più rilevanti, che insorgano tali problemi: tutti i condòmini versino in anticipo la loro parte e nessuno si sentirà chiedere di pagare la quota di altri. Questo è il consiglio a tutti quanti (sono molti) chiedono quale sia il modo più efficace per tutelare il singolo condòmino corretto e sempre in regola coi pagamenti a suo carico per i lavori straordinari e le spese più rilevanti.

Quando si decide che ognuno versi la sua quota a rate corrispondenti agli avanzamenti lavori (se consentito dal contratto con l'impresa esecutrice dei lavori) è infatti sempre possibile che qualcuno non versi alcune rate e potrebbero tornare i problemi.

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

da *LA STAMPA*, 23.2.'15

TUTTOCONDOMINIO

Distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento e rinuncia al diritto sulle parti comuni

Anche dopo la legge di riforma del condominio (l. n. 220/'12) il quarto comma dell'art. 1138 c.c. continua ad annoverare tra le norme inderogabili l'art. 1118, secondo comma, c.c. Tale ultima disposizione tuttavia, proprio a seguito della riforma, ha ora una formulazione diversa rispetto al passato (ciò che molti commentatori non pare abbiano rilevato). Prima, infatti, prevedeva che il condomino non potesse, rinunziando al diritto sulle parti comuni, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione. Ora, invece, stabilisce, più semplicemente, che il condomino non possa "rinunziare al suo diritto sulle parti comuni". Mentre in passato, quindi, la lettera della norma sembrava consentire la rinunzia del condomino al suo diritto sui beni condominiali purché l'interessato continuasse a contribuire alla loro conservazione, adesso la rinuncia a tali beni è inderogabilmente vietata senza che, al riguardo, rilevi o meno la circostanza della contribuzione.

Ma se le cose stanno così, come si può conciliare la nuova formulazione del secondo comma dell'art. 1118, c.c. con il disposto del successivo quarto comma che, al contrario, consente (sebbene a determinate condizioni) al condomino di "rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento"? La contraddizione sembra essere evidente: da un lato, si vieta, in maniera inderogabile (e quindi anche da parte di un regolamento contrattuale: cfr., fra le altre, Cass. sent. 2155/'66, e Cass. sent. n. 11268/'98), al condomino di rinunciare al suo diritto sulle parti comuni (diritto che – ai sensi del primo comma dello stesso art. 1118 c.c. – "è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene"); dall'altro, si consente a ciascun condomino di rinunciare all'uso di un bene condominiale quale, nello specifico, è l'impianto centralizzato di riscaldamento (o di condizionamento).

Invero la situazione è diversa da quel che appare. Già prima che intervenisse la legge di riforma, infatti, il secondo comma del più volte citato art. 1118 c.c. – nonostante il suo tenore letterale – era stato interpretato come una norma che vietava comunque al condomino la facoltà di rinuncia alle cose comuni. E ciò perché – secondo la giurisprudenza – la previsione in questione non si limitava a "regolare la partecipazione dei condòmini alle spese delle parti comuni nonostante la rinuncia del relativo diritto da parte del singolo condomino" ma, indirettamente, escludeva "la validità della predetta rinuncia", dato che le parti comuni necessarie per l'esistenza dei piani o delle porzioni di piano avrebbero continuato a servire il condomino anche dopo, e nonostante la rinuncia (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 6036/'95).

Quanto sopra, tuttavia, non aveva impedito ai giudici di riconoscere (sempre a determinate condizioni) al singolo il diritto a distaccarsi dall'impianto centralizzato; diritto poi codificato nel quarto comma della norma in argomento. Ciò, in sostanza, sulla base della distinzione tra la rinuncia alla (com)proprietà dell'impianto comune e la rinuncia all'uso di tale impianto: il condomino poteva rinunziare all'uso dell'impianto centralizzato perché rimaneva comunque (com)proprietario dello stesso. Il che spiega anche perché si riteneva che l'interessato dovesse continuare a contribuire alla manutenzione, conservazione e messa a norma dell'impianto da cui si era distaccato (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 15079/'06).

Non v'è chi non veda che si tratta di considerazioni alle quali, a questo punto, può farsi riferimento anche per spiegare l'attuale formulazione dell'art. 1118 c.c. E la previsione di cui al quarto comma, ultimo periodo, dello stesso art. 1118 c.c., secondo cui chi si distacca resta comunque tenuto a concorrere al pagamento delle spese "per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma", non fa altro che confermare tale ragionamento.

In conclusione l'art. 1118, secondo comma, c.c. – norma inderogabile e che, come tale, non può essere incisa nemmeno da un regolamento di origine contrattuale – vietando al condomino di rinunziare al suo diritto (di comproprietà) sulle parti comuni, non entra in contraddizione con il successivo quarto comma che disciplina il diverso caso della rinuncia all'uso di un bene condominiale quale, in particolare, l'impianto di riscaldamento (o di condizionamento) centralizzato. Il rinunziante, infatti, rimane comunque (com)proprietario di tale impianto e, in quanto tale, deve continuare a contribuire alla sua manutenzione straordinaria, conservazione e messa a norma.

Resta da dire – per completezza – che, essendo il quarto comma del più volte citato art. 1118 c.c. norma non annoverata tra quelle inderogabili, deve ritenersi che un regolamento contrattuale possa vietare il distacco di cui trattasi.

CONDOMINIO IN PILLOLE

Provvedimenti dell'amministratore

Secondo l'art. 1133 del codice civile (immutato dopo la riforma introdotta dalla legge n. 220/'12), "i provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini". Contro di essi "è ammesso ricorso all'assemblea". È altresì possibile ricorrere all'autorità giudiziaria, negli stessi casi e termine previsti per le impugnazioni delle delibere assembleari.

LOCAZIONI IN PILLOLE

Contratti tipo e tipi di contratto

Negli Accordi territoriali proprietà-inquilinato risalenti ai primi anni di applicazione della legge n. 413/'98 si fa cenno a "contratti tipo". Dopo l'entrata in vigore della legge n. 2/'02 ("legge Foti", dal deputato proponente) bisogna invece far riferimento ai "tipi di contratto", ora disciplinati dalla legge 431/'98 come modificata. Compete quindi alla convenzione nazionale approvare i vari "tipi di contratto": per contratti agevolati, di natura transitoria e per studenti universitari. Tali "tipi di contratto" non sono modificabili dagli Accordi territoriali.

Formazione iniziale e periodica in caso di società con incarico di amministrazione

La legge di riforma del condominio (l. n. 220/'12) ha espressamente consentito di svolgere anche alle società l'incarico di amministratore condominiale.

Ciò posto, occorre domandarsi, allora, chi, nell'ambito di queste società, sia chiamato a frequentare i corsi di formazione iniziale e periodica.

Per rispondere bisogna prendere l'avvio dal disposto del nuovo art. 71-*bis*, terzo comma, disp. att. c.c., il quale stabilisce che possano svolgere l'incarico di amministratore 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 (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice del nuovo condominio dopo la riforma,* ed. La Tribuna, II edizione, *2014*, 214). In questi casi – sempre ai sensi del citato art. 71-*bis* – "i requisiti" per svolgere l'incarico in questione "devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condominii a favore dei quali le società prestano i servizi".

Premesso che tra "i requisiti" cui si riferisce la norma c'è anche, ovviamente, quello di frequentare i corsi di formazione in parola e che non solleva particolari problemi interpretativi il riferimento – contenuto sempre nella medesima norma – agli "amministratori" (individuabili sulla base dell'atto costitutivo e dello statuto delle società) e ai "dipendenti" (che devono solo essere quelli "incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condominii"), per rispondere compiutamente al quesito ciò che va chiarito è, allora, chi siano "i soci illimitatamente responsabili" delle diverse società che – come abbiamo visto – sono richiamate dall'art. 71-*bis* disp. att. c.c. Secondo il codice civile tali sono i soci delle società semplici e in nome collettivo nonché i soci accomandatari delle società in accomandita semplice e in accomandita per azioni. Anche questi soggetti, dunque, dovranno frequentare i corsi di formazione affinché le società di cui fanno parte possano svolgere legittimamente l'attività di amministratore condominiale.

È da tener presente, infine, che nell'oggetto sociale, tra le attività della società, si ritiene debba essere indicata anche quella di amministrazione di condominii.

TUTTOCONDOMINIO

il quesito

Partecipazione all'assemblea e delibera dei lavori straordinari

Gli amministratori di condominio e gli operatori stanno verificando un fenomeno piuttosto recente ed in aumento: quando vengono convocate le assemblee condominiali per valutare e deliberare l'effettuazione di lavori straordinari di rilevante entità, spesso, non ci sono le persone sufficienti per decidere.

Va detto che la partecipazione alle assemblee ha mai affascinato gli italiani, anche se andare all'assemblea del proprio condominio è una forma di esercizio del diritto di proprietà sul proprio alloggio, negozio etc..; purtroppo l'assemblea non è mai stata vista (salvo rare eccezioni) come un momento di soddisfazione ma piuttosto come un contesto in cui, spesso, anche le persone più educate e propositive riescono a dare il peggio di sé, a causa di tensioni con vicini di casa, con l'amministrazione etc... Il risultato è che, spesso, molti iniziano a non frequentare più le assemblee e neppure danno la delega ad altri; a volte si estraniano dalla vita condominiale pur pagando regolarmente le spese, per non assistere ad assemblee estenuanti ed agitate.

Il problema è che se non si raggiunge una certa partecipazione, non si riesce a prendere certe decisioni con le maggioranze più alte richieste dall'art. 1136 cod. civ.; a volte si ha il sospetto che, addirittura, la cosa sia quasi organizzata, nel senso che far mancare il quorum per approvare lavori di manutenzione straordinaria consente di non far deliberare spese ingenti, nella speranza di rinviare i lavori (ed i pagamenti) a tempi migliori.

Certamente il fenomeno è incentivato dalla mancanza (in molti condòmini) della liquidità necessaria a fare lavori attinenti al risparmio energetico, alla contabilizzazione del calore negli impianti di riscaldamento alla messa a norma di impianti, ascensori, etc...

Fin ché si tratta di lavori rinviabili, si può aspettare; quando sono lavori obbligatori od ordinati dall'autorità (es. ordinanze comunali per rifacimento facciate etc..) e non vengono deliberati l'amministratore si trova in difficoltà rischiando di rispondere in proprio. In certi casi, piuttosto di andare incontro a responsabilità personali, è opportuno che l'amministratore dia le dimissioni.

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

da *LA STAMPA*, 9.5.'15

IL PUNTO SU ...

L'approvazione dei saldi passivi nella contabilità condominiale

Un argomento che è spesso oggetto di discussione e dibattito in tema di contabilità condominiale è quello dei saldi passivi relativi alle gestioni precedenti quella il cui rendiconto venga approvato dall'assemblea. Ci si chiede se l'approvazione del rendiconto di una determinata gestione debba considerarsi approvazione anche del saldo passivo concernente le gestioni precedenti indicato quale dato di partenza relativo alla posizione contabile del singolo condomino.

Il principio affermato in giurisprudenza in argomento è che i saldi passivi, regolarmente approvati e ripartiti per gli esercizi precedenti, costituiscono un'effettiva posta di debito nei confronti del condominio che può essere inserita nel rendiconto annuale dell'amministratore ed approvata legittimamente dall'assemblea, con la conseguente obbligatorietà (se la delibera di approvazione non sia impugnata) e possibilità per l'amministratore di richiedere il decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo per il relativo pagamento *ex* art. 63 disp. att. c.c. In particolare è stato osservato che le somme relative al credito vantato dal condominio nei confronti di un condomino per spese relative a precedenti esercizi, indicate come saldi iniziali nei consuntivi annuali, ne costituiscono parte integrante, ove inserite nel rendiconto (e relativo riparto) regolarmente approvati dall'assemblea: se il condomino non abbia contestato tali risultanze (impugnandole a sensi dell'art. 1137 c.c.) né provveda ad estinguerle, tale posta di debito può costituire legittimo presupposto per l'emissione del decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo (così Corte App. Genova 11.5.'09).

In argomento recentemente si è affermato però che non è consentita la contestazione, da parte del condomino, del rendiconto in relazione all'addebito a suo carico di somme costituenti dato contabile derivante dagli esercizi precedenti a quello di riferimento, considerato che oggetto del rendiconto e della sua approvazione sono unicamente le voci imputabili all'esercizio di competenza, secondo il criterio di cassa, ma non anche le appostazioni di precedenti esercizi, che potevano e dovevano essere contestate attraverso l'impugnazione delle corrispondenti delibere di approvazione: né può ritenersi che nel caso l'assemblea approvi nuovamente il saldo a debito derivante dagli esercizi precedenti, poiché trattasi di un mero dato contabile, che viene inserito nel consuntivo al solo fine di evidenziare il debito complessivo del singolo condomino (così Tribunale Genova 17.6.'14).

Paolo Scalettaris

di **Corrado Sforza Fogliani***

La lente sulla casa

Comunicazione delle delibere Deciso il rinvio alla Consulta

Il Tribunale di Catania ha ritenuto rilevante e non manifestamente infondata, in riferimento all'articolo 24 della Costituzione (in materia di diritto di difesa), la questione di legittimità costituzionale del combinato disposto degli articoli 1.137 («Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea»), 1.334 («Efficacia degli atti unilaterali») e 1335 («Presunzione di conoscenza») del codice civile, nella parte in cui tali norme non prevedono che la comunicazione della deliberazione assembleare - che nei confronti dei condòmini che non abbiano preso parte alla relativa seduta determina il decorso iniziale del termine di 30 giorni di cui all'articolo 1.137 - sia presieduta dalle medesime garanzie di conoscibilità dell'atto previste per la notificazione degli atti giudiziari. Ciò posto, sottolineiamo, in punto, che la questione sollevata dal giudice etneo non è stata superata dall'entrata in vigore della riforma (la quale - con riferimento alla comunicazione della delibera assembleare - non ha recato modifiche rispetto alla normativa previgente) e che gli stessi presupposti che hanno portato all'ordinanza in parola devono ritenersi sussistere anche con riguardo al combinato disposto degli articoli 1.107 e 1.138 del Codice civile (disposizioni anche queste, peraltro, non toccate, per quanto qua di interesse, dalla riforma, le quali - attraverso un richiamo alla normativa sulla comunione - prevedono che, per gli assenti, il termine di 30 giorni per l'impugnazione del regolamento decorre dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione). Della pronuncia della Consulta non si mancherà di dar conto su queste colonne per poter approfondire il problema e fornire, così, un esatto quadro della situazione.

* *Presidente Centro studi Confedilizia*

SEGNALAZIONI

Vincenzo Pinto, *In nome della patria*, Le Lettere ed., pp. 198

Malgrado le persecuzioni subite dal nazismo e le discriminazioni patite dal fascismo, non pochi ebrei assunsero posizioni politiche di destra: sono qui tratteggiati alcuni ritratti di ebrei in rapporto con la cultura di destra nel Novecento.

Luigi Spaventa, *Contro gli opposti pessimismi*, a cura di Antonio Pedone, Castelvecchi ed., pp. 468

Articoli (su *Corriere* e *Repubblica*) e altri interventi dell'economista, morto nel 2013, risalenti al decennio 2002-2011, con critiche e proposte su questioni contingenti, ma anche su aspetti di lungo termine.

Sergio Berlinguer, *Ho visto uccidere la Prima Repubblica*, pref. di Stefano Folli, Carlo Delfino ed., pp. 342, 23 tavv. f. t.

L'essere stato il maggior collaboratore di Francesco Cossiga (per sei anni fu segretario generale al Quirinale) consente all'autore di rievocare, con particolari inediti, la politica e le istituzioni dagli anni Settanta a Tangentopoli.

Chicco Testa con Patrizia Feletig, *Contro (la) natura*, Marsilio ed., pp. 128

Riflessioni decisamente controcorrente, tanto caustiche quanto dissacranti, sulla natura, né buona né giusta né bella, sfatando consunti miti e reiterate parole d'ordine dell'ecologismo.

Andrea Paleologo Oriundi, *Michele VIII Paleologo il restauratore dell'Impero Bizantino*, Eden ed., pp. 284, 6 tavv. f. t.

La figura di Michele VIII, ricostruttore dell'Impero Bizantino con la riconquista di Costantinopoli, è al centro di pagine ricche di guerre, intrighi, lotte religiose, fra papi, condottieri islamici, politici veneziani, mercanti genovesi, sovrani cattolici.

Marina Caffiero, *Storia degli ebrei nell'Italia moderna*, Carocci ed., pp. 254

Dal Rinascimento alla Restaurazione, comunità ebraiche, ghetti, presenze del mondo ebraico nella cultura, nell'economia, nella vita sociale, fra tolleranza ed emarginazione.

Andrea Rossi, *Il gladio spezzato*, pref. di Francesco Perfetti, D'Ettoris ed., pp. 144 con 8 tavv. a c.

Ricco di rinvii archivistici e bibliografici, il volume fornisce un affresco compiuto dell'ultima settimana di guerra, dal 25 aprile al 2 maggio 1945, sostenuta dai soldati della Repubblica sociale.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

La deputata Faenzi (FI) solleva, con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'interno ed a quello della giustizia, il problema delle azioni predatorie compiute ai danni della proprietà privata, sovente accompagnate da violenza ed aggressione nei confronti dei residenti, e chiede quali iniziative l'Esecutivo intenda porre in essere per garantire maggiore sicurezza per la cittadinanza.

Modifiche al codice di procedura civile e altre disposizioni per l'accelerazione del processo civile sono contenute in una proposta di legge presentata dal deputato Colletti (M5s).

Il Ministro della giustizia, Orlando, ha depositato un disegno di legge con il quale si assegna una delega al Governo al fine di approntare disposizioni per l'efficienza del processo civile.

Una modifica all'art. 13, d.l. 6.12.'11, n. 201, convertito con modificazioni dalla l. 22.12.'11, n. 214, in materia di applicazione dell'Imu all'unità immobiliare posseduta in Italia dai cittadini italiani in età pensionabile residenti all'estero, è stata presentata, in un progetto di legge, dal deputato Tacconi (Misto).

Il senatore Gasparri (FI) è primo firmatario di un disegno di legge per l'istituzione dell'Alto Commissario per l'edilizia residenziale.

Disposizioni in tema di Iva per i lavori di riparazione dei danni causati da eventi calamitosi sono l'oggetto di un disegno di legge di cui primo firmatario è il senatore Pagliari (Pd).

Modifiche all'art. 9 del regio decreto n. 499/'29 in materia di libri fondiari sono richieste in un disegno di legge di cui primo firmatario è il senatore Fravezzi (Autonomie).

Il senatore Mauro Marino (Pd) ha presentato un disegno di legge in materia di detrazioni per spese di ristrutturazione edilizia effettuate da contribuenti di età superiore a 75 e 80 anni.

Perché 21 spari a salve per Mattarella?

In occasione dell'insediamento del presidente Mattarella, le cronache hanno riferito che, in suo onore e a salutarlo, sono stati sparati dal Gianicolo, a Roma, 21 colpi di cannone a salve. Ma perché proprio 21? Nessuno (non un giornale, in particolare) l'ha spiegato.

Diciamo allora che la pratica risale – in Italia, perlomeno ufficialmente – al 1862 e, in Inghilterra, addirittura a fine 500/inizio 600. La prima codificazione dell'uso in questione risale però, in quel Paese, alla fine del 600 e il numero di 21 si trova precisato (come numero massimo) in un Regolamento militare solo nel 1730. Il numero era sempre dispari e cresceva di due secondo il rango del festeggiato. I numeri pari venivano usati solo in caso di lutto.

Costo della vita - Indici nazionali

(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE				Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione 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 febbraio	2014	- febbraio	2015	- 0,4 %	- 0,300 %

VARIAZIONE BIENNALE

Il dato relativo alla variazione biennale non viene più pubblicato, posto che la soppressione dell'aggiornamento biennale risale al 1985. A richiesta, il dato potrà essere fornito a chi ne avesse bisogno, direttamente dalla Segreteria generale della Confedilizia.

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

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

VARIAZIONE ANNUALE				Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione 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 %
Variazione febbraio	2014	- febbraio	2015	0,1 %

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 volumetto *Un anno con Papa Francesco e i suoi messaggi Twitter*, edizioni *Frate Indovino*

29 apr 2013

Che bello se ognuno di noi alla sera potesse dire: oggi ho compiuto un gesto di amore verso gli altri

4 set 2013

Si alzi forte in tutta la terra il grido della pace!

Papa Francesco

CONFEDILIZIA notizie

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

Anno 25
Numero 4

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
Publitep - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa
il 2 aprile 2015

Il numero di marzo 2015
è stato postalizzato il 16.3.2015