



www.confedilizia.it  
www.confedilizia.eu

## All'interno

- COMMISSIONI CENSUARIE,  
INSEDIAMENTO (pag. 2)
- Nasce l'Associazione  
AMICI VERI  
(animali domestici) (3)
- BARGIACCHI ELETTO  
PRESIDENTE GESTICOND (6)
- Locazioni ad uso diverso,  
una legge giurassica (10)
- Vecchie locazioni  
rinnovate fino ad oggi (11)
- Formazione amministratori,  
gli appositi volumi (13)
- Il mercato batterà  
anche gli sprechi (15)
- Delitti contro l'ambiente (pagg. 16-17)
- Uso diverso,  
aggiornamento canone (18)
- Locazione e condominio,  
soluzioni stragiudiziali (21)
- Gli Stati Uniti  
e la proprietà (26)
- Immobili storici,  
lo Stato deve 97 mln (27)

## TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 28-31)

Compravendita e obbligo informazione - Comproprietari in assemblea - Protesto assegno del conto condominiale - Amministratore in società - Rent to buy e condominio - Condizionatori, occhio alle regole

## Arrivederci a settembre

- Nel mese di agosto, *Confedilizia notizie* - come al solito - non uscirà.
- Arrivederci, dunque, a settembre.
- E buone vacanze a tutti (a tutti quelli che le faranno, naturalmente...).

# SALTA LA RIFORMA DEL CATASTO

Il Presidente del Consiglio Matteo Renzi ha annunciato la decisione del Governo di far decadere la delega sulla riforma del Catasto. Riforma sulla quale ogni decisione è rimandata al periodo successivo al varo della cosiddetta "local tax".

La Confedilizia - bisogna dirlo con il giusto orgoglio - ha influito in modo decisivo in questa decisione, sotto due diversi profili.

Anzitutto, nella sua azione quotidiana (e, spesse volte, silenziosa) di vigilanza sull'attuazione della riforma, la nostra Organizzazione ha sottolineato in ogni sede la necessità di rispettare in modo rigoroso i principi direttivi stabiliti dalla legge delega. In particolare, abbiamo insistito - contrastando resistenze fortissime, anche interne all'amministrazione finanziaria - per l'applicazione a livello comunale (controllabile, quindi) e non nazionale (del tutto incontrollabile) del principio dell'invarianza di gettito, al quale la delega condizionava la revisione del Catasto. E una applicazione seria di un principio così fondamentale - è evidente - impedisce di trasformare la revisione del Catasto nell'occasione per liberamente aumentare il livello della tassazione.

In secondo luogo, la Confedilizia ha svolto, nelle settimane che hanno preceduto la decisione del Governo, ogni azione - intervenendo direttamente sul Presidente del Consiglio, su altri esponenti del Governo nonché su parlamentari sia della maggioranza sia dell'opposizione, oltre che sulla stampa - per rappresentare con forza l'esigenza di un rinvio dell'emanazione del previsto schema di decreto legislativo. Ciò, per via del poco tempo che sarebbe stato lasciato al Parlamento - a causa del contestuale varo di altri decreti attuativi della delega fiscale nonché della prevista pausa parlamentare estiva - per esaminare il testo con la dovuta attenzione. E con il fondato rischio, pertanto, che l'esito sarebbe stato quello della sbrigativa approvazione del testo predisposto dall'Agenzia delle entrate.

Così agisce - a tutela della proprietà immobiliare, ma anche di principi generali di civiltà giuridica - un'Organizzazione seria, autorevole e responsabile.

## EDITORIALE

## Un primo segno di attenzione

La notizia di questo mese è senza dubbio quella del blocco della riforma del Catasto, alla quale è dedicata la copertina di questo numero del Notiziario e sulla quale interviene, sempre su questo numero, il Presidente Sforza Fogliani, al quale si deve una "gestione" rigorosa e ferma della vicenda sin dal periodo in cui la riforma percorreva i suoi primi passi con l'esame in Parlamento del disegno di legge delega.

Va dato atto al Presidente del Consiglio di aver compreso che il varo – in questo momento, e nelle condizioni in essere, con la scadenza della delega alle porte – di una riforma tanto delicata, avrebbe rappresentato un ulteriore atto ostile nei riguardi della categoria che sta sopportando in questi anni le conseguenze più pesanti delle politiche che le burocrazie europee concordano con (più che impongono a) quelle nostrane. Ma vanno ringraziati anche quegli esponenti politici che, nei momenti decisivi, si sono spesi – anche con dichiarazioni pubbliche (è il caso dell'on. Daniele Capozzone, Presidente della Commissione Finanze della Camera, dell'on. Maurizio Lupi, già Ministro delle infrastrutture e ora Capogruppo di Area popolare alla Camera, del sen. Maurizio Gasparri, Vicepresidente del Senato) – per scongiurare un esito che sembrava ineluttabile, quello (di fatto) del varo di un testo privo di controllo parlamentare.

C'è da augurarsi che si tratti del primo atto di quella inversione di tendenza che da tempo chiediamo. È stato lo stesso Presidente Renzi, del resto, a dire che "se non riparte l'edilizia, la situazione occupazionale non tornerà mai quella di prima", aggiungendo che il Governo deve "agevolare gli investimenti pubblici e privati". Cominci dal Fisco, Presidente, e i livelli di occupazione cresceranno di sicuro, ce lo dice la storia (oltre che il buon senso). E cresceranno anche i consumi, come ha ben spiegato – da ultimo – Oscar Giannino in un mirabile articolo apparso sul *Mattino* e scaricabile dal nostro sito Internet.

Sono concetti ben noti ai lettori di *Confedilizia notizie*, forse addirittura noiosi, per molti di loro. Ma serve un'opera di convincimento incessante, continua, perché questi concetti, ben noti nel mondo reale, facciano breccia nel mondo virtuale, quello di certi esponenti politici e di certa burocrazia. Solo ripetendo ogni giorno le nostre ragioni – e stimolando giornalisti e studiosi a fare lo stesso – potrà sperarsi di abbattere quel muro che è stato eretto a protezione di scelte infauste e fortemente dannose per il Paese intero.

g.s.t.

COMMISSIONI CENSUARIE,  
INSEDIAMENTO

L'Agenzia delle entrate centrale ha dato il via all'insediamento (in ogni provincia) delle Commissioni censuarie locali.

In merito, la Segreteria generale della Confedilizia ha diramato a tutte le Associazioni territoriali aderenti una precisa Circolare, con dettagliate illustrazioni delle modalità e dei contenuti di ogni adempimento previsto.

Leggendo  
per intero  
questo notiziario  
**SIETE INFORMATI**  
su tutte  
**LE PIÙ IMPORTANTI**  
**NOVITÀ**  
**E CURIOSITÀ**

ASTE GIUDIZIARIE  
SUL SITO

Tribunali di

Agrigento, Alessandria, Ancona, Asti, Avezzano, Bari, Bergamo, Brescia, Cagliari, Caltagirone, Catania, Fermo, Firenze, Foggia, Latina, Marsala, Napoli, Palermo, Pavia, Perugia, Pescara, Piacenza, Potenza, Roma, Siracusa, Sondrio, Sulmona, Termini Imerese, Torre Annunziata, Trapani, Viterbo

CORSI AMMINISTRATORI  
ON-LINE

## SAVE THE DATE

Le prossime date  
per sostenere l'esame finale

Mercoledì	9 settembre, ore 15	Ancona
Mercoledì	23 settembre, ore 15	Genova
Sabato	10 ottobre, ore 9	Piacenza
Sabato	17 ottobre, ore 15	Catania
Venerdì	30 ottobre, ore 15	Bari

Giornali, tv, radio,  
tutto sul sito

Sul sito Internet confederale – in due sezioni facilmente raggiungibili dalla *home page* – vengono continuamente inseriti i principali interventi della Confedilizia sui giornali, in televisione, alla radio.

Consultare quotidianamente le due sezioni in questione consente di essere sempre informati circa le posizioni via via assunte dalla Confederazione sulle varie questioni di attualità.

## La libertà

La libertà economica è la condizione necessaria della libertà politica.

Luigi Einaudi,  
*Chi vuole la libertà?*, 1948

## RAPPORTO 2015

Corte dei Conti  
occorre più crescita  
per ridurre le tasse

Tra il 1995 e il 2014 la quota delle entrate derivanti dalle amministrazioni locali sul totale della Pubblica amministrazione è quasi raddoppiata passando dall'11,4% al 21,9%.

(G. Mulè, *Class News* 11.6.'15)VOTI  
E VIAGRA  
PER DONNA

Il «Viagra per le donne» è stato approvato con 18 voti a favore e 6 contrari. Nella competente commissione parlamentare c'erano solo 6 uomini. Quando si dice la coincidenza.

(il *Giornale*, 6.6.'15)

## Potere e giustizia

Nel nostro vivacchiare «tra color che son sospesi» succede che passi perfino l'idea che l'assetto di potere sia prevalente sulla giustizia, con l'assurda lettera-avvertimento di Equitalia alla Corte costituzionale sui ricaschi nei conti pubblici di una possibile sentenza. Siamo all'impazzimento. Si pretende che la politica sia superiore alla giustizia. Anche questa è l'ennesima prova di una pericolosissima deriva autoritaria in atto nel nostro Paese.

(G. Mulè, *Panorama* 3.6.'15)Un catasto  
senza carta

Il catasto lascia la carta. Dal 1° giugno, tutti gli atti di aggiornamento catastale che i professionisti invieranno all'Agenzia delle entrate dovranno seguire esclusivamente la procedura online.

È questo ciò che emerge dal comunicato stampa rilasciato dalle Entrate. L'acquisizione dei documenti Docfa e Progeo, necessari per l'aggiornamento dei dati sui beni immobili territoriali, sarà dunque telematica. Alla nuova procedura dovranno attenersi tutti i professionisti, siano essi geometri, ingegneri, architetti, dottori agronomi o periti. Sia in caso di nuove costruzioni sia che si effettuino variazioni di immobili (fusioni, frazionamenti, ampliamenti o ristrutturazioni), i documenti cartacei non saranno più ammessi ed i professionisti dovranno servirsi unicamente del software reso disponibile dall'Agenzia.

Gloria Grigolon  
da *ItaliaOggi*, 30.5.'15

## PERSONALITÀ

**Tommaso Foti,**  
consigliere regionale  
in Emilia-Romagna



Densa d'incarichi è la vita politica di Tommaso Foti, fortemente legata a Piacenza, ove nasce il 28 aprile 1960. Milita dapprima nel Msi, partecipando poi alla fondazione di An, del Pdl e, da ultimo, di Fratelli d'Italia. A soli vent'anni entra nel Consiglio comunale di Piacenza, ritornandovi per più amministrazioni, come più volte approda in Consiglio provinciale. Ricopre incarichi di partito a vari livelli, ma soprattutto è eletto quattro volte di seguito alla Camera: 1996, 2001, 2006 e 2008. I suoi concittadini gli dimostrano sempre vasta simpatia, al punto di conferirgli il maggior numero di preferenze per il Comune. Fra il 1996 e il 2001 è vice sindaco.

In Parlamento presiede la Commissione bicamerale di vigilanza sull'anagrafe tributaria, è vice presidente della Commissione ambiente della Camera, vice presidente della Commissione parlamentare per la semplificazione e poi presidente della Commissione parlamentare di vigilanza sulla Cassa depositi e prestiti. Nel '14 entra nel Consiglio regionale dell'Emilia-Romagna, con un voto – rispetto agli altri candidati piacentini – di sapore plebiscitario.

I ritmi delle sue presenze sia nei Consigli sia alla Camera sono frenetici: interventi ripetuti e puntuali, documenti sottoscritti in quantità, attenzione mirata su problemi costantemente approfonditi. È apprezzato per la preparazione con la quale si dedica ai molti problemi affrontati. La legge n. 2 del '02, sulla tipologia contrattuale dei contratti di locazione, reca il suo nome. Segue con competenza i problemi legati alla casa: dall'imposizione, alla contribuzione di bonifica, agli sfratti.

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

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



## ASSOCIAZIONE AMICI VERI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### È nata l'Associazione Amici veri a tutela degli animali domestici

È stata presentata il 22 giugno, a Villa Verdi di Sant'Agata – alla presenza, oltre che del Presidente federale Spaziani Testa e del dott. Angiolo Carrara Verdi, del sottosegretario alla Giustizia, dott. Cosimo Ferri – l'Associazione Amici veri, aderente alla Confedilizia e ideata dal Presidente Sforza Fogliani, che ha pure partecipato alla presentazione.

L'Associazione – di cui è Presidente l'avv. Elena Baio e Segretario generale l'avv. Paola Castellazzi – prende il suo nome dalla storia di un amore struggente ed illustre assieme: Giuseppe Verdi soleva trascorrere parte dell'anno in campagna, nella Villa Verdi di Sant'Agata. Gli tenevano compagnia la moglie e – per tanti anni – un cagnolino maltese di nome Loulou. Verdi amava intensamente Loulou, con quell'affetto che solo chi ama gli animali e li considera parte integrante della propria famiglia può capire, tant'è che non solo gli fece fare il bel ritratto nel quadro che è tutt'ora conservato nella Villa, ma, alla sua morte, fece erigere nel giardino della stessa un cippo con scritto "Alla memoria di un vero amico".

Da questa bella storia, come detto, ha preso il nome l'Associazione per sottolineare lo spirito che la contraddistingue e per ricordare sempre il principio sotto l'egida del quale si intende operare: i nostri animali sono i nostri Amici veri.

L'Associazione, che non ha fini di lucro, ha – tra gli altri – lo scopo di promuovere e tutelare gli interessi e i diritti degli animali domestici nonché gli interessi di coloro che li detengono, soprattutto in vista di una convivenza pacifica in ambito domestico, in condominio nonché in altri luoghi, anche pubblici, oppure aperti al pubblico.

*Sul sito del Corsera, la notizia della costituzione dell'Associazione ha avuto 5.894 condivisioni in 3 giorni*

### Sedi su tutto il territorio nazionale

A breve partiranno su tutto il territorio nazionale le Associazioni locali dell'Associazione Amici veri per permettere a tutti coloro che amano gli animali domestici di avere un valido punto di riferimento in tutte le città. Gli interessati, fin da ora, si possono segnalare alle locali Associazioni della Confedilizia (i cui indirizzi sono reperibili su Internet al sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) oppure richiedibili alla Sede centrale, telefonando al numero 06.679.34.89 r.a.), in cui si stanno formando i gruppi promotori di tali nuove indipendenti strutture.

## CATASTO, SALTATA LA RIFORMA (MA...)

La decisione del Governo di sospendere le operazioni per il Catasto è in sé buona. Ma a un patto: che prelude a una reale (e obiettiva) messa in ordine del Catasto e della tassazione degli immobili.

Il Catasto italiano è sempre stato di natura reddituale (era patrimoniale negli Stati preunitari), e strettamente reddituale era l'imposta fabbricati istituita nel 1865 (di cui celebriamo quest'anno i 150 anni dall'istituzione). Ma la tassazione degli immobili è oggi per più del 50 per cento patrimoniale, per il 50 per cento sui trasferimenti e solo marginalmente reddituale. In Germania, è totalmente di quest'ultimo tipo o quasi: là, una norma addirittura di rango costituzionale stabilisce che non si può colpire un bene oltre il reddito che produce, per l'aspetto espropriativo che inevitabilmente consegue al superamento di questo limite.

L'equivoco (e l'effetto patrimoniale delle nostre tasse) è nato 25 anni fa e dura da allora. Le vigenti rendite catastali dovrebbero infatti rappresentare i cosiddetti "redditi correnti", cioè i canoni effettivamente percepibili, depurati delle spese e delle tasse (per i catastisti, il 50 per cento dei canoni stessi). Invece, non li rappresentano per niente: la revisione del 1990 ha censito solo i valori di mercato, trasformandoli poi in una sorta di (finte) rendite con l'applicazione di tre coefficienti elementari (1, 2 e 3, rispettivamente per case, uffici e negozi). Oggi, così, molti credono di pagare le imposte sulle "rendite", ma in realtà le pagano sul valore catastale degli immobili, come fondamentalmente è. Tanto che le "rendite" del '90 furono bocciate dal Tar e dal Consiglio di Stato nonché, di fatto, dalla Corte Costituzionale, su ricorsi della Confedilizia. Ma non è ancora finita. Quelle "rendite" sono infatti state tutte aumentate: prima, del 5 per cento dal governo Prodi, e poi dal governo Monti (del 60 per cento, per le case). Rappresentano oggi solo il supporto a una tassazione di tipo patrimoniale, che fra una chiacchiera e l'altra viene (comunque) paradossalmente mantenuta, con gli effetti che vediamo, perché in questo settore decide Padoàn (che ha sempre predicato di tassare gli immobili, per favorirne – pare – la finanziarizzazione). Un buon inizio, di un percorso – peraltro – che speriamo Padoàn non impedisca.

La decisione del Governo è dunque chiarificatrice, sotto questo punto di vista. Ma, soprattutto, offre l'occasione (che speriamo non sia sprecata) per operare davvero una riconduzione ad equità delle imposte sugli immobili. L'azione incessante della Confedilizia e del Presidente Spaziani Testa nonché del Coordinamento interassociativo (costituito, intorno alla Confedilizia, da Abi, Ance, Ania, Casartigiani, Cia, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confartigianato, Confcommercio, Confesercenti, Confindustria e Fiaip) ha posto con forza il problema dell'invarianza del gettito a livello comunale (l'unico che consenta un controllo) e questo ha, in gran parte, determinato la decisione del Governo.





(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Buone notizie dal ddl concorrenza

“La mancanza di tempestività e lungimiranza nelle riforme può aggravare i problemi. La storia del welfare state in Italia è piena di questi esempi. Il ddl concorrenza, di cui il Parlamento sta iniziando l'esame in queste settimane, ha riconosciuto il diritto alla portabilità incondizionata del contributo datoriale in caso di trasferimento della posizione verso un'altra forma di previdenza complementare. Ma per ottenere un simile riconoscimento sono stati necessari dieci anni e il provvedimento non è ancora definitivo e quindi certo”. Così il Presidente dell'Ania, Aldo Minucci, in un'intervista al *Sole 24Ore* del 15.5'15.

## EBINPROF

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

## Cerimonia di premiazione dei “portieri dell'anno”



Il 3 giugno, nella Sala del Parlamentino del Cnel, a Villa Lubin in Roma, si è svolta la cerimonia di consegna delle borse di studio agli studenti meritevoli (ben 106 borse per un valore di oltre 230.000 euro) e la premiazione dei portieri segnalati.

L'evento è stato aperto dall'on. Antonio Marzano, Presidente del Cnel. Vi sono stati, poi, gli interventi – oltre che del Presidente confederale Spaziani Testa – di Pier Paolo Bosso e Parmenio Stroppa, rispettivamente Presidente e Vicepresidente di Ebinprof, Michele Carpinetti, in rappresentanza della Filcams-Cgil e Mario Piovesan, in rappresentanza della Fisascat-Cisl. La premiazione è stata introdotta dal prof. Giuseppe Acocella, Presidente della Commissione aggiudicatrice. Erano presenti, tra gli altri, Alessandra Egidi e Luca Segalin, consiglieri dell'Ente.

L'Ebinprof ha finora erogato borse di studio per più di due milioni di euro, premiando più di 1.400 studenti.

Dopo la parte riservata agli studenti, vi è stata la consegna dei premi “Portieri dell'anno”, riservati a quelle lavoratrici e a quei lavoratori, dipendenti da proprietari di fabbricati, cui sono stati riconosciuti meriti particolari o per anzianità di servizio o per dedizione al lavoro (altruismo, assistenza, solidarietà).

Quest'anno l'ambito attestato è andato a:

**Giuseppe Badali di Palermo**, che ha svolto il proprio lavoro con lodevole impegno, intelligenza e dedizione, prodigandosi come persona amica e familiare. Si è, da sempre, contraddistinto per altruismo e disponibilità, riservando particolare attenzione alle richieste ed all'assistenza di tutti i condòmini, con particolare attenzione ai più anziani.

**Luciano Brambilla di Milano**, che, preciso e capace nelle mansioni, risolve costantemente ed autonomamente le tante situazioni difficili che inevitabilmente e quotidianamente vengono a crearsi in un condominio. Un esempio di efficienza e cortesia, al di là delle rigide regole di “competenze e mansioni” che spesso paralizzano il buon andamento della nostra società. È stato segnalato soprattutto per il tatto ed il garbo nel trattare gli inquilini “age” del condominio.

**Antonino Riso di Bresso (MI)** che, dipendente del condominio dal 1979, sempre dedito al proprio lavoro, è memoria storica, senso di appartenenza, di familiarità e di premura. Simpatia, conforto, aiuto disinteressato, soluzione dei problemi legati alla manutenzione straordinaria degli impianti, cortesia con i condòmini ed i loro ospiti, affabilità ed affidabilità, competenza e premura, sono alcune delle doti che lo contraddistinguono.

**Vincenzo Venosa di Salerno**, che si è distinto per educazione, disponibilità, voglia di apprendimento e senso di responsabilità, che sono andati ben oltre le normali mansioni. Non è mai venuto meno il rapporto di fiducia con gli amministratori che lo hanno avuto alle dipendenze e, grazie anche alla disponibilità dei consiglieri delle palazzine, ha potuto acquisire tante conoscenze tecnico-formative utili alla gestione delle proprie attività lavorative, collaborando attivamente al fine di evitare sprechi gestionali. Al contempo i proprietari/condòmini non si tirano indietro nel collaborare o dare una mano quando la necessità lo richiede. La sua famiglia è parte integrante della comunità condominiale ed i figli partecipano attivamente alle iniziative che vengono proposte continuamente (“il piccolo orto dei bambini”, “giochi collettivi”, “proiezioni su maxi-schermo”, “estate in festa”, “carnevale”).

Come di consueto, pubblichiamo l'elenco degli studenti che hanno ricevuto le borse di studio, augurando loro una vita ricca di soddisfazioni legate al loro impegno quotidiano.

### Neodiplomati

Agneti Giuseppe, Barresi Giada, Basile Francesca, Bellante Federica, Bozzetti Martina, Caiafa Luana, Calarco Andrea, Caminiti Carmen, De Venuto Delia, Espinoza Andrè, Esposito Alessia, Fedele Mario, Fiorenza Veronica, Jayakody Arachchige Vihara Samadhi, Kasap Kirill, Kaur Navdeep, Losito Renato, Lotfalla Daniela, Manzo Giada, Mola Giovanna, Montuori Manuel, Muscio Eliana, Nicoloro Michela, Nocerino Sara, Olivero Mattia, Panero Sabrina, Petti Valentina, Pezzano Jessica, Puccio Valeria, Quispe Garavito Boris Bill, Roveto Luca, Scaccia Marta, Sgroi Alessandro, Spinelli Paolo, Vergari Alice.

### Universitari

Albano Antonietta, Albero Maurizio, Colicchio Noemi, D'Amico Alessandro, De Luca Gaspare, De Vita Francesca, Di Benedetto Alice, Di Mario Rosanna, Disarò Alice, Disarò Gaia, El Nagar Deborah, Giovanrosa Tommaso, Girletti Valentina, Guarda Jacopo, Gunasinghe Milinda Kevin, Iannuzzo Michelangelo, La Rocca Carmela, Luciano Simona, Luongo Davide, Manca Federica, Marchetti Ilaria, Massaro Barbara, Mastriani Raffaele, Mastrosanti Serena, Minino Manuela, Nappi Ciria Maria, Pedi Filippo, Ricciardi Guglielmo, Romano Alessia, Sanges Magdalena, Simoni Giulia, Sirchia Benedetto Marco, Tasso Marco, Volturo Elena, Zenga Alessia.

### Neolaureati con tesi sul diritto del lavoro o scienze sociali

Fiorenza Valentina, Lai Debora.

### Neolaureati

Bo' Alessandro, Boni Alessandra, Calarco Chiara, Cammarota Simona, Cattaneo Luca Antonio Luigi, Cerone Mariangela, Cocozza Fabiana, Corradino Alessia, Covaia Federica, D'Alessio Arianna, De Franco Antonella, Di Giacomo Valentina, Di Lernia Giuseppe, Fontana Federica, Giordano Maria Rosaria, Giuli Valeria, Impellizzeri Simona, Iovine Valentina, Leugio Alessia, Maglione Ivan, Magnolfi Martina, Meschieri Andrea, Morfino Claudia Agata, Nobre Santana Maria Luisa, Orlando Serena, Petricca Giulia, Presta Vivianne, Raspini Guido, Rivas Natali Sabrina, Rizzo Sunney, Sanna Manuela, Spinalbese Antonino, Tirone Francesca, Vernazza Davide.

COORDINAMENTO  
NAZIONALE CASE RISCATTO  
EDILIZIA PUBBLICA  
(ADERENTE ALLA  
CONFEDILIZIA)

## Edilizia residenziale pubblica, competenza a giudicare per controversia su cessione di alloggio

La controversia relativa alla cessione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica tra l'assegnatario e l'ente pubblico rientra nella giurisdizione del giudice ordinario, trattandosi di questione che interferisce su posizioni di diritto soggettivo e che non comporta da parte dell'Amministrazione l'esercizio di potestà pubblicistiche.

Così il Tar della Calabria (Reggio Calabria) con pronuncia n. 5 dell'8.1.'15.

## SISTEMA CONFEDILIZIA



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

### Appello sulle certificazioni uniche: condomini in difficoltà, non applicare le sanzioni

Il Coram, con un apposito comunicato, ha sostenuto la richiesta, avanzata dal Consiglio nazionale dei dottori commercialisti, di prevedere la disapplicazione, per quest'anno, delle sanzioni per i ritardi e le irregolarità negli invii, effettuati nello scorso mese di marzo, delle certificazioni uniche dei redditi e delle ritenute da parte dei sostituti d'imposta, e quindi anche da parte dei condomini. Con ciò, estendendo a tutte le certificazioni quanto già previsto dall'Agenzia delle entrate per gli invii tardivi delle certificazioni uniche contenenti esclusivamente redditi non dichiarabili mediante il modello 730 (come i redditi di lavoro autonomo non occasionale).

Le novità e le complicazioni di quest'anno sono state tali - ha fatto presente il Coram - da ingenerare dubbi anche negli amministratori di condominio chiamati all'adempimento. A fronte delle numerose richieste di aiuto e di chiarimenti che lo scorso marzo sono giunte al Coram, l'accoglimento della richiesta di non applicare per quest'anno le sanzioni (per giunta sostanziose, prevedendo la legge il versamento di 100 euro per ciascuna certificazione omessa, errata o tardiva) in caso di ritardi ed irregolarità per l'invio di tutte le certificazioni uniche, costituirebbe un segnale positivo da parte del Fisco nei confronti dei tanti amministratori interessati.

### A Grosseto la Festa nazionale del condominio

Sabato 26 settembre le Associazioni territoriali della Confedilizia organizzeranno la XII edizione della Festa del condominio.

L'evento è stato istituito con lo scopo di creare un momento di aggregazione, confronto e riflessione attorno all'entità condominiale, che interessa circa 50 milioni di italiani.

La giornata di festa si svolgerà in strade, piazze, giardini e cortili condominiali di diverse città d'Italia e avrà come filo conduttore il tema: "Riscaldamento: termoregolazione e contabilizzazione dei consumi; distacco dall'impianto centralizzato".

L'appuntamento nazionale dell'evento si svolgerà a Grosseto.

Maggiori informazioni sulla Festa possono essere richieste alle Associazioni territoriali della Confedilizia.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Casalinga e assegno di mantenimento

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 11870 del 9.6.'15, in una causa in cui si discuteva del diritto (e della misura) dell'assegno di mantenimento all'ex coniuge, ha innanzitutto ricordato che, per poter determinare lo *standard* di vita mantenuto dalla famiglia in costanza di matrimonio, occorre conoscerne "con ragionevole approssimazione le condizioni economiche, dipendenti dal complesso delle risorse reddituali e patrimoniali di cui ciascuno dei coniugi poteva disporre e di quelle di entrambi effettivamente destinate al soddisfacimento dei bisogni personali e familiari". Ha poi evidenziato che, per poter valutare la misura in cui il venir meno dell'unità familiare ha inciso sulla posizione del richiedente, è necessario porre a confronto le rispettive potenzialità economiche, intese non solo come disponibilità attuali di beni ed introiti, ma anche come attitudini a procurarsene in grado ulteriore. E quindi, nel caso di specie in cui l'ex moglie casalinga ha ricorso avverso la sentenza d'appello che le ha negato l'assegno in questione (essendosi dopo il matrimonio, deteriorata la condizione economica del marito a seguito della perdita del lavoro e della nascita di una figlia da un'altra donna, ed essendo risultata in corso di giudizio provata l'idonea capacità lavorativa della ricorrente), la Suprema Corte ha confermato la sentenza del giudice di merito, in quanto la donna non ha provato l'impossibilità oggettiva in capo alla stessa di procurarsi mezzi adeguati per conseguire un tenore di vita analogo a quello mantenuto in costanza di matrimonio.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Assemblea annuale

Il 18 giugno si è tenuta, a Roma, l'assemblea annuale dell'associazione. L'assemblea, alla quale sono intervenuti numerosi soci, è stata aperta dal Presidente con una relazione sulle principali iniziative intraprese da Assindatcolf durante l'anno appena trascorso e quello attuale, con particolare riguardo alle novità conseguenti all'approvazione del nuovo statuto. Successivamente, si è passati ad esaminare ed approvare i bilanci. È stato, quindi, definito il numero dei componenti del Consiglio direttivo dell'associazione e si è proceduto alla elezione dei componenti del consiglio di spetanza dell'assemblea.

Il nuovo Consiglio direttivo di Assindatcolf è composto da: Renzo Gardella, Ivo Amendolagine, Paolo Babbo, Lelio Casale, Tiziano Casprini, Dario dal Verme, Giocchino De Marco, Elio Fico, Alessandro Lupi, Stefano Rossi, Giorgio Spaziani Testa, Michele Vigne, Andrea Zini e Michele Zippitelli.

### Legge lombarda sul lavoro di assistenza svolto dagli assistenti familiari

È stata di recente approvata in Lombardia la legge regionale 25.5.'15, n. 15, che prevede interventi a favore del lavoro di assistenza e cura svolto dalle assistenti familiari. Il provvedimento vuole favorire gli interventi di natura assistenziale e domestica prestati in modo continuativo, anche in sostituzione del nucleo familiare dell'assistito, finalizzati a prevenire, ridurre o rimuovere situazioni di disagio e di fragilità di persone non autosufficienti, per permettere la loro permanenza nel proprio contesto socio ambientale.

L'intervento della Regione consiste nell'istituzione di appositi sportelli per l'assistenza familiare e di registri territoriali degli assistenti familiari, nell'attivazione di corsi di formazione per le assistenti familiari oltre che interventi di sostegno economico per le famiglie che assumono le assistenti iscritte ai Registri.

### Familyline: nuovo numero verde per i cittadini

Per facilitare il rapporto tra il cittadino, le famiglie e la Pubblica Amministrazione nazionale e locale, il Dipartimento per le politiche della famiglia ha istituito il numero verde Familyline: 800.254.009, attivo dal lunedì al venerdì. Agli operatori, il cittadino potrà chiedere come accedere ai servizi per le famiglie e se tali servizi sono previsti anche in ambito locale.



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

### European Housing Forum

È *on-line* il nuovo sito Internet del Forum Europeo sull'Housing (Ehf), del quale fa parte l'Uiipi, all'indirizzo [www.europeanhousingforum.eu](http://www.europeanhousingforum.eu). Il Forum è una piattaforma informale tra le organizzazioni maggiormente rappresentative dell'intero settore immobiliare, con particolare riferimento alle problematiche dell'*housing*. Membri del Forum sono le organizzazioni internazionali ed europee che rappresentano i consumatori, fornitori, professionisti e ricercatori.

Il Forum è stato istituito per procedere ad un confronto costante sulle tematiche inerenti il comparto immobiliare al fine di promuoverne la rilevanza in Europa. All'uopo il Forum organizza seminari tematici e conferenze aperti a tutti gli interessati.

L'*housing* non costituisce una tematica di diretta competenza dell'Ue. Ciò nonostante, sono crescenti le decisioni assunte dalle istituzioni europee con un impatto immediato sulle politiche abitative nazionali (tra queste efficienza energetica, sostenibilità ambientale, mutui ipotecari, accessibilità ecc).

L'Ehf è anche partner dell'Intergruppo del Parlamento europeo *Urban*.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## L'Ordine costantiniano baluardo della cultura

Manfredi Landi di Chiavenna e Carlo Emanuele Manfredi, rispettivamente Presidente e Vicepresidente dell'Asages, hanno partecipato, presso il salone monumentale della biblioteca Passerini Landi in Piacenza, alla presentazione del restauro dell'antico dipinto raffigurante il conte Pier Francesco Passerini, cofondatore, assieme al marchese Ferdinando Landi, della biblioteca. Il Fondo Passerini, composto da 3.000 libri e manoscritti, costituisce il nucleo iniziale della biblioteca. Tale importante intervento è stato eseguito a cura del Sacro militare ordine costantiniano di San Giorgio, delegazione dell'Emilia Romagna, che in questa occasione si è eretto a baluardo della cultura.

La manifestazione, alla quale hanno partecipato le maggiori autorità cittadine, ha visto il saluto dell'avv. Corrado Sforza Fogliani (delegato per l'Emilia-Romagna dell'Ordine cavalleresco), e gli interventi di Augusto Ruffo di Calabria (Gran Prefetto del medesimo Ordine) e di Paolo Dosi (sindaco di Piacenza). Alessandro Malinverni ha illustrato la storia del dipinto, intrecciandola con la vita di Pier Francesco, mentre Davide Parazzi ha spiegato le caratteristiche della tela ed i dettagli dell'intervento di restauro da lui effettuato, mostrando foto ante e post intervento.

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

## Assistenza Anbba per il bonus digitale

Si ricorda che ai sensi del d.l. n. 83/14 i titolari degli esercizi ricettivi singoli o aggregati con servizi extra-ricettivi o ancillari (quali, per esempio, alberghi, affittacamere, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per vacanze, case per ferie e *bed and breakfast*) possono usufruire, per gli anni d'imposta 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019, di un'agevolazione fiscale pari al 50% delle spese sostenute, fino a un massimo di 12.500 euro, per l'acquisto di differenti tipologie di beni e servizi che riguardano Internet e il *web*: dall'installazione della rete *wi-fi* ai servizi di *e-commerce*, fino alla pubblicità su Internet e al marketing digitale (cfr. *Cn sett.* 14).

L'importo totale delle spese per cui è possibile ottenere il credito d'imposta è soggetto al limite massimo di 41.666 euro per ciascun soggetto ammesso al beneficio che, in tal modo, potrà ottenere un credito d'imposta massimo di 12.500 euro, usufruibile in tre quote annuali di pari importo.

L'Anbba offre ai propri associati l'assistenza completa per la richiesta del bonus per "il turismo digitale". Infatti, con una nota del 25.5.'15 il Ministero dei beni culturali e del turismo ha definito le modalità di accesso e di utilizzo del credito d'imposta per la digitalizzazione delle strutture ricettive, delle agenzie di viaggio e dei *tour operator*. L'istanza per l'accesso al beneficio ("Istanza per *tax credit digitalizzazione*") deve essere presentata in forma telematica, insieme all'attestazione di effettività delle spese sostenute, tramite il "portale dei procedimenti" all'indirizzo: <https://procedimenti.benculturali.gov.it>.

Per le spese sostenute nel 2014, il legale rappresentante dell'impresa può registrarsi sul portale anzidetto dalle ore 10 del 22.6.'15 fino al 24.7.'15 e poi può presentare la relativa domanda dalle ore 10 del 15.7.'15 fino alle ore 12 del 24.7.'15.

Per ogni ulteriore informazione, si può contattare la segreteria dell'Anbba al numero 0897.65.115.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

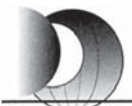
## Massimo Bargiacchi eletto Presidente

Nel corso dell'Assemblea annuale di Gesticond (alla quale è intervenuto il Presidente Sforza Fogliani), il direttivo ha eletto Massimo Bargiacchi alla guida dell'associazione.

Il nuovo Presidente ha rivestito, nel corso dell'ultimo mandato, l'incarico di Vicepresidente vicario e subentra nella carica a Diego Russello, che lascia il vertice dell'Organizzazione dopo 4 mandati. Vicepresidente vicario è stato eletto Antonio Bevilacqua. Tra i Vicepresidenti, un nuovo ingresso è quello di Lorella Ghirardi.

Il Presidente confederale ha inviato le sue felicitazioni al Presidente Bargiacchi ed ha rivolto un messaggio di saluto e ringraziamento a Diego Russello.

LA CONFEDILIZIA  
NON È SOLTANTO UN SINDACATO  
NON È SOLTANTO  
UN'ORGANIZZAZIONE DI CATEGORIA  
NON È SOLTANTO  
UN'ASSOCIAZIONE DI CITTADINI  
MA È QUESTO TUTT'INSIEME

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Dossier Confedilizia

L'ultimo numero di Nuova Proprietà Fondiaria (n. 5/15) riporta un ampio servizio sul Dossier Confedilizia relativo alla tassazione degli immobili.

Si evidenzia che dallo studio emerge che, nel 2014, il gettito di IMU e TASI (imposte entrambe sostanzialmente patrimoniali, nonostante la seconda venga nominalmente qualificata come tributo sui servizi) è stato di circa 25 miliardi di euro. Fino al 2011, il gettito dell'ICI era stato di circa 9 miliardi di euro; le imposte locali sugli immobili si sono quasi triplicate rispetto al 2011.

Fra il 2012 e il 2014, la proprietà immobiliare ha versato complessivamente circa 69 miliardi di euro di imposte di natura patrimoniale.

Dal 2012, i proprietari versano ai Comuni 15/16 miliardi di euro in più ogni anno (il 50% in più rispetto all'entità dello sgravio degli "80 euro"). Il carico fiscale sugli immobili del 2014 (Governo Renzi), dato da IMU e TASI, è stato di oltre 1 miliardo superiore rispetto a quello dell'IMU 2012 (Governo Monti).

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Viaggio in Liguria

Dal 25 al 27 settembre prossimo, Viaggio nazionale ADSI in Liguria.

Ogni informazione può essere attinta all'indirizzo: <http://www.adsi.it/ii-giaggio-nazionale-a-d-s-i-liguria-settembre-2015-2/?reg=adsi-liguria>

## Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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



## LALENTE DI INGRANDIMENTO



### WhatsApp

“WhatsApp” (dall’unione dell’espressione inglese “What’s up”, che significa “Come va?”, e “App”, ovvero “applicazione”) è la più nota e diffusa applicazione nel campo della messaggistica istantanea per cellulari. Oltre allo scambio di messaggi testuali consente, fra l’altro, anche di telefonare, inviare immagini, video e file audio. È stata creata nel 2009 da due ex impiegati della società informatica Yahoo! e richiede, per funzionare, di un collegamento Internet.

### Determina

Nel settore pubblico si fa spesso uso della parola “determina”. Il lemma è registrato nel dizionario *Nuove parole italiane dell’uso di Tullio De Mauro* (volume VIII) con il significato di “determinazione, risoluzione” ed è indicato come un termine “burocratico”, legato “a un uso marcatamente o esclusivamente tecnico-specialistico”. Nello stesso dizionario può leggersi anche che la prima attestazione del vocabolo risale al 2005 su *La Repubblica*. Deve ritenersi che la stessa origine abbia il vocabolo “delibera” (da “delibrazione”), peraltro oggi comunemente usato e accettato.

## DECRETO

### Indennità al soccorso alpino

L’indennità giornaliera spettante ai lavoratori autonomi, per il mancato reddito nei giorni in cui si astengono dal lavoro per svolgere attività di soccorso alpino e speleologico o per le esercitazioni, è pari a 94,50 euro se l’attività è svolta in cinque giorni a settimana e pari a 79,98 euro se è svolta in sei giorni a settimana. Lo stabilisce il decreto 21 maggio 2015 del ministro del lavoro, pubblicato nella sezione pubblicità legale del sito del dicastero. Il provvedimento adeguava le indennità da erogare nel 2015 calcolandole sulla base della media delle retribuzioni dei lavoratori del settore industria. Tale media mensile è pari per il 2015 a 2.079,60 euro e le indennità vengono fissate dividendo tale importo per 22 se l’attività è svolta in cinque giorni per settimana ovvero per 26 se l’attività è svolta in sei giorni per settimana.

da ItaliaOggi, 5.15

## Attività istituzionali, convegni, incontri con le Associazioni

Nelle ultime settimane, il Presidente confederale, ha avuto – sul fronte parlamentare e governativo – incontri con: l’on. Giacomo Portas (Pd), Presidente della Commissione parlamentare di vigilanza dell’anagrafe tributaria; il sen. Gianmarco Centinaio, Capogruppo della Lega Nord al Senato; l’on. Massimiliano Fedriga, Capogruppo della Lega Nord alla Camera dei deputati; l’on. Renato Brunetta, Capogruppo di Forza Italia alla Camera; l’on. Roberto Speranza, Capogruppo uscente del Partito democratico alla Camera; l’on. Andrea Martella (Pd) e l’on. Catia Polidori (FI), membri della Commissione attività produttive della Camera; il sen. Andrea Mandelli (FI), membro della Commissione Bilancio del Senato; l’on. Roberto Occhiuto (FI), membro della Commissione politiche Ue della Camera; l’on. Annagrazia Calabria (FI), membro della Commissione lavoro della Camera.

Il Presidente è poi intervenuto, a Roma, al Consiglio nazionale della Fiaip; sempre a Roma, presso il Cnel, alla cerimonia Ebinprof di premiazione dei vincitori delle borse di studio per i figli dei dipendenti da proprietari; a Bologna, alla presentazione del locale Osservatorio immobiliare della Fiaip; a Milano, al convegno – organizzato da *il Quotidiano Immobiliare* – dal titolo “L’industria dell’abitare-Il sistema casa al centro dell’economia nazionale”; a Vicoforte (Cn), al convegno – organizzato dal Viceministro della giustizia Costa, con la presenza del Viceministro dell’economia e delle finanze Casero – “Il nuovo Catasto: cosa cambia per il cittadino, per il professionista, per l’amministratore pubblico”; a Roma, all’Assemblea biennale dell’Assonime; ad Oslo, al Congresso dell’Uipi.

Il Presidente confederale ha poi incontrato il Consiglio direttivo dell’Associazione territoriale di Bologna. È inoltre intervenuto all’assemblea dell’Associazione di Venezia e (insieme al Presidente del Centro studi Sforza Fogliani) ad un convegno organizzato dall’Associazione di Varese sulla riforma del condominio. Ha altresì preso parte alla cerimonia di consegna dei diplomi del Corso amministratori organizzato dall’Associazione di Reggio Emilia.



## CONFEDILIZIA VINCE ANCORA (È LA TERZA VOLTA)

### CATASTO, È FINITO UN INCUBO

L’avevamo già detto qualche tempo fa, quando si dissolse la possibilità che venisse approvato il Catasto patrimoniale voluto dall’ex ministro Vincenzo Visco.

Lo diciamo oggi, dopo che – con la caduta del Governo Monti – è venuta meno la possibilità della revisione del Catasto su basi patrimoniali e reddituali (ma con una revisione che non sarebbe stata correlata ad una controllabile verifica dei valori e dei redditi sul territorio, sibiene con una revisione che si sarebbe basata su cervelotiche – e, anche qui, non controllabili – funzioni algoritmiche, a loro volta basate sui “valori di larga massima” – per come li definisce la stessa Agenzia del territorio – riportati dall’OMI).

Una tassazione onesta, richiede un Fisco onesto. Ma anche un Catasto onesto (e non un Catasto purchessia).

Sopra, il trafiletto pubblicato su questo notiziario nel gennaio 2013: era la seconda volta e il secondo incubo scacciato. Oggi, siamo alla terza volta e al terzo incubo scacciato. Qualcuno in più, si iscriverà mai alla Confedilizia?

### Le caratteristiche del giudizio tributario, sentenza della Cassazione

“Il giudizio tributario non si connota come un giudizio di «impugnazione-annullamento», bensì come un giudizio di «impugnazione-merito», in quanto non è finalizzato soltanto ad eliminare l’atto impugnato, ma è diretto alla pronuncia di una decisione di merito sul rapporto tributario, sostitutiva dell’accertamento dell’Amministrazione finanziaria, previa quantificazione della pretesa erariale, peraltro entro i limiti posti, da un lato, dalle ragioni di fatto e di diritto esposte nell’atto impositivo impugnato e, dall’altro lato, dagli specifici motivi dedotti nel ricorso introduttivo del contribuente”. Discende da quanto precede che “il giudice tributario che ritenga solo in parte fondato il ricorso del contribuente, non può limitarsi ad annullare l’atto impugnato, ma è tenuto ad esaminare nel merito la pretesa tributaria ed a quantificare la pretesa erariale, procedendo a siffatta rideterminazione entro i limiti posti dal *petitum* delle parti, costituenti un limite invalicabile ai poteri cognitivi ed estimativi del giudice tributario”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 11252 del 29.5.15.

## GIURISPRUDENZA CASA

## Prescrizione spese condominiali

“Le spese condominiali (sentenza Cassazione n. 4489/14, inedita) hanno natura periodica, sicché il relativo credito è soggetto a prescrizione quinquennale ex art. 2948, n. 4, cod. civ., con decorrenza dalla delibera di approvazione del rendiconto e dello stato di riparto, costituente il titolo nei confronti del singolo condòmino”.

## Inadempimento del conduttore e risoluzione

“La domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, ai sensi dell'art. 1453 cod. civ., può essere proposta tanto con ricorso per convalida di sfratto, quanto nelle forme del giudizio ordinario di cognizione, e non muta natura se proposta in un modo piuttosto che nell'altro. Ne consegue – ha detto la Suprema Corte nella sentenza n. 2685/14, inedita – che il locatore convenuto nel giudizio di opposizione all'ordinanza di convalida di sfratto, ove chiedi al giudice di pronunciare comunque la risoluzione del contratto nell'ipotesi in cui fosse accertato un vizio formale dell'intimazione o della sua convalida, non sta formulando una domanda «riconvenzionale», ma sta semplicemente riproponendo la medesima domanda già formulata con l'intimazione, per cui, ove tale domanda sia erroneamente qualificata come riconvenzionale dal giudice e ritenuta inammissibile, il locatore comunque vittorioso non ha l'onere di riproporla espressamente ai sensi dell'art. 346 cod. proc. civ., né quello di proporre appello incidentale sul punto”.

## Recesso del conduttore per molestie di terzi

“I gravi motivi che consentono il recesso del conduttore dal contratto di locazione, ai sensi degli artt. 4 e 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, devono essere determinati da fatti estranei alla sua volontà, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, tali da rendere oltremodo gravosa la sua prosecuzione, potendo consistere anche in molestie di fatto da parte di un terzo, in presenza delle quali il conduttore ha unicamente la facoltà, e non l'obbligo, di agire personalmente contro il terzo stesso ai sensi dell'art. 1585 cod. civ.”. Nella specie (sentenza n. 12291/14, inedita) la Suprema Corte ha ritenuto corretta l'applicazione di tali principi fatta nella sentenza impugnata, secondo la quale la dismissione della detenzione dell'immobile era legittimamente dipesa dal disturbo della quiete e del riposo notturno arrecato al conduttore dal continuo abbaiare di un cane.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

CASI CLINICI  
DI LOCAZIONE

a cura di Flavio Saltarelli

*Come ci si comporta in caso di breve locazione per finalità cinematografiche?*

Un immobile (di solito di pregio) può anche essere dato in godimento limitatamente ad un breve periodo caratterizzato dalla necessità di utilizzare detto bene esclusivamente per riprese cinematografiche. In tal caso il rapporto contrattuale sarà meramente regolato dall'art. 1571 del Codice Civile, non potendosi applicare né la disciplina della legge 392/78 relativa, alle locazioni ad uso commerciale, né alcun'altra normativa speciale in materia abitativa. In considerazione delle specifiche e non tipizzate esigenze bisognerà dunque stipulare un semplice contratto di locazione senza alcuna limitazione sia per ciò che attiene la durata sia per quanto concerne l'ammontare del corrispettivo.

\*\*\*

*Può l'inquilino sospendere il pagamento del canone se il locatore non provvede ad opere di restauro necessarie?*

L'inquilino non può sospendere autonomamente – o autorizzarsi – il canone di locazione per il solo fatto che il locatore non provvede alla manutenzione necessaria dell'immobile locato. Il locatario è infatti tenuto ad adempiere all'obbligo di pagamento anche se diminuisce il godimento del bene per colpa del proprietario il quale, per esempio, non ha provveduto ad eliminare infiltrazioni presenti. In buona sostanza fino a quando il conduttore utilizza il bene, lo abita o vi lavora (a seconda dell'uso dell'immobile), a prescindere dal livello di godimento, è tenuto a pagarne il canone. L'obbligazione s'interrompe infatti esclusivamente con la risoluzione del contratto effettuata dalle parti o in conseguenza di provvedimento giudiziale.

*Come si fa a locare la facciata del condominio per pubblicità?*

In mancanza di diversa previsione da parte del regolamento di condominio, l'installazione di cartelloni pubblicitari o schermi sulle parti comuni deve essere deliberata dall'assemblea condominiale con le maggioranze di legge e formalizzata in un contratto scritto ad hoc. Trattasi infatti di ipotesi di locazione finalizzata a ragioni commerciali. Ne consegue che il contratto medesimo non può avere durata inferiore ad anni sei. Nel contratto è comunque possibile prevedere la possibilità per la conduttrice di sciogliersi dal vincolo contrattuale prima della scadenza, con preavviso di almeno sei mesi.

La liceità del godimento è in ogni caso sempre condizionata dalla necessità di rispettare il decoro dell'edificio.

\*\*\*

*È possibile sublocare l'immobile locato ad uso diverso dall'abitativo?*

Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del proprietario, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o comunicazione informatica inviata via posta elettronica certificata. Il locatore ha facoltà di opporsi, per gravi ragioni, formalizzando l'opposizione medesima entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. Nel caso di cessione, il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro lo stesso qualora il cessionario non adempia alle obbligazioni assunte.

Locazione per riprese cinematografiche  
Mancata ristrutturazione e autosospensione del canone  
Locazione di facciata condominiale per pubblicità  
Sublocazione d'immobile ad uso diverso dall'abitativo

## Pagine Facebook aperte

## ASSOCIAZIONI

1	Agrigento
2	Arezzo
3	Ascoli Piceno
4	Asti
5	Belluno
6	Bergamo
7	Bologna
8	Cagliari
9	Campobasso
10	Catanzaro
11	Chieti
12	Como
13	Cortona
14	Crotone
15	Este
16	Firenze
17	Forlì
18	Genova
19	Grosseto
20	Imperia
21	Isernia
22	L'Aquila
23	Lanciano
24	Lecce
25	Livorno
26	Lodi
27	Macerata
28	Mantova
29	Messina
30	Novara
31	Palermo
32	Parma
33	Pavia
34	Piacenza
35	Pisa
36	Reggio Calabria
37	Reggio Emilia
38	Rovigo
39	Torino
40	Treviso
41	Varese
42	Venezia
43	Verona

## CORAM

1	La Spezia
---	-----------

## FEDERAZIONI REGIONALI

1	Piemonte e Valle d'Aosta
---	--------------------------

DELEGAZIONI  
SUB PROVINCIALI

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

## Sempre più tasse

Più grande è la fetta che si prende lo Stato, meno torta rimane per tutti.

Margaret Thatcher,  
*Statecraft: Strategies for a  
Changing World*, 2003



Contro i falsi miti  
**IL MERITO  
NELLE SOCIETÀ  
DISEGUALI**  
di **Alberto Alesina**

**Q**uello della disuguaglianza, soprattutto (ma non solo) negli Stati Uniti, è tra i temi più divisivi. Al recente Festival dell'Economia di Trento gli economisti

da *Corriere della Sera*, 19.6.'15

La disuguaglianza crea incentivi. Vorremmo forse, in nome della totale uguaglianza, eliminare i premi monetari a uno scienziato che fa un'importante scoperta?

O quelli a un imprenditore che innova (ricordate Steve Jobs e Bill Gates che ci hanno cambiato la vita), o a un lavoratore che si impegna più dei suoi colleghi? Quando lo facciamo riduciamo la crescita, preferendo - pur di eliminare le disparità - impoverire la media delle persone. Alcune società farmaceutiche hanno fatto profitti enormi. Preferiremmo forse averle tassate così tanto da aver ridotto ricerca e sviluppo, tornando a qualità e lunghezza della vita garantite dai medicinali degli Anni 50?

Ancora. L'ineguaglianza è accettabile se vi è mobilità sociale, ovvero se la scala sociale è percorribile verso l'alto (e il basso) in funzione delle proprie abilità e del proprio impegno. Dobbiamo offrire a tutti i bambini uguali opportunità di successo; dobbiamo combattere con vigore corruzione ed evasione fiscale, che rendono ricchi i più furbi e i più disonesti, non i più bravi. Meritocrazia e competizione nel mercato garantiscono giustizia e mobilità sociale.

Con una scuola che non premia il merito, di insegnanti e allievi, favoriamo i ricchi: i figli di famiglie benestanti, infatti, possono compensare a casa una scuola che insegna poco, quelli di famiglie povere no. Quando proteggiamo imprese inefficienti, imprenditori senza idee ma con contatti «giusti» nei ministeri, lavoratori pigri riduciamo la mobilità sociale: allora sì che la disuguaglianza che rimane è ingiusta.

È possibile costruire un sistema perfetto, in cui solo i più meritevoli si arricchiscono? Certo che no: ci sono, ad esempio, troppi Ad, talvolta inetti, inutilmente strapagati. La perfezione negli affari umani non esiste. Ma l'alternativa non è tassare a livelli elevatissimi tutte le classi medio-alte, che già pagano più dei meno abbienti data la progressività delle aliquote (e se non lo fanno, si agisca chiudendo le scappatoie fiscali). Redistribuire a pioggia rischia di essere una soluzione peggiore del male. Servono incentivi, uguali opportunità e premio al merito e all'impegno, non l'espropriazione della ricchezza indipendentemente dalla sua origine. E per la minoranza che non riesce, nonostante l'impegno, a partecipare alla competizione, si usi lo stato sociale, nato per questo, per proteggerla.

**IL VIAGGIO  
DI PIOVENE (18)**

Catania

Nonostante la sua struttura urbanistica settecentesca, che potrebbe essere di oggi, ed i suoi palazzi barocchi, Catania si presenta come una città moderna. È un sollievo per noi potersi addentrare senza rimorso tra le vestigia dell'antico, parlare degli aspetti belli, curiosi o pittoreschi, senza il disagio che raggela l'immaginazione, di quanto essi sono incarnati nel decadente, nel sordido, nell'inumano. Tolti alcuni residui, che non spiccano troppo, Catania non ha zone putride. Non meno di Palermo, Catania fu città di vita signorile e di grandiosi monasteri, in gran parte espropriati all'inizio del regno. Poco rimane della vita monasteriale, così fortemente legata al costume della Sicilia ed alla storia delle grandi famiglie; il suo declino del resto fu già segnato in uno dei pochi nostri grandi romanzi, *I Vicerè* di De Roberto.

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

**Stato senza risorse**

Lo Stato - non dimentichiamolo mai - non ha risorse proprie. Esso non ha nulla e non possiede che ciò che sottrae ai lavoratori. Nel momento in cui si intromette in ogni cosa, esso sostituisce all'attività privata la triste e costosa attività dei suoi funzionari.

Frédéric Bastiat,  
*Proprietà e legge*, 1848

**QUI ESPERANTO**

*Ĉiu imposto devus esti enkasigata kiam aŭ kiel pli multe probable, ke la impostopaganto pagas ĝin komforte.*

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase pronunciata da Adam Smith: "Ogni imposta dovrebbe essere riscossa al tempo o nel modo in cui è più probabile sia comodo al contribuente pagarla".

a cura del  
Centro esperantista romano  
tel. 533 824 8 222  
e-mail:  
esperanto.roma@esperanto.it



**DICHIARAZIONI  
DEL PRESIDENTE  
CONFEDERALE**

Sfratti

Il provvedimento varato dal Governo qualche mese fa - che non è una proroga degli sfratti bensì la possibilità, concessa a una particolare tipologia di inquilini, di chiedere al giudice la sospensione delle singole esecuzioni - riguarda, come ha chiarito il Ministero delle Infrastrutture, meno di 2.000 casi in tutta Italia, oggetto in precedenza di una lunga serie di proroghe. E i Comuni hanno tutti

gli strumenti per risolvere, quando ancora siano in essere, queste particolari situazioni: sia attraverso gli specifici strumenti messi a disposizione dal Governo, sia - comunque - mediante le ordinarie e ingenti risorse provenienti dalle imposte locali (quasi tutte sugli immobili), che anche a queste finalità sono destinate. Chiedere ancora che venga imposto ai proprietari di casa di sostituirsi ai Comuni nello svolgimento di attività proprie delle amministrazioni pubbliche, vuol dire, oltre che calpestare i diritti proprietari, non rendersi conto dei danni incalcolabili che queste politiche hanno prodotto negli ultimi decenni all'intera economia.

**Mercato immobiliare e tassazione**

Il mercato immobiliare non potrà riprendersi davvero fino a quando sul settore non verrà allentata la morsa fiscale che lo opprime da ormai quattro anni. A metà giugno, i proprietari sono stati chiamati a pagare l'acconto di due imposte, l'Imu e la Tasi, che nel 2014 hanno comportato versamenti per ben 25 miliardi di euro, contro i 9 che pesava l'Ici fino al 2011. E con prospettive, per il 2015, di raggiungere i 26 miliardi. Si tratta di un livello non più sopportabile, soprattutto se si considera che - a differenza di quanto accade all'estero, dove i tributi locali sono correlati ai servizi forniti agli abitanti e sono quindi dovuti, in caso di locazione, dagli inquilini - la fiscalità locale italiana è di natura puramente patrimoniale e si accanisce persino sui proprietari degli immobili locati, deprimendo il mercato dell'affitto sia delle abitazioni sia dei negozi e degli uffici. Il Governo, con la nuova *local tax* in preparazione, ha l'occasione per abbandonare la vecchia e superata strada di una finanza locale basata su imposte patrimoniali, per allinearsi ai Paesi più moderni, varando quella *service tax* più volte annunciata ma mai realizzata. Una tassazione locale equa e trasparente porta con sé amministrazioni comunali più efficienti e minori sprechi. È questa la via da percorrere.

**Rapporto Abi-Agenzia delle entrate**

Il rapporto Abi-Agenzia delle entrate parla di un aumento effettivo del numero di compravendite di abitazioni, nel 2014 rispetto al 2013, dello 0,7%. C'è quindi ben poco da gioire. Si tratta, anzi, della conferma del fatto che il mercato immobiliare si trova tuttora in una crisi senza precedenti. Un aumento dello 0,7% rispetto al livello di scambi più basso mai raggiunto negli ultimi trent'anni, quello del 2015 è il minimo che possa accadere anche nel corso della peggiore delle crisi. Per far ripartire il mercato immobiliare, e con esso tutta l'economia, è necessario dare segnali di fiducia agli operatori del settore e, soprattutto, ai singoli cittadini. Il primo passo, come ormai dovrebbe essere chiaro a tutti, è quello di un'inversione di tendenza rispetto alla tassazione punitiva che sta caratterizzando il settore immobiliare a partire dal 2012, cominciando da quella sugli immobili locati. Sperare che la situazione possa migliorare per effetto di fattori esterni e contingenti, come la manovra Draghi, vuol dire illudersi e, soprattutto, significa lasciare irrisolti i problemi gravissimi che caratterizzano un comparto in grado, se non oppresso da politiche fiscali scriteriate, di trainare l'intera economia.

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

» di Corrado Sforza Fogliani\*

## La lente sulla casa

### Decoro urbano e incentivi

Il decreto legge numero 133/14, cosiddetto «Sblocca Italia» (come convertito in legge), all'articolo 24 ha attribuito ai Comuni la facoltà di definire le condizioni per la realizzazione di interventi su progetti presentati da cittadini singoli e associati («purché individuati in relazione al territorio da qualificare») consentendo alle stesse amministrazioni locali di «deliberare riduzioni o esenzioni di tributi inerenti al tipo di attività posta in essere». Gli interventi possono avere ad oggetto «la pulizia, la manutenzione, l'abbellimento di aree verdi, piazze o strade», ovvero concretarsi in operazioni di «decoro urbano, di recupero e riuso, con finalità di interesse generale, di aree e beni immobili inutilizzati». In genere, comunque, devono riguardare la «valorizzazione di una limitata zona del territorio urbano o extraurbano».

Il provvedimento prevede che l'esenzione sia concessa «per un periodo limitato e definito, per specifici tributi e per attività individuate dai Comuni, in ragione dell'esercizio sussidiario dell'attività posta in essere». Inoltre, che le riduzioni siano riconosciute prioritariamente a comunità di cittadini costituite in forme associative stabili e giuridicamente riconosciute.

In sostanza, in cambio di sgravi fiscali, cittadini singoli e associati possono assumersi l'incarico di mantenere o riqualificare spazi comuni. Questo, sempreché il Comune adotti una delibera che individui i criteri e le condizioni per la realizzazione degli interventi in questione nonché definisca, dettagliatamente, i termini dell'esenzione o della riduzione dei tributi. Il modello preso a riferimento è quello degli Stati Uniti: Union Square, la maggiore piazza di New York, è mantenuta da un consorzio di proprietari.

\*Presidente Centro studi  
Confedilizia

da il Giornale, 20.6.'15

### Locazioni ad uso diverso, è ora di cambiare una legge giurassica

La Confedilizia ha ritenuto di cogliere l'opportunità ad essa offerta dalle Commissioni Finanze e Attività produttive della Camera dei Deputati – che hanno ascoltato la nostra Organizzazione in audizione in merito al disegno di legge annuale sulla concorrenza – per richiamare l'attenzione del Parlamento e del Governo su una situazione di anacronistico mantenimento, nell'ordinamento italiano, di una normativa fortemente vincolistica e gravemente limitativa dell'attività economica.

Ci si riferisce alla disciplina (giurassica!) riguardante le locazioni di immobili ad uso diverso dall'abitativo, tuttora regolata – salvo una limitatissima eccezione, quella dei contratti con canone annuo superiore a 250.000 euro – da una legge risalente a ben 37 anni addietro, la l. n. 392 del 1978 (cosiddetta legge sull'equo canone). Una normativa nata in un contesto storico, economico e sociale distante anni luce da quello attuale, e tesa a rispondere a bisogni che sono radicalmente mutati nel corso degli ultimi decenni. Una normativa, insomma, che già da molti anni risulta fuori dal tempo, per il suo eccesso di vincolismo e per le rigidità che determina in rapporti contrattuali fondamentali per l'esercizio dell'attività economica e di impresa, ma che con l'esplosione della crisi economica ha rivelato con ancora maggiore evidenza la sua assoluta inadeguatezza rispetto alle esigenze degli operatori, in particolare nel settore del piccolo commercio e dell'artigianato.

Il disegno di legge del Governo n. 3012 intende dare attuazione all'articolo 47 della legge 23 luglio 2009, n. 99, che prevede l'adozione di una legge annuale per il mercato e la concorrenza «al fine di rimuovere gli ostacoli regolatori, di carattere normativo o amministrativo, all'apertura dei mercati, di promuovere lo sviluppo della concorrenza e di garantire la tutela dei consumatori». Il parere della Confedilizia – espresso dal Presidente confederale in sede di audizione parlamentare – è che tali, fondamentali propositi debbano spingere Parlamento e Governo ad intervenire nuovamente sulla materia delle locazioni ad uso diverso dall'abitativo, liberando interamente il settore da una normativa che non ha alcuna ragione di esistere in un'economia moderna.

Il testo del documento depositato ed illustrato in Parlamento è scaricabile dal sito Internet confederale.

### Rinnovato il sito [www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)

Rivista l'impostazione grafica e migliorata la funzionalità del sito [www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu), dedicato all'attività che la Confedilizia svolge a livello internazionale sia attraverso l'Union Internazionale de la Propriété Immobilière (Uipi) sia nella sua qualità di organizzazione inserita tra i «Gruppi di interesse» accreditati presso il Parlamento europeo.

Le informazioni contenute nel sito sono destinate sia agli utenti italiani sia agli stranieri che intendano investire in immobili in Italia. A tal proposito, particolarmente utili sono gli strumenti – in lingua inglese – sulla tassazione immobiliare nel nostro Paese, ed il Codice delle valutazioni immobiliari, che consentono un primo orientamento nel mercato immobiliare italiano.

Quattro distinte sezioni sono, altresì, dedicate, rispettivamente, alle «notizie dal mondo», «iniziative», «sentenze» e «regolamentazione».

### DALLE RIVISTE...

#### Comuni e nuove Commissioni censuarie Condizioni per il declassamento catastale Controversie condominiali, giudice competente Cancello carraio, telecomando ad ogni condòmino

##### 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.

consegna del telecomando a ogni condòmino» e a «L'apertura di un nuovo accesso nell'androne del palazzo».

Carlo Cannafoglia scrive sulla rivista *Tributi locali e regionali* (n. 2/'15) un ottimo, e completo articolo, sulle nuove Commissioni censuarie ed il ruolo dei Comuni.

«Niente agevolazione fiscale per l'acquisto di fabbricato rurale che non insiste sul terreno»: è il titolo dello studio di Massimo Bagnoli e Alberto Rocchi che compare sul *Corriere tributario* (n. 23/'15). Sullo stesso numero della stessa rivista Marco Peirolo tratta invece l'argomento della locazione di immobili con oneri accessori ad Iva variabile.

Della plusvalenza Irpef in base al valore accertato ai fini del registro («le novità in arrivo») si occupano Gianfranco Antico e Massimo Genovesi su *il fisco* (n. 22/'15).

Due contributi della Confedilizia su due diversi numeri della rivista *Consulente immobiliare*: sul n. 976/'15 il Presidente del Centro studi Sforza Fogliani tratta delle «condizioni per il declassamento» mentre sul n. 973/'15 Antonio Nucera tratta del giudice competente per le controversie condominiali. Da segnalare, sullo stesso periodico, anche due importanti articoli di Alberto Celeste sui numeri 975/'15 e 974/'15, rispettivamente dedicati a «Cancello carraio: chiusura e

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia



## Validità delle vecchie locazioni stipulate in forma verbale che si sono rinnovate ininterrottamente sino ad oggi

Può capitare che accordi locativi risalenti a decenni fa, stipulati in forma verbale e regolarmente registrati, continuino tutt'ora a regolare i rapporti tra locatore e conduttore in ordine alla detenzione di un immobile. Il che pone, all'evidenza, il problema se locazioni del genere, rinnovatesi in modo ininterrotto fino ad oggi, possano o meno ritenersi ancora valide.

Precisato preliminarmente che l'avvenuta registrazione rende superflua qualsiasi disquisizione in ordine all'eventuale incidenza, sull'accordo che ci occupa, di sanzioni stabilite da norme di natura fiscale (si pensi, ad esempio, alla nullità prevista in caso di mancata registrazione dall'art. 1, comma 346, l. n. 311/04) e, altresì, che, ove le locazioni in parola abbiano ad oggetto un immobile diverso dall'uso abitativo, la legge n. 392/78 non pone dubbi sul fatto che tali locazioni possano stipularsi, e quindi rinnovarsi, in forma verbale, si segnala, con riguardo alle locazioni abitative, che interpreti e giurisprudenza sono prevalentemente orientati nel senso di ritenere tutt'ora validi rapporti come quelli che qua interessano.

In dottrina è stato osservato come l'imposizione della forma scritta prevista dall'art. 1, comma 4, l. n. 431/98 (*"A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta"*) sia espressamente richiesta per la validità dei soli contratti stipulati successivamente all'entrata in vigore della l. n. 431/98 e non per quelli esistenti a tale data. Inoltre, è stato evidenziato come non vi sia incompatibilità tra quest'ultima previsione e quella di cui all'art. 2, comma 6 della stessa legge, che prevede il transito nel nuovo regime di tutti i vecchi contratti (*"I contratti di locazione stipulati prima della data di entrata in vigore della presente legge che si rinnovano tacitamente sono disciplinati dal comma 1 del presente articolo"*): il combinato disposto di queste due norme non impedirebbe infatti – a parere degli studiosi – il rinnovo tacito dei vecchi contratti verbali, riferendosi il citato art. 2, comma 6, a tutti i contratti preesistenti, senza distinzione tra pattuizioni scritte e verbali (cfr.: F. Lazzaro e M. Di Marzio, *Le locazioni per uso abitativo*, Giuffrè editore, 110, 2007).

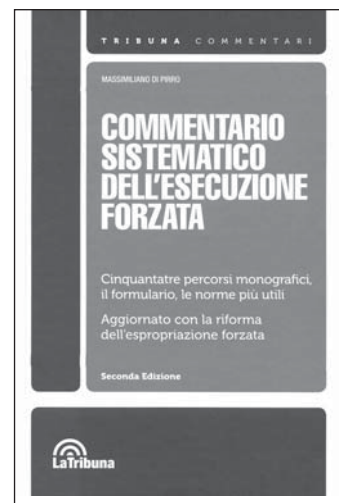
In giurisprudenza è stato posto l'accento, invece, sul rapporto tra l'art. 1, comma 1, l. n. 431/98 (*"I contratti di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, di seguito denominati «contratti*

*di locazione», sono stipulati o rinnovati, successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, ai sensi dei commi 1 e 3 dell'articolo 2"*) e il predetto art. 1, comma 4, della stessa legge. In particolare, è stato sottolineato come, mentre la prima norma estenda "la portata della legge a tutti i contratti stipulati o rinnovati dopo l'entrata in vigore della stessa", la seconda norma limiti "la necessità della forma scritta solo alla stipula dei contratti, non facendo alcun riferimento alla rinnovazione di quelli già esistenti". Un differente trattamento che per i giudici trova "una sua chiara ragion

d'essere", nel fatto che, "con la rinnovazione, restano ferme le vecchie pattuizioni contrattuali già approvate e praticate dalle parti, e che, quindi, per tali contratti non appare necessaria la forma scritta" (cfr.: Trib. Palermo sent. 20.2.'01 e, in senso sostanzialmente conforme, App. Genova sent. 6.3.'02).

Per la giurisprudenza la forma scritta "invece sarebbe necessaria qualora si fissassero nuove condizioni, in quanto, in tal caso, non si avrebbe una semplice rinnovazione di quanto già pattuito ma nuova regolamentazione del rapporto" (cfr., ancora, la citata sent. Trib. Palermo 20.2.'01).

## SEGNALIAMO



## Tasi e fabbricati di interesse storico o artistico

Ai fini della determinazione della Tasi vale la regola per cui la base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10, d.lgs. n. 42/04 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

È quanto ha precisato la Direzione legislazione tributaria e federalismo fiscale del Ministero dell'economia e delle finanze – con nota prot. n. 16252 del 22.5.'15 – in risposta ad un quesito con il quale si chiedeva se anche per Tasi dovuta per gli immobili di interesse storico o artistico trovasse applicazione la riduzione del 50 per cento prevista per l'Imu.

Secondo l'Ufficio in questione, infatti, la circostanza che l'art. 1, comma 675, l. n. 147/15 (legge di Stabilità 2014), nel disciplinare la base imponibile della Tasi, rimandi all'art. 15 d.l. 201/11 (come convertito in legge), il quale stabilisce una serie di regole per la determinazione della base imponibile dell'Imu attinenti anche ai fabbricati di interesse storico o artistico, non può che essere interpretato nel senso che pure per questo tipo di fabbricati – per i fini che qua interessano – vadano seguite le stesse regole.

## PATETICI

### ENCICLICA: VINCENZI (ANBI), RINNOVATO ENTUSIASMO PER IL NOSTRO LAVORO =

Roma, 18 giu. (AdnKronos) - "Non abbiamo mai avuto dubbi di avere la Chiesa al nostro fianco nelle battaglie per la tutela e la migliore gestione della risorsa idrica, ora ciò avviene anche sul piano dottrinale". Così Francesco Vincenzi, presidente dell'Associazione Nazionale **Consoz** Gestione Tutela Territorio e Acque Irrigue a proposito dell'Enciclica di Papa Francesco 'Laudato si'".

## Dichiarazione Imu e dichiarazione Tasi

Con circolare n. 2/DF del 3.6.'15, tempestivamente segnalata alle Associazioni territoriali della Confedilizia da parte della Sede centrale, il Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze – capovolgendo il parere espresso nella risoluzione n. 3/DF del 25.3.'15, nella quale aveva affermato l'avviso che fosse necessario approvare uno specifico modello per la dichiarazione della Tasi – ha affermato che "non è necessaria l'approvazione di un apposito modello di dichiarazione Tasi, essendo a tale scopo valido quello previsto per la dichiarazione dell'imposta municipale propria (Imu), approvato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 30 ottobre 2012". Ciò, considerato il fatto che "le informazioni necessarie al Comune per il controllo e l'accertamento dell'obbligazione tributaria, sia per quanto riguarda l'Imu sia per ciò che concerne la TASI, sono sostanzialmente identiche".

Il termine per la presentazione della dichiarazione sia dell'Imu sia della Tasi è scaduto il 30 giugno, ma se l'adempimento viene effettuato entro 90 giorni è possibile applicare le sanzioni ridotte previste dalla normativa sul ravvedimento operoso.

I casi in cui deve essere presentata la dichiarazione Imu – che, ai sensi del comma 687 dell'art. 1 della legge n. 147 del 2015, sono gli stessi per i quali sorge l'obbligo dichiarativo ai fini della Tasi – sono indicati nelle istruzioni al modello di dichiarazione Imu, approvato con decreto 30.10.'12, disponibili sul sito delle Finanze (www.finanze.it).



## GLI UOMINI CONFEDILIZIA

## Pier Luigi Amerio

Pier Luigi Amerio vive a Torino (dove è nato il 9.8.'47) assieme alla moglie Giulia Piacenza. Ha due figli, Giorgio Cesare e Roberto, e quattro nipoti.

È avvocato cassazionista, titolare di studio associato, che si occupa prevalentemente della materia immobiliare, con riferimento, anche, ai problemi dell'ambiente e della sicurezza; si occupa altresì di diritto del lavoro, di diritto di famiglia e di salvataggio delle aziende in crisi.

Dal 1976 consulente dell'Associazione della Proprietà Edilizia di Torino, nel 1991 diviene membro del Consiglio nazionale della Confedilizia, di cui è eletto Vicepresidente dal 1994. È stato Presidente della Confedilizia regionale Piemonte e Valle d'Aosta fino al 2012. Fondatore e presidente dell'Ampic (Associazione multiproprietari italiani, aderente alla Confedilizia), collabora con la rivista "Archivio delle locazioni e del condominio".

Dal settembre 2004 è membro della Fondazione dell'Avvocatura torinese Fulvio Croce, che si occupa dei problemi della categoria con particolare riferimento alla formazione professionale comparata e alla promozione di avvenimenti culturali.

Riceve incarichi dal Tribunale e dalla Camera di Commercio di Torino come giudice arbitro.

È consigliere di amministrazione dell'Ufficio Pio, ente strumentale della Compagnia di San Paolo ed è stato consulente legale del Centro Servizi per il Volontariato e ideatore nonché promotore dello Sportello giuridico all'interno del Centro.

È volontario presso i Gruppi di volontariato Vincenziano e, tra le varie attività di assistenza ai minori e ai "senza fissa dimora", si occupa dei progetti speciali, dei problemi delle associazioni di volontariato, della stesura dei loro atti costitutivi e statuti, dei rapporti con gli enti pubblici e dei problemi dell'immigrazione, con particolare riferimento all'immigrazione dei minori extracomunitari, della loro regolarizzazione e delle loro vertenze di lavoro.

Nel tempo libero viaggia, va in montagna sia d'estate sia d'inverno, scia, nuota e pratica lo jogging.



## In G.U. le nuove norme sullo scioglimento della comunione tra coniugi

È stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la l. n. 55 del 6.5.'15, recante "Disposizioni in materia di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio nonché di comunione tra i coniugi". Il provvedimento interviene, in particolare, sull'art. 191 cod. civ. (rubricato "scioglimento della comunione") aggiungendovi un comma con il quale si dispone che "nel caso di separazione personale, la comunione tra i coniugi si scioglie nel momento in cui il presidente del tribunale autorizza i coniugi a vivere separati, ovvero alla data di sottoscrizione del processo verbale di separazione consensuale dei coniugi dinanzi al presidente, purché omologato". Lo stesso comma prosegue precisando che "l'ordinanza con la quale i coniugi sono autorizzati a vivere separati è comunicata all'ufficiale dello stato civile ai fini dell'annotazione dello scioglimento della comunione".

## LINGUA, DOMANDE E RISPOSTE

## Popolato di, o popolato da?

Si dice: "un quartiere popolato di ... oppure popolato da ..."?

Oscilla tra valenza verbale e valenza aggettivale, il *popolato* della domanda. Il senso verbale ci dice che un *quartiere popolato da* è un quartiere che, nel passato, è stato popolato, cioè reso abitato, *da* (complemento d'agente) meridionali o settentrionali o svedesi o africani ecc. Nel senso aggettivale di "frequentato", la reggenza più consona è ancora *da* (*un quartiere popolato da impiegati*), ma nel senso affine di "pieno, affollato" *di* va benissimo: *un quartiere popolato di cinema e ristoranti, di cani coi loro padroni*, ecc. Si tratta di sottili sfumature.

In buona sostanza, non si sbaglia mai con le preposizioni. Si tratta di capire quale sfumatura semantica intendiamo attribuire.  
da Treccani.it

## Imu e Tasi, sul sito Confedilizia l'elenco aggiornato di chi ha deciso

Sul sito Internet della Confedilizia sono disponibili gli elenchi dei Comuni che hanno approvato le delibere in materia di Imu e Tasi per il 2015. Gli elenchi saranno quotidianamente aggiornati sino al prossimo 28 ottobre, termine di pubblicazione delle delibere per l'anno 2015.

Nella stessa sezione del sito, immediatamente visibile nella *home page*, sono presenti ulteriori informazioni e indicazioni relative ai due tributi.

## Al Parlamento europeo esplose il caso Poste Italiane

L'eurodeputato Sassoli (Pd) ha presentato un'interrogazione alla Commissione europea con cui chiede di esprimersi sul progetto di Poste Italiane di consegnare a giorni alterni la corrispondenza in più di cinquemila comuni italiani. Secondo Sassoli tale progetto violerebbe non solo la Costituzione italiana, "ma anche la Carta dei Diritti fondamentali dell'Unione Europea e diversi articoli e direttive comunitarie".

Lo riporta *Avvenire* del 18.6.'15.

## DIRITTO &amp; ROVESCIO

**Giovanni Maria Flick, grande giurista e presidente emerito della Corte costituzionale, è uno che ha le idee chiare. A proposito del contrasto all'immigrazione espresso da alcune forze politiche, egli oppone «l'articolo 10 della Costituzione che riconosce», dice, «il diritto di asilo allo straniero al quale sia impedito nel suo paese l'esercizio delle libertà democratiche garantite in Italia». Poi prosegue: «Questo è un diritto fondamentale, inviolabile che si lega anche ai doveri inderogabili di solidarietà politica economica e sociale sanciti dall'art. 2». Se hanno diritto di asilo coloro ai quali è «impedito nel loro paese l'esercizio delle libertà democratiche garantite in Italia», tutti gli abitanti di Siria, Irak, Iran, Afghanistan, Pakistan, Somalia, Etiopia, Eritrea, Yemen, Kenya, Egitto, Libia (per non parlare di Cuba o Vietnam), diciamo più di cento milioni di persone, hanno il «diritto inderogabile» a piazzare le tende da noi. Flick ci sta a partecipare allo smistamento della folla alla quale «non si può dire di no»?**

# I VOLUMI PER LA FORMAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO



## Editrice La Tribuna s.r.l.

- **Manuale per i corsi di formazione iniziale degli amministratori di condominio**  
AA.VV. / pagg. 448 / ISBN 978-88-6689-524-4 / **euro 30,00**
- **Manuale per i corsi di formazione periodica degli amministratori di condominio**  
AA.VV. / pagg. 256 / ISBN 978-88-6689-525-1 / **euro 20,00**
- **Il nuovo condominio: casi concreti e soluzioni**  
Vincenzo Nasini / pagg. 192 / ISBN 978-88-6689-768-2 / **euro 19,00**
- **Come amministrare il tuo condominio**  
AA.VV. / pagg. 224 / ISBN 978-88-6689-668-5 / **euro 15,00**

## Alloggi per l'emergenza abitativa «Nei residence il 40% è abusivo»

da *Corriere della Sera*, 11.6.'15

• *Lettura liberista e rosminiana della Laudato si'.* Non solo ecologia, il documento mette sotto accusa il quid liberale della società  
*Perché l'enciclica piace tanto a chi avversa la libertà individuale*

L'enciclica *Laudato si'* di Papa Francesco sta riscuotendo consensi in tutta quell'ampia area culturale di destra e sinistra che avversa la libertà individuale, confidando assai più nella programmazione "secondo logiche au-

DI CARLO LOTTIERI

toritarie, di carattere top-down - che nelle interrelazioni spontanee. Non si tratta allora soltanto di un'enciclica "ecologista"; seppure sposi l'armamentario concettuale dell'ideologia verde, perché essa va oltre e mette sotto accusa quanto vi è rimasto di liberale nelle nostre società: a partire dalla proprietà e dalle relazioni di mercato. Quando afferma che la proprietà privata non è intoccabile, l'enciclica finisce perfino per entrare in rotta di collisione con l'idea stessa di giustizia. Non tutte le proprietà sono il frutto di azioni legittime (come nel caso del furto), ma questo non basta a mettere in discussione la proprietà in quanto tale, dato che - come evidenziò il beato Antonio Rosmini - "la proprietà è l'altro": ciò che ognuno deve rispettare. Se quel limite è negato tutto diventa possibile, come hanno

illustrato i regimi dell'ultimo secolo. E quando nel testo si rigettano gli scambi di mercato, è la socialità delle relazioni volontarie che viene marginalizzata, preferendole un ordine pianificato.

Tutto ciò è paradossale, dato che l'intervento pubblico evocato è esattamente espressione di quel paradigma tecnologico-economico che, a parole, l'enciclica vorrebbe contrastare. Stavolta il vecchio dirigismo nazionale è comunque messo da parte, per immaginare un'ingegneria sociale estesa al globo intero. La realtà andrebbe sottratta ai proprietari e consegnata a un'élite che si ponga alla testa di istituzioni internazionali in grado di dettare legge sulla terra intera. Di fronte a inquinamento e iniquità, insomma, l'unica risposta è quella di espropriare l'umanità per rafforzare politici e tecnostitute. Bisognerebbe sempre tenere presente che diritto, ecologia ed economia sono ambiti scientifici animati da vivi dibattiti, su cui sarebbe prudente per la chiesa non prendere posizione. Se si parla di riscaldamento globale, per esempio, va ricordato come qualche studioso affermi che la terra si scalda a causa del-

l'azione umana e altri sostengano, invece, che ciò dipende dal sole. E cos'hanno i cristiani in quanto cristiani da dire in merito? Nulla, proprio nulla.

Certo l'enciclica non si limita a sposare le tesi ecologiste e pauperiste innamorate della sovranità. In particolare, il documento coglie nel segno quando condanna gli aiuti assegnati alle banche, ma pure qui esso identifica il capitalismo e il suo opposto: l'intervento pubblico, l'interferenza dello stato nel mercato, l'utilizzo del potere da parte di interessi privati. E proprio l'Argentina eternamente peronista da cui Bergoglio proviene è in larga misura questo universo di privilegi e arbitri che non ha mai davvero conosciuto un libero mercato, un ordine di diritto, una limitazione della sfera pubblica, e in cui i "capitalisti" (se così vogliamo chiamarli...) sono sempre stati vicini alle leve del comando e dipendenti da loro. Sul punto Bergoglio ha ragione: le banche non dovevano essere salvate espropriando i contribuenti. Ma questo è proprio quanto solo pochissimi liberisti "selvaggi" sostennero durante la crisi: inascoltati ieri come oggi.



## ASSOCIAZIONI

## Lipu

La Lipu, "Lega Italiana Protezione Uccelli" è l'associazione fondata a Roma nel 1965 per la conservazione della natura, la tutela della biodiversità e la promozione della cultura ecologica in Italia.

Con 30.000 sostenitori, quasi 100 sezioni locali, oltre 600 volontari attivi e decine di operatori, tecnici, educatori, la Lipu è un punto di riferimento per la difesa della natura nel nostro Paese. Cura ogni anno più di 15.000 animali selvatici in difficoltà in numerosi Centri Recupero o di Primo Soccorso in varie parti d'Italia. Gestisce 30 Oasi e Riserve dove la natura è protetta e la gente può visitarla, conoscerla, innamorarsene. L'associazione è una grande comunità di soci, volontari, operatori, convinti che l'ambiente abbia un ruolo molto importante per le persone e per la società. La Lipu vuole, infatti, un mondo in cui la gente viva in armonia con la natura e si batte quotidianamente per questo: "Gli uccelli sono il simbolo, l'orizzonte della Lipu. La loro presenza, i canti, i voli, i colori rappresentano la bellissima speranza di un mondo migliore".

L'associazione è presente su Internet:  
[www.lipu.it](http://www.lipu.it)

## NUOVE MODE

## Waterboom

Si beve solo acqua, ma almeno trenta litri a testa. I waterboomer sono riconoscibili dall'addome a forma di otre e dall'abitudine di stazionare tutta la notte nei pressi del gabinetto. Molti non arrivano in tempo, anche a causa della lunghissima fila, e orinano sui muri dei caseggiati. Quando gli abitanti, esasperati, lanciano secchi d'acqua dalle finestre, il waterboomer, entusiasta, cerca di raccogliere l'acqua con ogni mezzo e di berne il più possibile, ricominciando il ciclo. Raccomandato dagli urologi di mezzo mondo, il Waterboom sta facendo proseliti anche tra i ricchi. Grazie all'acqua minerale millesimata, che costa come il Barolo, è possibile spendere anche duemila euro in una sera.

(da: M. Serra, *Torna la moda. E arrivano le nuove mode*, L'Espresso 4.6.'15)

## Dopo una sentenza della Cassazione, è ancora maggiormente necessario aprire ai privati il servizio postale

Si era accolto con favore l'arrivo in Parlamento del disegno di legge governativo annuale sulla concorrenza (attualmente in prima lettura alla Camera) con l'auspicio che una ventata di liberalizzazioni potesse portare nuovo dinamismo in questo nostro Paese ingessato. In particolare, con l'articolo 18 del provvedimento viene introdotta la possibilità di aprire a più operatori una porzione del mercato delle comunicazioni a mezzo posta nonché delle notificazioni di atti giudiziari e inerenti le violazioni del Codice della strada, settore da sempre occupato da Poste italiane.

L'euforia iniziale è stata peraltro mitigata dalla pubblicazione della sentenza della Corte di Cassazione n. 2922, del 15 febbraio scorso.

Segnatamente, la Suprema Corte ha sanzionato le modalità di notificazione di una cartella esattoriale di Equitalia Sud effettuata tramite un'agenzia privata di recapito.

L'adempimento, secondo i giudici di Piazza Cavour, non conforme alla formalità prescritta dall'articolo 140 c.p.c. è inesistente e, pertanto, non idoneo al perfezionamento del procedimento notificatorio. Secondo i magistrati della Suprema Corte, «quando il legislatore prescrive, per l'esecuzione di una notificazione il ricorso alla "raccomandata con avviso di ricevimento", non può che fare riferimento al cosiddetto servizio postale universale fornito dall'Ente Poste su tutto il territorio nazionale, con la conseguenza che qualora tale adempimento sia affidato ad un'agenzia privata di recapito, esso non è conforme alla formalità prescritta dall'art. 140 c.p.c.».

Il vizio non è sanabile né con la costituzione in giudizio del ricorrente (in quanto giuridicamente inesistente) né rimovibile da un provvedimento adottabile dal giudice.

È, pertanto, più che mai opportuno che il Governo insista, e si affermi, nelle sue proposte e che il Parlamento – presa contezza della pronuncia del Giudice della legittimità al riguardo – appoggi la proposta governativa e vari una norma che apra anche il settore della notificazione di atti giudiziari ai privati. Lo richiede, del resto, anche la formalità di un essenziale servizio della Giustizia e la sempre presente necessità di abbassare i costi (così fa aprendo alla concorrenza) dell'accesso alla stessa.

## "Invecchiare che fatica, una persona su tre ha cinque acciacchi"

"Mal di schiena e cervicale, ansia e depressione, diabete e difficoltà respiratorie sono il fardello di cui un'umanità sempre più longeva non riesce a liberarsi. In quasi un quarto di secolo – tra il 1990 e il 2013 – l'aspettativa di vita nel mondo è aumentata di 6 anni – da 65,3 a 71,5 – ma ancora di più sono cresciuti gli acciacchi. Solo una persona su venti non lamenta malattie. Un terzo della popolazione mondiale (2,3 miliardi di individui) ha 5 o più disturbi contemporaneamente".

È quanto scrive *la Repubblica* in un articolo dell'8.6.'15.

## Controversia sulla trascrizione di nozze gay, al vaglio della Corte dei Conti l'intervento del Comune

Un Comune, quale ente locale esponenziale di una comunità di cittadini, non può avere alcun interesse, dal punto di vista giuridico, a spiegare un intervento adesivo a favore di una coppia gay nell'ambito in una controversia relativa ad un atto prefettizio con cui si dispone la cancellazione, dai registri dello stato civile, della trascrizione del matrimonio contratto all'estero da tale coppia.

Lo ha stabilito il Tar del Friuli Venezia Giulia (sez. I), con sentenza n. 228 del 21.5.'15, disponendo, altresì, la trasmissione degli atti del giudizio in questione alla Corte dei Conti per ogni valutazione del caso circa la somma stanziata – nella specie, dal Comune di Udine (e pari ad euro 1.459,12) – per il suddetto intervento adesivo.

GRUPPO DI LAVORO  
PER APPROFONDIRE IL "RENT TO BUY"

Verrà costituito un gruppo di lavoro presieduto dal professore Salvatore Mazzamuto per approfondire ogni aspetto dell'attuale contratto di *rent to buy* e per permettere così allo stesso di funzionare. "Va risolto – ha detto il Presidente del Centro studi, Sforza Fogliani – il problema del rilascio dell'immobile, in difetto l'istituto non funzionerà mai".

L'annuncio è stato dato dal Presidente Sforza Fogliani nel corso del Convegno tenutosi a Palermo, organizzato dalla locale Associazione territoriale della Confedilizia. L'incontro è stato presieduto dall'avv. Giuseppe Cusumano; relatori lo stesso prof. Giuseppe Mazzamuto, l'avv. Antonino Ruffino e l'avv. Alessandra Alaimo.

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

SALTA LA RIFORMA DEL CATASTO. Il Presidente confederale: "L'avevamo chiesto e il risultato è raggiunto"



**SEGNALIAMO**



**C. Sforza Fogliani**

*Codice del nuovo condominio dopo la riforma commentato articolo per articolo (terza edizione)*

L'Opera approfondisce in ogni aspetto, oltre che le norme sulla comunione in genere, la **L. 11 dicembre 2012, n. 220**, recante la riforma del condominio negli edifici e la modifica di alcune leggi speciali, nonché la **L. 21 febbraio 2014, n. 9**.

Questa nuova edizione è appositamente studiata ("Speciale Corsi") in funzione della – ormai collaudata – formazione obbligatoria iniziale e periodica. Una pubblicazione, questa, che – proprio per la funzione che intende svolgere – inquadra la riforma (come nessun Codice, e Autore, ha ancora fatto) sulla base, anche, degli importanti precedenti normativi (del 1865 e del 1934/35) relativi alla particolare materia, che vengono forniti nel loro testo integrale così da poter essere utilizzati dai formatori per gli opportuni confronti. Il tutto, con anche le importanti interpretazioni ufficiali sulla normativa in materia di corsi di formazione fornita il 15 giugno scorso dal Ministero della giustizia in risposta a quesiti della Confedilizia, nonché con la nota ACI sull'intestazione al PRA dei veicoli condominiali ed alla luce, poi, della giurisprudenza formatasi, che viene fornita in testi aggiornati fino alla data di pubblicazione, secondo una tempestività alla quale si è stati (e si intende sempre essere) del tutto fedeli, a servizio dei pratici. Per questo la nuova edizione porta anche importanti note bibliografiche di richiamo a studi sui maggiori problemi interpretativi e riferisce di nuove problematiche (per individuare le quali si raccomanda di leggere l'indice degli argomenti trattati nel commento dottrinale) quali il condhotel, il bed and breakfast, il rent to buy e così via.

L'autore del Codice è Presidente del Centro studi di Confedilizia e condirettore dell'Archivio delle locazioni e del condominio, Casa Editrice La Tribuna.

**NUTRIRE IL PIANETA** Luoghi comuni da sfatare

# Il mercato ha vinto la fame E batterà anche gli sprechi

*C'è chi accusa il capitalismo per la sua cattiva gestione del cibo. Ma la distruzione dei generi alimentari avviene soprattutto nei Paesi arretrati o a livello domestico*

Nessuno nega (scrive Carlo Lottieri su *il Giornale* 16.6.'15) che sia da auspicare un migliore utilizzo delle risorse, comprese quelle alimentari. I mezzi che si vogliono adottare per raggiungere tale obiettivo, però, non sono di poco conto. In questo senso colpisce che molti discorsi si muovano per moltiplicare regole, controlli, obblighi e imposizioni, ignorando come ogni riflessione contro la scarsità e sul migliore utilizzo dei beni debba prendere sul serio la tesi che questi risultati li si possa raggiungere più facilmente tutelando la proprietà privata e il libero scambio.

Invece sembra proprio fare scuola la Francia, dove i principi della libertà individuale e della proprietà sono stati sacrificati sull'altare del nuovo conformismo con la recente introduzione del «reato di spreco»: una normativa che sottende una visione collettivistica, nel momento in cui un mio comportamento in merito a beni che sono in mio possesso diventa addirittura un reato.

Se oggi l'umanità – prosegue Lottieri – spreca tanto, questo è anche un effetto di un formidabile successo storico: e cioè del fatto che la nostra capacità produttiva è cresciuta in maniera esponenziale. Nel corso degli ultimi due secoli l'espansione capitalistica ha moltiplicato il cibo e l'ha reso meno costoso. In larga parte del mondo questo ha significato la sconfitta della fame.

È quindi sbagliato evocare il tema dello spreco di cibo per mettere sotto processo l'economia di mercato. Il sistema economico basato sui principi liberali ha semmai il merito di metterci nelle migliori condizioni possibili, potendo disporre facilmente di ciò che è necessario a nutrirci. Per giunta, come ha sottolineato l'Istituto Bruno Leoni in un editoriale sul tema, quasi la metà dello spreco avviene nei Paesi in via di sviluppo ed è soprattutto l'esito di «una scarsa efficienza della rete distributiva, dell'arretratezza dei sistemi agricoli, dell'assenza di strumenti di conservazione e sicurezza alimentare». Non è innanzi tutto il mercato a causare questi sprechi, ma la sua assenza di lunga data.

È ugualmente fuorviante l'idea che della distruzione degli alimenti siano responsabili soprattutto le grandi imprese della distribuzione. Una parte relevantissima dello spreco avviene nelle mura di casa, perché la gestione familiare degli alimenti non è priva di inefficienze. Solo una quota assai limitata del cibo gettato (circa il 5%) è addebitabile alle imprese e questo è facilmente comprensibile, se si considera che ogni azienda orientata al profitto deve costantemente evitare di destinare risorse a fini non produttivi. Certamente – conclude Lottieri – tutto è perfezionabile e pure nel campo della lotta agli sprechi di cibo si può fare di più e meglio: specialmente se si riuscirà ad alzare ancor più la qualità dei sistemi di conservazione. Non c'è da aspettarsi molto di positivo, al contrario, da una compressione delle libertà di mercato e da un ampliarsi dei poteri di politici e burocrati.

## La società della noia

Alla fine di maggio, le giornate sono lunghe, si sa. E capita che i ragazzi non sappiano cosa fare: si annoiano, insomma. Ed ecco che, in un paesino vicino a Torino (Leini), tre dei giovani paesani (rispettivamente di 12, 13 e 15 anni), per divertirsi, hanno imbrattato con delle bombolette spray i muri di alcune case e tentato di appiccicare il fuoco alla finestra di un'abitazione disabitata.

I tre vandali sono stati individuati dalle Forze dell'ordine, che hanno denunciato il 15enne per danneggiamento, deturpamento e imbrattamento di cose altrui e segnalato gli altri due, non imputabili (a causa dell'età inferiore ai 14 anni), alla Procura dei minori. Apprendiamo dall'Adnkronos che – avanti ai Carabinieri e ai genitori – i giovani hanno spiegato di aver fatto la bravata per noia.

## » Rosso malpelo

di **Paolo Guzzanti**



# Che delusione la finta primavera cubana

**R**icordate l'annuncio del disgelo fra Stati Uniti e Cuba, quando tutti sperammo che il muro dell'Avana sarebbe caduto? Bene, avevamo sbagliato a sperare: a Cuba il regime seguita ad arrestare artisti, blogger, e intellettuali come Tania Bruguera, ammanettata per aver letto in strada «Le origini del totalitarismo» di Hannah Arendt. È così emerso il vero contenuto del prodotto di Obama e dei fratelli Castro, sottolargia di Papa Francesco. Ai cubani viene ora lanciato l'invito che il primo ministro francese Guizot rivolse ai suoi con-

cittadini nel 1848: «Arricchitevi».

Se Guizot si rivolgeva a una Francia ugonotta e operosa, Raul Castro e suo fratello Fidel propongono ai loro connazionali di arricchirsi col turismo americano. In questo progetto non c'è spazio per i diritti civili, né per la libertà di stampa. Il partito comunista al governo uno è e quello resta. La polizia politica seguita ad usare manette e manganello, mentre gli Usa si impegnano a far affari e lasciar correre, con qualche rimbrotto formale. La comunità cubana in esilio frustrata e tradita è scesa in strada

a Miami accusando Obama di aver svenduto la speranza della libertà agli operatori turistici. Tutti ricordano del resto il fuorionda di Raul Castro con un giornalista: «Chi vuole parlare con Cuba deve passare attraverso di noi, non attraverso i dissidenti». Il regime è dunque più spavaldo e il futuro è più chiaro: Cuba sarà una minuscola Cina dei Caraibi con zero democrazia e molti nuovi ricchi, non troppo diversa da quella del dittatore Fulgencio Batista che i fratelli Castro misero in fuga nel 1959. Tanta rivoluzione, per nulla.

## OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

### LE 3 VILLE DI ROMA

Serre ottocentesche umiliate da continue occupazioni abusive, antichi casali restaurati e poi abbandonati al degrado, ex scuderie regali trasformate dall'incuria in ruderi fatiscanti, pregiati casolari vandalizzati da oscene scritte: questo il degradante scenario in cui ci si imbatte passeggiando nelle tre più rinomate e importanti ville storiche di Roma. Villa Ada, Villa Pamphilj e Villa Borghese.

Un triste record, quello dei tre parchi, reso ancor più triste – scrive *Il Tempo di Roma* (24.5.'15) – dal fatto che buona parte degli edifici semiabbandonati che si trovano all'interno sono strutture di assoluto valore storico-artistico e, dunque, economico. In questo senso, il caso più eclatante è forse quello delle ex scuderie di Villa Ada: un tempo riparo dei Savoia, oggi rifugio per senzatetto. I tre grandi edifici sono ormai fagocitati dalla vegetazione che, lentamente, ha preso possesso delle facciate e delle stanze, invadendo ogni centimetro utile degli edifici.

Nell'enorme parco di Villa Pamphilj la maggior parte degli edifici giace inutilizzata, nonostante i molti e costosi interventi di restauro. È il caso, ad esempio, delle due serre ottocentesche, per restaurare le quali, dal Giubileo del 2000, è stato speso oltre un milione di euro e che oggi sono preda di continue occupazioni abusive. Nelle stesse condizioni versa la "legnara", da poco restaurata e subito vandalizzata a causa del prolungato inutilizzo, dopo che l'assegnazione al corpo forestale è scaduta.

Stesso discorso si potrebbe fare per la Cascina Floridi e la Casetta Rossa e per altre strutture inutilizzate – ben dodici nella sola Villa Pamphilj.

A Villa Borghese, infine – conclude *Il Tempo* – il Casino Giustiniani rappresenta uno dei casi più esemplari della vicenda: in parte distrutto dalla caduta di un albero avvenuta due anni fa, non è stato ancora recuperato. Oggi giace inutilizzato nell'abbandono più totale.

A rendere lo scenario ancora più degradante, ci ha pensato l'uomo: sotto i fitti rampicanti è tutto un florilegio di oscene scritte e insensati scarabocchi, all'esterno come l'interno, intervallate solo da finestre rotte e pericolanti. Oltre al danno, però, c'è pure la classica beffa. Le scuderie di Villa Ada sono state infatti oggetto di continui progetti di riqualificazione, ora da un'amministrazione ora da un'altra, nessuno dei quali andato in porto.

# 19

Collaborano i lettori  
Segnalazioni alla redazione

### DELEGA FISCALE

## Confedilizia lancia l'allarme sull'iter parlamentare della riforma

L'approvazione di 7/8 decreti attuativi della delega fiscale da parte del prossimo Cdm comporta il rischio che il Parlamento non riesca a esaminarli con attenzione. Lo ha sottolineato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani

Testa, interessato soprattutto alla riforma del Catasto: «Se il Governo presenta lo schema di Dlgs adesso, di fatto è impedito al Parlamento di esaminarlo e passerebbe di conseguenza quello che ha scritto l'agenzia delle Entrate».

da *24Ore*, 20.6.'15

Renzi (e nonostante Padoàn) ha poi dato lo stop al D. Lgs. sul Catasto

## Nuove disposizioni in materia

Giovanni Ga...

### Discarica

La definizione di discarica è contenuta all'articolo 2, primo comma, lettera g), del d. lgs. n. 36/'05 (Attuazione della direttiva 1999/31/CE relativa alle discariche di rifiuti), ove è disposto che per discarica si intende l'area adibita a smaltimento dei rifiuti mediante operazioni di deposito sul suolo o nel suolo, compresa la zona interna al luogo di produzione dei rifiuti adibita allo smaltimento dei medesimi da parte del produttore degli stessi, nonché qualsiasi area ove i rifiuti sono sottoposti a deposito temporaneo per più di un anno.

Sono esclusi da tale definizione gli impianti in cui i rifiuti sono scaricati al fine di essere preparati per il successivo trasporto in un impianto di recupero, trattamento o smaltimento, e lo stoccaggio di rifiuti in attesa di recupero o trattamento per un periodo inferiore a tre anni come norma generale, o lo stoccaggio di rifiuti in attesa di smaltimento per un periodo inferiore a un anno.

La qualificazione giuridica di discarica necessita, quindi, della sussistenza di almeno due elementi:

1. il numero e il tempo dei conferimenti, che denota una sorta di organizzazione dell'attività. Secondo i giudici penali si configura una attività di gestione dei rifiuti abusiva o di smaltimento, sanzionata penalmente dall'articolo 256, comma 1 del D.lgs. n. 152/'06 applicabile a "chiunque effettua una attività di raccolta, trasporto, recupero, smaltimento, commercio ed intermediazione di rifiuti in mancanza della prescritta autorizzazione, iscrizione o comunicazione di cui agli articoli 208, 209, 210, 211, 212, 214, 215 e 216". In ragione di quanto precede si configura l'abbandono di rifiuti solo nel caso di assoluta occasionalità, mancanza di ripetitività o abitualità dell'evento, anche se si tratti di rifiuti propri;
2. la trasformazione subita dal territorio per effetto degli stessi, a seguito della permanenza della destinazione dell'area. A tale concetto è assolutamente necessario accostare quello relativo al problema temporale della

permanenza dei rifiuti in quanto, "l'attività di deposito incontrollato di rifiuti che non sia occasionale e discontinua bensì reiterata per un tempo apprezzabile e con carattere di definitività integra gli estremi del reato di cui all'articolo 256, comma 3 del citato d.lgs. n. 152/'06.

### Divieto di abbandono

Il comma 3 dell'art. 192 citato d.lgs. n. 152/'06 (Divieto di abbandono), stabilisce che: "Fatta salva l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 255 e 256, chiunque viola i divieti di cui ai commi 1 e 2 (l'abbandono e il deposito incontrollati di rifiuti e l'immissione di rifiuti in qualsiasi genere, allo stato solido o liquido, nelle acque superficiali e sotterranee) è tenuto a procedere alla rimozione, all'avvio al recupero o allo smaltimento dei rifiuti ed al ripristino dello stato dei luoghi in solido con il proprietario e con i titolari di diritti reali o personali di godimento sull'area, ai quali tale violazione sia imputabile a titolo di dolo o colpa.

La giurisprudenza (Cass. Pen., Sez. III, sent. n. 10484, del 12.5.'07), al riguardo, ha affermato che il proprietario del terreno è corrispondente della realizzazione o gestione della discarica effettuata da altri se l'accumulo continuato e sistematico di rifiuti sul suo terreno gli può essere addebitato quantomeno a titolo di negligenza: come, ad esempio, nell'ipotesi in cui pure essendo consapevole dell'attività di discarica effettuata da altri non si attivi con segnalazioni, denunce all'autorità, installazione di una recinzione ecc."

Come si è detto, in base al ripetuto disposto del più volte menzionato art. 192 del d.lgs. n. 152/'06, viene stabilito l'obbligo per il proprietario del suolo "di attivarsi per evitare che sul suo terreno vengano abbandonati i rifiuti" il che ha rafforzato l'obbligo unitamente all'autore dell'abbandono, "alla rimozione dei rifiuti ed al ripristino dello stato dei luoghi a condizione che il fatto gli sia imputabile a titolo di dolo o colpa."

In ogni caso il proprietario del terreno nel quale sono stati abbandonati i rifiuti, che non è anche produttore degli stessi, non potrà rispondere dell'abbandono, fin quando non gli venga riconosciuto

## La casa è il «banc

## Il conto finale? 42



## La lotta ai delitti contro l'ambiente

di  
Gigliani Caputo

**un comportamento colposo o doloso.** Al riguardo, Consiglio di Stato, sez. V Sent. n. 168 del 20.1.05, ha stabilito che "... l'ordine sindacale d'urgenza per motivi di igiene, sanitari ed ambientali di smaltimento dei rifiuti va impartito in linea di massima al produttore dei rifiuti che li abbia abbandonati in aree pubbliche o private (anche se non aperte al pubblico) o in acque private o pubbliche e non già al proprietario dell'area in quanto tale (o titolare della disponibilità del bene), salvo che non sia configurabile una partecipazione del proprietario anche soltanto colposa di mancata vigilanza ...".

Diversamente, come prevede lo stesso art. 192 al 3° comma: "... il sindaco dispone con ordinanza le operazioni a tal fine necessarie ed il termine entro cui provvedere, decorso il quale procede all'esecuzione in danno dei soggetti obbligati al recupero delle somme anticipate."

I giudici penali nella citata sentenza n. 10484/07, in conclusione, affermano che "la colpevolezza del prevenuto è stata affermata, non in base alla semplice qualità di proprietario dell'area oggetto dell'abbandono sistematico di rifiuti, ma perché sia pure in via presuntiva, si è accertata una sua responsabilità per colpa".

Viene, pertanto, confermato in aderenza alla normativa in proposito, un consolidato orientamento giurisprudenziale, si sanziona sia il soggetto che ha prodotto l'inquinamento sia il proprietario o i titolari di diritti reali "ai quali tale violazione sia imputabile a titolo di dolo o colpa". E ciò con il chiaro intento di obbligarli a concorrere alla bonifica non potendosi tollerare alcuna condotta negligente da parte del proprietario che in qualche misura o modalità non si sia adoperato per evitare il danno.

### Il nuovo articolo 452-bis del codice penale

La legge 22.5.15, n. 68 (Disposizioni in materia di delitti contro l'ambiente) ha introdotto nuovi delitti a salvaguardia dell'ambiente, inserendo un Titolo autonomo (VI-bis) nel codice penale dedicato, appunto, ai delitti contro l'ambiente.

L'articolo 1 del provvedimento in esame inserisce, tra l'altro, l'articolo 452-bis che punisce l'inquinamento ambientale.

La norma sanziona, con la reclusione da 2 a 6 anni e con la multa da 10.000 a 100.000 euro chiunque abusivamente cagioni una compromissione o un deterioramento "significativi e misurabili" dello stato preesistente "delle acque o dell'aria, o di porzioni estese o significative del suolo e del sottosuolo" o "di un ecosistema, della biodiversità, anche agraria, della flora o della fauna".

Con tale disposizione viene attribuito rilievo penale alle sole alterazioni "significative e misurabili" dell'acqua o dell'aria o di porzioni "estese o significative" del suolo o del sottosuolo, nonché di un ecosistema.

Il concetto di compromissione o deterioramento "significativi e misurabili" riprende la definizione di danno ambientale di cui all'art. 300 del Codice dell'ambiente (qualsiasi deterioramento significativo e misurabile, diretto o indiretto, di una risorsa naturale o dell'utilità assicurata da quest'ultima)

### Il nuovo articolo 452-duodecies del codice penale

Il richiamato articolo 1 della l. n. 68/15 introduce, altresì, l'art. 452-duodecies ove è stabilito che, in caso di condanna o patteggiamento per uno dei nuovi delitti ambientali, il giudice debba ordinare il recupero e, ove tecnicamente possibile, il ripristino dello stato dei luoghi, ponendo l'esecuzione di tali attività a carico del condannato e delle persone giuridiche obbligate al pagamento delle pene pecuniarie in caso di insolubilità del primo (ex art. 197 c.p.).

La disposizione prevede una più puntuale disciplina della procedura di ripristino dei luoghi attraverso il rinvio alle disposizioni del Codice dell'ambiente che già prevedono tale misura.

Il reato di abbandono di rifiuti previsto dal più volte citato articolo 192 del codice dell'ambiente, ove comporta inquinamento ambientale, ai sensi dell'art. 452-bis c.p., implica responsabilità penale anche per il proprietario qualora ricorra o il dolo o la colpa.

## L'importante è credere nei sogni

CON L'ARRIVO anche in Italia di Netflix sarà possibile scaricare con soli 7,99 euro al mese centomila film e telefilm. Chi riesce a vederli tutti e centomila in un mese avrà accesso gratuito a EyeAhi!, il servizio di pronto intervento oculistico on line inventato dal ventunenne Mark Ziffer. Presto disponibile anche Netflix News, che mette a disposizione, a soli 7,99 euro al mese, tutti i telegiornali del pianeta in lingua originale, dalla A di Angola alla Z di Zanzibar. È stato inventato dal diciannovenne Ben Pirker, il cui sogno era tenersi informato in tempo reale sulla politica interna di Tonga. «Chiunque abbia un sogno - spiega Pirker nella sua autobiografia - deve lottare per realizzarlo». Se vi sembra un concetto troppo difficile, potete scaricare Mumble Mumble, la app che traduce oltre dieci milioni di concetti difficili in due o tre concetti facili.

I-HOLE Finalmente è accessibile a tutti il primo net di ristorazione all you can eat con consegna a domicilio. Grazie a i-Hole potete ordinare contemporaneamente a casa vostra, a soli 9,99 euro, l'intero menù dei ristoranti all you can eat nel raggio di cento chilometri. Quintali di cibi squisiti, pizze, sushi, carni alla brace, minestrone, pasta, cetrioli, torte, formaggi, quello che volete voi, senza limite, consegnati a domicilio con un solo clic. Per regolare l'ingorgo di furgoni davanti a casa vostra, potete scaricare la app "Circulate!", che ripete alla rinfusa gli ordini secchi di un poliziotto, convincendo gli autisti ad allontanarsi rapidamente subito dopo la consegna. L'inventore di i-Hole è il ventenne Max Garbage, che nella sua autobiografia, "L'importante è credere nei sogni" spiega così il proprio successo: «Se sei solamente il tipico ragazzo americano obeso molto ricco». In seguito alla denuncia di vicini impossibilitati a rientrare in casa a causa delle cataste di cibo guasto accumulate sul pianerottolo, o esasperati dai continui, spaventosi rutti provenienti dall'appartamento accanto, l'Ufficio di igiene federale ha aperto un'inchiesta su i-Hole. Ma Garbage, ormai multimiliardario, ha un collegio di ottanta avvocati e se ne frega.

(M. Serra, l'Espresso 18.6.15)

REAGAN ha detto che se lo Stato dovesse amministrare il deserto, fra 4/5 anni avremmo scarsità di sabbia.

CHIEDETEVI. Senza la libertà che assicura l'economia di mercato agli Stati Uniti, sarebbe mai nato Internet, che ha cambiato il mondo più dell'invenzione della ruota? Uno strumento che - essendo incontrollabile e non sottoponibile a censura - distrugge gli autoritarismi come mai nessuna rivoluzione al mondo.

## La Grande carestia (1958-62)

Durante la Grande carestia cinese del 1958-1962, morirono di decessi innaturali 36 milioni di persone, senza che vi fossero condizioni ambientali e climatiche sfavorevoli. Yang Jisheng, autore di *Tombstone*, indaga nell'Occasional Paper "La Grande carestia cinese (1958-1962). Cronaca di un'economia pianificata" le circostanze e le cause politiche che portarono a un eccidio dalle proporzioni spaventose, e troppo poco conosciuto ancora oggi.

«A causare la Grande carestia - scrive Yang Jisheng - sono stati il sistema altamente centralizzato che aveva come perno l'economia pianificata e il sistema totalitario in cui si sommarono caratteristiche della tradizionale monarchia cinese e del dispotismo staliniano. Al tempo di Mao Zedong, grazie alle armi moderne, ai mezzi di trasporto moderni, alle moderne tecnologie della comunicazione e ai pervasivi metodi organizzativi, il potere dello Stato arrivava a toccare ogni villaggio di campagna lontano dal centro e ogni angolo tra le montagne e i campi. Esso penetrava in ogni unità di lavoro e scuola, permeava ogni aspetto della vita di tutte le famiglie ed entrava nella testa e nelle viscere di ogni individuo. L'espansione del potere amministrativo aveva già raggiunto il picco, aveva già raggiunto il limite, aveva già raggiunto il punto di non ritorno. Questo sistema altamente centralizzato e monopolizzato si realizzava per mezzo dell'economia pianificata.» «L'aver trasformato la fede nel comunismo in fede collettiva in cui tutto il popolo credeva - conclude Yang Jisheng - e mettere in pratica questa fede collettiva usando il potere politico come mezzo di coercizione e attingendo alle risorse nazionali, avrebbe senza dubbio generato un'enorme catastrofe.» La Grande carestia cinese ne è un tragico esempio.

L'Occasional Paper "La Grande carestia cinese (1958-1962). Cronaca di un'economia pianificata" è liberamente disponibile sul sito dell'IBL.

# «Comat» del Fisco 2 miliardi di tasse

da Corriere della Sera, 10.6.15



## La cedolare secca si applica anche ai contratti di foresteria

Dalla Commissione tributaria provinciale di Milano arriva la seconda sentenza (n. 3529 del 17.4.'15), dopo quella della Commissione di Reggio Emilia (n. 470 del 4.11.'14), che smentisce la tesi dell'Agenzia delle entrate secondo la quale il regime della cedolare secca sugli affitti non troverebbe applicazione per gli immobili locati a soggetti che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni, anche in caso di successiva locazione da parte di questi ultimi per finalità abitative.

Posto che, in effetti, la legge non prevede alcun requisito soggettivo in capo al conduttore, è auspicabile che l'Agenzia si adegui prontamente a quanto affermato dalla dottrina e confermato dalla giurisprudenza, così evitando che si alimenti un irragionevole (e costoso) contenzioso.

## Rent to buy e rilascio dell'immobile, interviene il Notariato

La circolare dell'Agenzia delle entrate n. 4/E del 19 febbraio (cfr. *Cn mar.* '15) ha risolto (parzialmente) 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.

Su quest'ultimo aspetto il Notariato ha recentemente diffuso uno studio (il n. 283-2015/C) nel quale – dopo aver escluso la possibilità di ricorrere al procedimento di convalida di sfratto – si sofferma diffusamente sulla disciplina del titolo esecutivo e, più in particolare, sui requisiti che il diritto ivi consacrato deve possedere (certezza, liquidità ed esigibilità). All'esito di questa indagine, il Notariato conclude nel senso di ritenere che, in ipotesi di inadempimento del conduttore (per morosità o mancato rilascio alla scadenza prevista), ove il contratto di *rent to buy* abbia la forma dell'atto pubblico e contenga una clausola risolutiva espressa, sarebbe possibile per il proprietario/concedente agire legittimamente in sede esecutiva per ottenere il rilascio dell'immobile sulla base di un titolo esecutivo stragiudiziale ("se del caso, muovendosi in una prospettiva di estremo rigore, ricorrendo anche ad un successivo atto pubblico, complementare rispetto al primo, contenente la dichiarazione del proprietario/concedente dell'immobile di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa") e, dunque, senza passare per un preventivo accertamento giurisdizionale del suo diritto.

Ricordiamo – per completezza – che sulla materia di interesse è intervenuto qualche mese fa anche il Tribunale di Verona (ordinanza n. 95 del 12.12.'14) che, nell'esprimersi favorevolmente sulla richiesta di autorizzazione a concludere un contratto di *rent to buy* per liquidare la massa immobiliare di un'azienda fallita, ha anch'esso prospettato l'ipotesi della stipula del contratto in questione per mezzo del notaio, così da potervi apporre la formula esecutiva *ex art. 475 c.p.c.* e, conseguentemente, avere la possibilità di agire per il rilascio in caso di inadempimento del conduttore (cfr. *Cn mag.*'15).

Nell'occasione, tuttavia, abbiamo osservato che, ammesso pure che il notaio, richiesto di apporre la suddetta formula, ritenga che la verifica della sussistenza delle condizioni utili a dar luogo di rilascio esuli dai suoi compiti e quindi non faccia difficoltà in punto, l'esecutato avrebbe, certo, gioco facile a proporre opposizione dinanzi al giudice dell'esecuzione per contestare il titolo in relazione al quale è escusso. E ciò, perché, in ipotesi di morosità, sull'effettiva esistenza della stessa non vi sarebbe alcuna certezza; così come mancherebbe la certezza sull'effettivo rispetto dell'adempimento, laddove si tratti, invece, di richiesta di rilascio per scadenza del termine con efficacia subordinata all'invio di un tempestivo preavviso.

Il problema del rientro, da parte del proprietario, nel possesso dell'immobile in caso di inadempimento, quindi, permane. Problema che la Confedilizia, per prima, segnalò e che, non essendo stato risolto in sede di approvazione della normativa istitutiva del *rent to buy*, occorre, all'evidenza, affrontare al più presto. Altrimenti, difficilmente questa nuova fattispecie contrattuale potrà anche solo decollare.

## Locazioni ad uso diverso dall'abitativo e aggiornamento del canone

In caso di locazione ad uso diverso dall'abitativo è possibile pattuire liberamente con il futuro inquilino l'aggiornamento del canone?

Per rispondere al quesito occorre premettere che la materia è regolata dall'art. 32 della legge 392/'78, il quale, per quanto qua interessa, prevede, al primo comma che le parti possano "convenire che il canone di locazione sia aggiornato annualmente su richiesta del locatore per eventuali variazioni del potere di acquisto della lira", mentre, al secondo comma, dispone che "le variazioni in aumento del canone, per i contratti stipulati per durata non superiore a quella di cui all'articolo 27", non possano "essere superiori al 75 per cento di quelle, accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati".

La formulazione di quest'ultimo comma è il risultato delle modifiche recate dall'art. 41, comma 16-duodecies, d.l. n. 207 del 30.12.'08, (convertito dalla legge n. 14 del 27.2.'09): norma che, non riscrivendo l'intera previsione ma limitandosi ad integrarla (con l'introduzione dell'inciso: "per i contratti stipulati per durata non superiore a quella di cui all'art. 27"), ha reso, invero, il testo di interesse non di facile lettura.

Ciononostante si può senza dubbio affermare che le modifiche recate abbiano avuto l'effetto di limitare la portata del predetto art. 32, nel senso che la regola dell'aggiornamento del canone al 75% della variazione accertata dall'Istat, trova adesso applicazione solo per i contratti aventi la durata iniziale non superiore a quella prevista dall'art. 27, l. 392/'78, e quindi, per i rapporti contrattuali il cui primo periodo è convenuto dalle parti in sei o nove anni a seconda dell'attività

esercitata (cfr., fra gli altri, V. Cuffaro, *Il nuovo aggiornamento del canone nei contratti ad uso diverso dall'abitativo*, in *Arch. loc. e cond.*, 2009, 221).

Sempre in conseguenza del descritto intervento normativo, si può poi ritenere – sulla scorta di quanto osservato dalla maggioranza dei commentatori (secondo cui l'intervenuta modifica legislativa va letta in relazione a quanto stabilito dal primo comma, rimasto immutato, dello stesso art. 32, il quale non contiene alcun esplicito riferimento all'Istat) – che esista ora la piena libertà di utilizzare, per l'aggiornamento del canone, non solo tutti i vari indici forniti dall'Istituto nazionale di statistica (come, ad esempio, l'armonizzato europeo), ma anche criteri differenti, comunque volti a recuperare il valore reale della moneta (cfr., A. Nucera, *L'aggiornamento del canone nelle locazioni ad uso diverso dall'abitativo alla luce delle ultime modifiche legislative*, in *Arch. loc. e cond.*, 2010, 245).

Tornando al quesito da cui abbiamo preso l'avvio, la risposta, alla luce di quanto precede, è quindi affermativa. Ciò, però, alla condizione che la durata del primo periodo contrattuale sia superiore ai limiti minimi fissati dalla legge. Con l'ulteriore precisazione, peraltro, che ancorché il dato testuale consentirebbe di ritenere rispettata la specifica previsione normativa anche quando un contratto ecceda di un solo giorno i minimi di legge, sarà comunque opportuno non fissare un aumento solo simbolico della durata contrattuale iniziale, onde evitare un possibile sindacato giurisdizionale negativo sull'effettività della pattuizione in quanto potenzialmente non rispondente ad un concreto e ragionevole interesse del conduttore.



## BELLITALIA

### Gli affitti "stracciati" degli immobili di proprietà del Comune di Roma

"Mille metri quadri, 700 euro al mese".  
(*Corriere della Sera* 7.6.'15)

### Il fallimento del registro delle opposizioni

"Sono mesi che ricevo telefonate a casa (il mio numero telefonico è iscritto da due anni almeno al registro delle opposizioni), ultimamente anche tre a settimana, l'ultima poco fa, da parte di enti conosciuti o meno che promettono riduzioni, sconti, regali su bollette, su impianti telefonici e televisivi. L'ultima telefonata ieri, 2 giugno, di una operatrice dall'accento straniero che mi ha detto che visto che ero nato nel 1945 e che sono regolarissimo nel pagamento delle bollette, mi pregava di prendere una qualsiasi bolletta vecchia o nuova e «vedrà signor Aldo quanto risparmiere; lei vada a prendere bolletta e io aspetto». Ho fatto presente di non voler stipulare nulla telefonicamente e di inviarmi una offerta scritta. «Ma noi lavoriamo solo al telefono, tutti accettano, solo lei no» è stata la risposta. Ho cortesemente declinato l'invito senza far presente di non chiamarmi Aldo e non essere nato nel '45. Ma a che serve il registro delle opposizioni?"

Così scrive un lettore del *Corriere della Sera* (3.6.'15) in una lettera indirizzata allo stesso giornale. Lettera che, in maniera lampante, evidenzia l'attuale inefficacia di uno strumento – il registro pubblico delle opposizioni – concepito per evitare di ricevere telefonate indesiderate da parte di operatori di telemarketing (cfr. feb.'15).

### Ospedale abbandonato

"20 milioni di euro". Tanti sono i soldi pubblici spesi per la costruzione di un ospedale in provincia di Asti mai inaugurato e ora già in rovina.  
(*ItaliaOggi* 22.5.'15)

### Sprechi siciliani/1

Il 98% del bilancio di "Riscossione Sicilia s.p.a." – l'azienda partecipata quasi interamente dalla Regione e incaricata di gestire il recupero "dei tributi e delle altre entrate nell'isola" – "è assorbito dal costo del personale"  
(*Corriere della Sera* 19.5.'15)

### Sprechi siciliani/2

"900mila euro". E' la somma che "Riscossione Sicilia s.p.a." spende, "all'anno, per mantenere e pulire la sede di Palermo di sua proprietà. Per l'altra sede di Catania versa, invece, 450mila euro di canone di locazione annuo.  
(*Corriere della Sera* 19.5.'15)

### Tasi: Sacconi, con legge Stabilita' ridurre autonomia comuni

(ANSA) - ROMA, 16 GIU - "In occasione della scadenza della **Tasi** sugli **immobili** e' necessario riproporre il nodo del drastico balzo registrato dalla tassazione sul mattone. Come ci ricordano oggi le ricerche dei centri studi Cgia e Impresa Lavoro e' soprattutto esplosa nel volgere di 4 anni l'imposizione di tipo **patrimoniale** ad opera in particolare di comuni inefficienti che compensano l'abuso della tassazione con il facile consenso fondato sulla spesa". Lo dichiara in una nota Maurizio Sacconi, presidente della Commissione lavoro del Senato.

"Il prossimo confronto sulla **local tax** in occasione della legge di stabilita' dovra' consentire di porre limiti piu' stringenti all'autonomia dei comuni utilizzando il parametro dei fabbisogni standard. In particolare il commissariamento dovra' prodursi secondo una piu' tempestiva rilevazione dello squilibrio finanziario dell'ente. La minore imposizione sugli **immobili** e' peraltro strettamente connessa alla ripresa dei consumi interni", conclude.(ANSA).

BSA

16-GIU-15 12:31 NNNN

### Sfratti nel nostro Paese

Sparare sui locatori è come sparare sulla Croce Rossa. Un lettore non si sottrae a questo ciclico impegno e torna a farlo (*Corriere*, 4 giugno). Ma scrivere di locatori «prepotenti» che ricorrono a «facili sfratti» è un fuor d'opera. Forse vive negli Stati Uniti (sfratti in un giorno, effettivamente). Da noi – l'esperienza è comune – la situazione è ben diversa: la Polizia (come avvenuto a Milano) manda fuori il proprietario di casa per rimettervi gli occupanti abusivi, spiegando che «anche gli occupanti hanno i loro diritti».

**Corrado Sforza Fogliani**, presidente  
Centro studi Confedilizia, Roma

da *Corriere della Sera*, 11.6.'15



### Morti del nazionalsocialismo hitleriano, e va bene. Ma quelli, superiori, del comunismo, non esistono

Ricordare il passato è necessario per non essere condannati a ripeterlo. Nella cultura politica di oggi, fortunatamente persiste un vero e proprio tabù rispetto al totalitarismo nazista. La barbarie politica di quegli anni è una memoria mantenuta viva con tutti gli strumenti possibili: e meno male che è così.

Al contrario, scomparso è il ricordo dell'altro grande totalitarismo: quello comunista. È una rimozione scientifica più di quanto il socialismo non sia mai stato. Se aprite uno qualsiasi dei libri di storia utilizzati, alle scuole medie e al liceo, dai vostri figli, scoprirete che lo stalinismo è stato al massimo una parentesi, Mao Zedong è l'impavido trionfatore sul fascismo cinese di Chiang Kai-Shek, Ernesto Che Guevara l'emblema della difficile resistenza all'imperialismo americano. Gli anni Settanta sono finiti il primo gennaio 1980: ma proseguono sui libri su cui i nostri figli studiano, e dopotutto proseguono persino in certa parte del dibattito culturale e politico. Pensate soltanto alla neutralità con cui noi tutti pronunciamo ancora la parola "comunista", quando capita ai più anziani c'è perfino dell'affetto, il rimpianto della giovinezza.

Cento milioni di morti in tutto il mondo non provocano in noi alcuna "vergogna per la specie", alcun imbarazzo rispetto a settant'anni di orrore. La collettivizzazione dei mezzi di produzione ovunque si è accompagnata a una drammatica compressione delle libertà individuali, alla censura, all'instaurazione di uno Stato di polizia, a fenomeni di carestia.

I nazisti uccidevano per odio, i comunisti per amore: tanto basta, davvero, per chiudere il discorso?

Sappiamo bene che troppo spesso in Italia, negli ultimi vent'anni, l'anti-comunismo è stato una barzelletta venuta male. Un'arma di propaganda politica, caricaturale e spuntata.

Esiste invece un dovere della memoria, un dovere della compressione di come funzionava quel terribile ingranaggio.

Per questo oggi l'Istituto Bruno Leoni pubblica nel suo sito il testo del "Discorso Bruno Leoni" tenuto da Yang Jisheng a Torino, lo scorso settembre. È stato una testimonianza potente, su una vicenda ancora largamente sconosciuta in Italia: la grande carestia che fra il 1958 e il 1962 sterminò 36 milioni di cinesi, più della metà della popolazione italiana di oggi che trova la morte in quattro anni. L'interesse di Yang per quella vicenda è personale. Nella carestia, morì il suo padre adottivo, e per anni non aveva neppure pensato che ciò fosse avvenuto anche per ragioni politiche. Amartya Sen ha ben spiegato come le carestie dispieghino i loro effetti più devastanti non per ragioni "naturali" ma invece per ragioni "artificiali" e "politiche". Ma quell'intuizione non poteva nemmeno affacciarsi, sotto il dominio del Partito.

Yang Jisheng è l'autore di un grande libro, "Tombstone" (lapide), nel quale per la prima volta uno studioso cinese prova a quantificare le vittime di quel massacro. Il libro è stato pubblicato ad Hong Kong, poi tradotto in inglese, ha avuto successo nel mondo anglosassone. Accettando il nostro invito, ha visitato per la prima volta, a settant'anni, un Paese europeo. Usciva per la seconda volta dal Paese (in precedenza, era andato negli Stati Uniti a ritirare il Premio "Hayek" del Manhattan Institute). Le sue pagine sono preziose per capire, per ricordare. Questo "Occasional Paper" ne rappresenta un sunto efficace. È un piccolo contributo, per ricordare il passato ed evitare la tentazione di ripeterlo.



## IL NOSTRO MEDIOEVO

“Suzan” è lo pseudonimo di una ragazza yazida di diciassette anni tenuta prigioniera da un combattente islamista conosciuto come al Russiyah, un ceceno. “Prendeva tre ragazze, le denudava ogni mattina per scegliere chi voleva per quel giorno”, ha raccontato la ragazza ai media curdi. Suzan è stata tenuta prigioniera all’hotel Galaxy a Mosul, pieno di donne e ragazze nude o seminude. Una è stata venduta a un combattente con passaporto australiano per 34 dollari. Suzan è stata trasferita alla roccaforte dell’Isis a Raqqa, in Siria, dove lei e decine di altre giovani donne sono state esaminate per determinare se fossero ancora vergini. “Le vergini sono state portate in una stanza con 30-40 uomini. Ci hanno messo in fila e hanno indicato chi volevano. Ho pensato che avrei potuto essere fortunata, non ero bella come le altre”. Ma è stata comprata da al Russiyah, che ha comprato anche altre due ragazze. L’hanno costretta a recitare il Corano durante le aggressioni sessuali. Una volta, quando si è rifiutata, le hanno bruciato la coscia con acqua bollente. È riuscita a fuggire quando il suo aguzzino è rimasto ferito in combattimento.

da *IL FOGLIO*, 15.6.15

## IL RAPPORTO

# La Corte dei Conti: meno tasse e spese o addio crescita

ROMA

Per avere ancora uno stato sociale capace di proteggere, aumentare il tasso di crescita e far scendere il numero dei disoccupati il governo deve riscrivere il patto sociale con gli italiani. Il rapporto sul coordinamento della finanza pubblica della Corte dei Conti invoca una operazione veritiera: se nei prossimi anni l’Italia non cambia passo, il futuro non promette bene.

da *LA STAMPA*, 12.6.15

## SCEGLI IL LAVORO AUTONOMO? I DIECI PUNTI DA NON DIMENTICARE

- 1 Autoanalisi:** sono disposto ai cambiamenti di vita che comporta il passaggio da lavoro dipendente a lavoro autonomo? Ad avere meno tempo libero, ad accollarmi i rischi? So gestire altre persone? Dove sono forte e dove debole?
- 2 Evitare l'improvvisazione:** svolgere un'attività per hobby è molto diverso da svolgerla per lavoro. La passione e una buona intuizione non bastano, anche una microimpresa individuale richiede un business plan.
- 3 Ho le competenze necessarie per realizzare il mio progetto?**
- 4 Farsi consigliare** (dal commercialista, dagli enti pubblici...) ma, nello stesso tempo, avere una minima conoscenza dei fondamentali. Devo essere al corrente di tutte le scadenze fiscali, per esempio.
- 5 Intercettare i bisogni:** capire se la mia idea interessa anche agli altri, oltre che a me stesso, e se sono disposti a pagarla.
- 6 Ho pensato a come comunicare, a come far conoscere il mio prodotto?**
- 7 Partire piccoli con una grande rete:** meglio essere prudenti negli investimenti, all’inizio, ed eventualmente delegare alcune funzioni all’esterno.
- 8 Gli obiettivi:** dove voglio arrivare?
- 9 La sede:** qualunque sia l’attività, deve essere in posizione strategica.
- 10 Monitorare da subito l'impresa** come fa una mamma ogni giorno con i figli: sta bene, ha mangiato, è andato a scuola, ha fatto i compiti? Le aziende non precipitano all’improvviso. Non dev’essere il commercialista a dirci che siamo in rosso.

da *IO DONNA*, 30.05.15

## Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - AGOSTO-SETTEMBRE 2015

18 Agosto - Martedì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di luglio 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 luglio 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 luglio 2015; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di luglio 2015, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

16 Settembre - Mercoledì

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

30 Settembre - Mercoledì

### Irpef - Trasmissione telematica Modello Unico

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da parte delle persone fisiche e delle società di persone - della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2015 (redditi 2014).

### Tari e Imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2015.

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

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

## Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - AGOSTO-SETTEMBRE 2015

### Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie nei mesi estivi: sulla base del Contratto nazionale di lavoro domestico, il lavoratore ha diritto a 26 giorni lavorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi l’anno purché concordati fra le parti.

### Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale di lavoro domestico, contestualmente alla corrispondenza periodica della retribuzione, deve essere predisposto, in duplice copia, il prospetto paga.

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

## I procedimenti (obbligatori e facoltativi) per risolvere in via stragiudiziale le controversie in materia di locazione e condominio

Negli ultimi quindici anni il legislatore ha fortemente incentivato la soluzione in via stragiudiziale delle controversie in materia di condominio e locazione. A volte introducendo norme specifiche; a volte prevedendo norme di portata generale e quindi tali da ricomprendere anche questo tipo di controversie.

Iniziamo dal d.m. 30.12.'02. Tale provvedimento prevede, all'art. 6, comma 1, che "per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed all'esecuzione" dei contratti di locazione c.d. regolamentati (agevolati, transitori e per studenti universitari) nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali o integrativi, ciascuna parte possa "chiedere, prima di adire l'autorità giudiziaria, che si pronunci una Commissione di conciliazione stragiudiziale" (composta da massimo 3 membri scelti fra gli appartenenti alle associazioni della proprietà e dell'inquilinato) che deve decidere "non oltre sessanta giorni dalla data della richiesta".

Vi è poi da ricordare il d.lgs. n. 28 del 4.3.'10, il quale all'art. 5, comma 1, dispone che chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa, fra l'altro, ad una controversia in materia di condominio o locazione "è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione" di cui al medesimo decreto, precisando, altresì, che l'esperimento di tale procedimento (fatti salvi i casi, in particolare, di "convalida di licenza o sfratto, fino al mutamento del rito" nonché di "ingiunzione, inclusa l'opposizione, fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione": cfr. su quest'ultimo aspetto, con riguardo al condominio, *Cn sett.*'15) "è condizione di procedibilità della domanda giudiziale".

Recentemente è stato, infine, approvato il d.l. n. 132 del 12.9.'14 (come convertito in l. n. 162 del 10. 11.'14) che contiene due misure volte a definire in via extragiudiziale le liti.

La prima è disciplinata all'art. 1, il quale prevede che nelle cause civili dinanzi al Tribunale o in grado d'appello pendenti al 15.9.'14, "che non hanno ad oggetto diritti indisponibili e che non vertono in materia di lavoro, previdenza e assistenza sociale" (e quindi anche nelle cause di condominio e locazione), le parti, con istanza congiunta, possano richiedere di promuovere un procedimento arbitrale secondo le ordinarie regole contenute nel codice di procedura civile. In tal caso il giudizio proseguirà, nello

stato in cui si trova, davanti agli arbitri, ferme le preclusioni e le decadenze intervenute e il lodo avrà gli stessi effetti della pronuncia giudiziale.

La seconda misura è invece disciplinata dai successivi articoli da 2 a 9 e riguarda la "negoiazione assistita". Per le materie che qua interessano è su base volontaria e consiste in un accordo "mediante il quale le parti convengono di cooperare in buona fede e con lealtà per risolvere in via amichevole la controversia tramite l'assistenza di avvocati iscritti all'albo". La convenzione in questione - da redigere per iscritto, a pena di nullità - deve precisare il termine per l'espletamento della procedura (non inferiore a un mese e non superiore a tre mesi, prorogabile per ulteriori 50 giorni su accordo tra le parti) e l'oggetto della controversia. L'eventuale intesa raggiunta, una volta formalizzata (con la sottoscrizione delle stesse

parti e degli avvocati che le assistono), costituisce titolo esecutivo (cfr. *Cn dic.*'14).

Dunque, il quadro dei procedimenti disciplinati dal legislatore che hanno lo scopo di risolvere in via extragiudiziale controversie sorte in materia locatizia o condominiale (ai quali si possono comunque aggiungere le Giunte di conciliazione istituite presso le Confedilizie locali e la Camera arbitrale immobiliare, con le quali la Confedilizia ha stipulato un particolare accordo) non si può certo dire che non sia vario. In un caso - come abbiamo visto (ci riferiamo alla mediazione di cui al citato d.lgs. n. 28/'10) - il ricorso ad un siffatto procedimento è addirittura condizione di procedibilità della domanda giudiziale. C'è da dire, però, che, per ridurre il contenzioso nelle aule di giustizia, la via da seguire dovrebbe essere un'altra: legiferare meglio e, soprattutto, legiferare meno.

» di Corrado Sforza Fogliani\*

## La lente sulla casa Se l'edificio è «collabente»

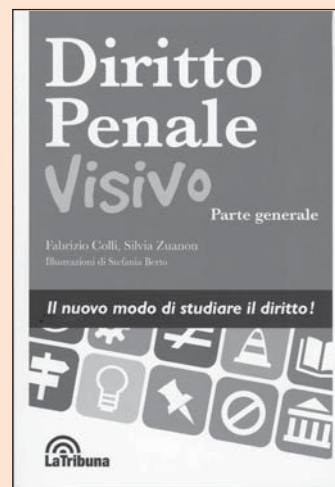
Per immobile «collabente» deve intendersi quell'edificio, o parte di esso, che, a causa dell'accentuato livello di degrado, non è in grado di produrre reddito. Più propriamente, un fabbricato non abitabile o agibile e comunque di fatto non utilizzabile, a causa di dissestistatici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale in cui è censito o censibile. Un immobile, in sostanza, che si trova allo stato di rudere, la cui concreta utilizzabilità, pertanto, non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria, occorrendo, allo scopo, opere più radicali (cfr.: articolo 3, comma 2, e articolo 6, lett. c, decreto ministeriale n. 28 del 2.1.98).

In proposito, l'Agenzia delle entrate, con nota n. 29440 del 30.7.13, ha chiarito che - ai fini della dichiarazione in Catasto di un fabbricato come «collabente» (categoria F2: fabbricati diruti, con tetto crollato e inutilizzabili) - è necessario che alla dichiarazione predisposta dal professionista venga allegata una specifica relazione, datata e firmata, che rappresenti, mediante documentazione fotografica, lo stato dei luoghi e del fabbricato, accompagnata da un'autodichiarazione, resa dall'intestatario del cespite, che attesti l'assenza di allacciamento ai servizi primari (luce, acqua e gas).

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

\*Presidente Centro studi Confedilizia

### SEGNALIAMO



Questi volumi sono stati pensati in favore di tutti coloro che per motivi di esame o di studio universitario vogliono apprendere rapidamente ed efficacemente gli istituti del diritto civile e penale.

Lo scopo dei volumi è quello di illustrare in modo semplice ed intuitivo i concetti principali della disciplina civilistica e penalistica.

L'uso di innovativi percorsi visuali, illustrazioni e schemi, unitamente all'esposizione sintetica ma esaustiva, rende questi volumi unici e permette di:

- facilitare lo studio, la memorizzazione e il ripasso;
- focalizzare le nozioni apprese, concentrarsi sulle parole cardine e ordinare logicamente i concetti;
- apprendere il percorso logico attraverso il quale sviluppare ciascun argomento;
- avere un quadro riassuntivo, schematico e onnicomprensivo della materia.

Le opere potranno essere utilizzate agevolmente, sia da chi ha già una buona conoscenza di base della materia e vuole fare un ripasso generale, sia da chi intende "riprenderla in mano", affiancando all'uso di manuali universitari uno strumento che aiuti la sintesi e il riordino dei concetti ma anche da chi vuole approcciarsi alla stessa, per la prima volta, in modo facile ed efficace.

In particolare, sul volume attinente il diritto civile sono illustrati - col sistema indicato - la multiproprietà, la comunione e il condominio nonché i contratti di locazione, d'affitto e di leasing. Sul volume di diritto penale, la detenzione domiciliare.



**DIRITTO & ROVESCIO**

*Se ricercate insieme le parole «Formia, Piccolino, Camorra» su Google troverete 25.500 documenti, tutti, tranne quattro, che riportavano la notizia dell'omicidio dell'avvocato Piccolino a Formia (Lt). Un colpo di pistola in fronte, mica da ridere. Una barbara esecuzione della camorra, l'immediata chiave di lettura di politici e cronisti, camorra che ormai aveva annesso la località laziale nel novero dei suoi feudi. Con annesse fiaccolate della cittadinanza, sindaco in testa, a denunciare l'odioso gesto. Sputtanamento e autosputtanamento di una città degno di miglior causa, perché gli ultimi quattro documenti, i più recenti, di Google riportano quanto scritto ieri dai giornali: l'omicida è un formiano, ben noto fin da giovane per suoi trascorsi violenti, che ha inteso regolare con una pistolettata una vicenda di cause da lui perse per dei piccoli abusivismi sull'isola di Ventotene contro clienti difesi dal povero avvocato Piccolino. Che era stato nel frattempo innalzato agli altari del martirio dai professionisti dell'anticamorra.*

da ItaliaOggi, 18.6.'15

**MISURATEVI L'ADDOME**

<p>Per le <b>donne</b>, una circonferenza sotto ai 71 centimetri è ideale. Sopra i 90 centimetri triplica il rischio di malattie cardiache</p>	<p>Per gli <b>uomini</b> l'ideale è sotto i 93 centimetri ma il rischio più alto inizia dopo i 100 centimetri</p>
--	---

da il Venerdì, 5.6.'15

**L'ANALISI**

**Imu Tasi Tari, il gioco delle tre tavolette**

**E**ntro il 16 giugno i proprietari di immobili e aree fabbricabili sono tenuti per il secondo anno consecutivo al versamento della Tasi. L'imposta si giustifica con la necessità di finanziare i costi dei servizi indivisibili (verde pubblico, illuminazione ecc). Di fatto è un modo per far rientrare dalla finestra l'Imu sulla prima casa cambiandole semplicemente nome. Tanto è vero che le modalità di calcolo sono abbastanza simili, anche se si è persa la detrazione di 200 euro che era prevista per l'Imu e in alcuni case le due imposte sono sommate. Dal punto di vista dei proprietari sarebbe stato meglio tenersi l'Imu. L'anno scorso i versamenti avvennero in un clima di emergenza

*Le imposte locali sono ormai fuori controllo*

amministrazione si trova sempre il modo di svincolare. Infatti sono pochissimi i comuni che hanno provveduto a inviare i bollettini precompilati o che sono in grado di provvedere alla compilazione su richiesta del contribuente. La scusa è che gli enti locali non dispongono di tutti gli elementi necessari per il calcolo dell'imposta. In realtà le regole per il versamento della prima rata prevedono il versamento della metà di quanto versato l'anno prima, non sarebbe stato quindi impossibile per i comuni inviare i bollettini, magari accompagnandoli dall'av-

vertenza che per il versamento della seconda rata bisogna tener conto di eventuali cambiamenti di aliquote o variazioni dello stato degli immobili. Infatti per la Tari i bollettini sono arrivati, anche se spesso in ritardo. Se gli enti locali «più vicini al cittadino» non sono in grado di fare nemmeno quello, figuriamoci se sono in grado di fare i controlli su chi sbaglia a fare i versamenti o li dimentica del tutto (anche perché sono molti i proprietari che nemmeno si ricordano di doverla versare). Facile prevedere che in queste condizioni i buchi di gettito saranno consistenti.

per le finanze comunali a causa di continue proroghe dei termini, ritardi nella definizione delle regole e delle aliquote, problemi interpretativi. Il decreto legge n. 16 del 2014 aveva previsto che dal 2015 «i comuni assicurano la massima semplificazione degli adempimenti dei contribuenti rendendo disponibili i modelli di pagamento preventivamente compilati su loro richiesta, ovvero procedendo autonomamente all'invio degli stessi modelli». Naturalmente, quando un obbligo interessa una pubblica

da ItaliaOggi, 4.6.'15

**COSTUME**

**“Prega con noi e non sarai gay”**

In un suo articolo del 4.6.'15 *la Repubblica* parla del centro di spiritualità Sant'Obizio – sito nei pressi delle terme di Boario, non lontano da Brescia – dove opera il gruppo “Lot” (dal nome dell'uomo che scappò da Sodoma e Gomorra prima che venissero distrutte con fuoco e fiamme); gruppo salito agli onori delle cronache perché “organizza seminari per «redimere» gli omosessuali”. Le lezioni sono tenute da tre “sedicenti ex gay”, durano cinque giorni e hanno un costo complessivo di circa 200 euro. L'assunto di partenza è che l'omosessualità non esiste.

**MOBBING, SETTE PARAMETRI CONTESTUALI**

La Suprema corte afferma che perché possa ritenersi provato il tipico mobbing in danno di un lavoratore, e il conseguente diritto a un risarcimento economico, occorre che i giudici di merito, esaminata la vicenda lavorativa e le risultanze processuali, compresa la perizia eventualmente eseguita, abbiano riscontrato la presenza contestuale di tutti e sette i parametri tassativi di riconoscimento della fattispecie, che sono: l'ambiente, la durata, la frequenza, il tipo di azioni ostili, il dislivello tra gli antagonisti, l'andamento secondo fasi successive, l'intento persecutorio (sent. n. 10037/45)

da ItaliaOggi

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE



## Più di mille pagine di spending review e la spesa è salita di 107 miliardi

La formula "spending review" è stata citata in 9.844 lanci dell'Ansa, a una media di 3,29 citazioni al giorno. In cinque differenti governi si sono alternati 15 fra commissari e consiglieri, fatta eccezione per i quattro anni dell'esecutivo Berlusconi. Tutti quelli che vi hanno lavorato, hanno prodotto 35 rapporti, per un totale di 1.174 pagine. Dice Confartigianato che dal 2007 la spesa pubblica corrente primaria è salita di 107,2 miliardi di euro, con un incremento del 18,1%. In parallelo, la spesa per gli investimenti è scesa di 9,2 miliardi, con una flessione superiore al 20%, mentre le entrate hanno registrato un'impennata di 77,2 miliardi. Il che ha confermato all'Italia il primato continentale nell'aumento della pressione fiscale. Il tutto senza effetti positivi sulla crescita economica, se è vero che nel periodo in esame il Prodotto interno lordo è sceso in termini reali dell'8,2%: nell'eurozona nessuno ha fatto peggio (Rizzo, cds).

(da *IL FOGLIO*, 25.5.'15)

### PAROLE SANTE

## Gli effetti disastrosi dell'ipertassazione degli immobili

Così Oscar Giannino ha mirabilmente descritto - sul *Mattino* del 17 giugno 2015 - uno dei più gravi effetti prodotti dalla smodata tassazione sugli immobili degli ultimi anni:

"Conseguenza di questo aumento complessivo è stato il depauperamento del valore immobiliare nel portafoglio delle famiglie italiane e l'effetto povertà derivante dal crollo dei valori medi e del mercato immobiliare ha ulteriormente depresso i consumi e innalzato la propensione al risparmio, sia pure in presenza di un reddito procapite che scendeva".

Si tratta di concetti che la Confedilizia ripete quotidianamente, autorevolmente espressi - fra gli altri - anche dai cattedratici Luca Ricolfi e Paolo Savona, e verificabili anche solo con una chiacchierata con qualche proprietario di casa. Ma tant'è. La realtà ancora non fa breccia nei Governi.

### IN G.U.

## Sanzioni deposito legale

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 28.5.'15, n. 122, il decreto 13.5.'15 del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, con cui sono state individuate le sanzioni sul materiale soggetto a deposito legale.

## Delitti ambientali

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 28.5.'15, n. 122, la l. 22.5.'15, n. 68, contenente le disposizioni in materia di delitti contro l'ambiente.

## Documento unico di regolarità contributiva

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'1.6.'15, n. 125, il decreto 30.1.'15 del Ministero del lavoro e delle politiche sociali di semplificazione in materia di documento unico di regolarità contributiva (DURC).

## Nomina componenti Anci Commissioni censuarie

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 4.6.'15, n. 127, il decreto 27.5.'15 del Ministero dell'economia e delle finanze, con cui sono stati individuati i criteri per la designazione, da parte dell'Associazione nazionale dei comuni italiani, dei componenti delle sezioni delle commissioni censuarie locali e centrale.

## Appalti

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 5.6.'15, n. 128, il decreto 25.5.'15 del Segretariato generale della giustizia amministrativa concernente la disciplina della dimensione dei ricorsi e degli altri atti difensivi nel rito appalti.

## Accordi contrattuali

La sostituzione di accordi contrattuali ai precedenti ordinamenti basati sulla condizione (civile o sociale) degli individui ha rappresentato il primo passo del cammino verso la liberazione dei servi della gleba nel Medio Evo.

Milton Friedman,  
*Capitalismo e libertà*, 1962

## CIVILTÀ

### DIRITTO & ROVERSCIO

*La Svizzera non è dall'altra parte del mondo. Anzi, confina con l'Italia. Nel Canton Ticino si parla addirittura in italiano. Non dovrebbe quindi essere difficile informarsi sulle best practices adottate in questo paese al fine di importarle nel nostro. L'arresto e il trasferimento di sette dirigenti della Federazione internazionale gioco calcio (Fifa), dall'albergo super lusso dove si trovavano alle carceri dove sono stati detenuti, sono avvenuti nella massima discrezione. Affinché, non solo la stampa ma nemmeno i passanti li vedessero ristretto, la polizia ha steso un lenzuolo tra la porta dell'albergo e quella della macchina che li avrebbe portati via. Da noi invece, quando venne arrestato Enzo Tortora (che era innocente, ricordiamolo) vennero convocate la telecamere all'alba e fu impedito al presentatore tv di coprirsi con una giacca i polsi. L'ordine era: si debbono vedere le manette. Andò peggio al politico Enzo Carra che, ai tempi di Mani Pulite, e sempre sotto le telecamere, venne tradotto in tribunale con gli schiavettoni, i ceppi medioevali avvitati ai polsi.*

da *ItaliaOggi*

## VERGOGNA

### IL RIPOSO

Nessuno è fatto per restare solo, ma se il vicino è molto fastidioso vorremmo radergli la casa al suolo!

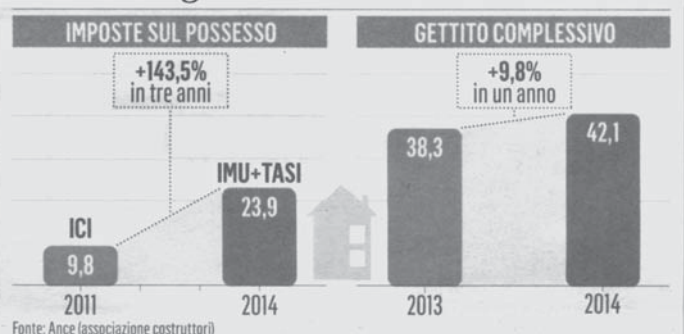
La casa è il luogo sacro del riposo: se nessuno fa niente di molesto, ce la godiamo tutti in santa pace.

Il vero condominio è proprio questo: nessuno faccia agli altri ciò che si piace.

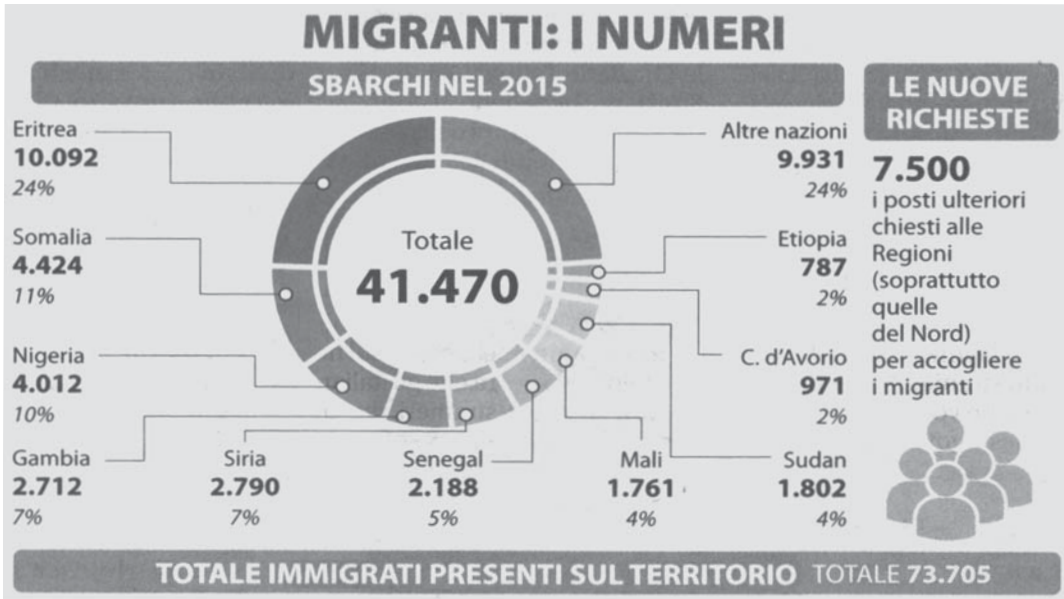
da: Stefano Lodi, *Condominialia (de domu)*,  
Poesie su casa, condominio e dintorni  
Varese, 15 giugno 2015

## Le tasse sugli immobili

Cifre in miliardi di euro







da *Libero*, 4.6.'15

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

Mons. Perego (Fondazione Migrantes): "Ma la Germania ha dieci volte i nostri profughi" (la Repubblica 13.6.'15). Noi, invece, abbiamo dieci volte i profughi regolarmente registrati

## TRATTAMENTI DIVERSI

EMERGENZA PROFUGHI		EMERGENZA SENZATETTO	
circa 30 euro al giorno	Totale stanziamento (a persona)	dai 7 ai 9 euro al giorno	
Sempre	Periodo	dal 15/11 al 15/3	
✓ SI	VITTO	SI*	✓
✓ SI	ALLOGGIO	SI	✓
✓ SI	PULLMAN PER SPOSTAMENTI	NO	✗
✓ SI	KIT IGIENICI	ALLE VOLTE**	
✓ SI (2,5 euro al giorno)	POCKET MONEY	NO	✗
✓ SI	VESTITI ADATTI ALLA STAGIONE	NO	✗
✓ SI	RICARICA TELEFONICA (15 EURO)	NO	✗
✓ SI	ASSISTENZA ALLA PERSONA	NO	✗
✓ SI	MEDIAZIONE LINGUISTICA	NO	✗
✓ SI	PULIZIA DELLA STRUTTURA	SI	✓

\* in generale la colazione e la cena; \*\* (non sempre shampoo e dentifricio vengono dati alle Onlus, a volte sono a carico loro)

P&G/L

da *Libero*, 9.6.'15

### il graffio

## D'Alema cambia mestiere

Grande assente alla Direzione del Pd in cui Renzi ha strigliato la minoranza era **Massimo D'Alema**, occupato a partecipare a un convegno di politica estera: «Do più attenzione ai cittadini che agli impegni di partito. La politica estera è il mio mestiere». Non era fare il vino da farsi comprare dalle Coop?

da *Libero*, 10.6.'15

## GOMME

### Nevicato, mani legate al sindaco

Anche in caso di forti nevicate in atto il primo cittadino non può imporre ai camion in transito di dotarsi sia di gomme da neve che di catene contemporaneamente. Al massimo il comune potrà inibire temporaneamente la circolazione nel tratto interessato dal ghiaccio. Ma solo per il tempo strettamente necessario. Lo ha chiarito il ministero dei trasporti con l'inedito parere n. 1754 del 17 aprile 2015. Un piccolo comune montano del Piemonte ha adottato una originale misura di emergenza invernale. In caso di ghiaccio e forti nevicate i mezzi pesanti che circolano sulla strada di fondovalle devono munirsi sia di catene che di gomme da neve. Questa determinazione non è coerente con il dettato normativo, specifica il ministero dei trasporti. Il codice stradale infatti non ammette mai l'uso congiunto delle catene da neve assieme alle gomme tassellate. In buona sostanza una misura così originale non ha consistenza giuridica. In caso di forti precipitazioni resta sempre possibile inibire completamente la circolazione.

da *ItaliaOggi*, 29.5.'15

## SEGNALAZIONI

Duca di Lauzun, *Avventure d'amore e di guerra*, Castelvecechi ed., pp. 256

Seduttore e uomo d'armi, Armand Louis de Gontault-Biron, duca di Lauzun (1747-1795), in queste vivaci memorie rievoca la propria vita avventurosa, segnatamente i propri numerosi amori.

## Limite mille euro per i contanti, apertura del Governo

L'Assemblea della Camera ha approvato alcune mozioni, presentate dai Gruppi parlamentari di maggioranza, con le quali si impegna il Governo a rivedere il limite di 1.000 euro per l'uso del contante. L'Esecutivo, per voce del Viceministro dell'economia e delle finanze Morando, ha espresso parere favorevole sugli atti di indirizzo, dichiarando l'impegno preliminare rivolto affinché nel contesto comunitario e nella dimensione nazionale ci si impegni ad incentivare l'uso di strumenti diversi dal contante per il sistema dei pagamenti.

## FISCO: SFORZA FOGLIANI "TASI MODO SUBDOLO PER AUMENTARE TASSE"

ROMA (ITALPRESS) - "La Tasi e' stata solo un modo subdolo per aumentare le imposte. Ma non ci si deve scoraggiare: lo Stato non e' mai la soluzione dei problemi, ma il problema. Occorre spazzare via chi, da maxi economista, ritiene che la fiducia possa ritornare con manovre finanziarie drogate che lasciano il tempo che trovano, come dimostra la realta' italiana di giorno in giorno, nonostante tutti gli infingimenti ritornanti". Cosi' il presidente del Centro studi di **Confedilizia**, **Corrado Sforza Fogliani**. (ITALPRESS). ads/com 06-Giu-15 13:11 NNNN

## REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI

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

## Lo Stato non fatica

Se riusciremo a impedire che lo Stato mandi in malora le fatiche della popolazione con la scusa di avere cura di essa, avremo un popolo felice.

Thomas Jefferson,  
Lettera a Thomas Cooper,  
1802

## CURIOSITÀ

### Come si legge una citazione biblica

Is 3,1-4 significa: libro di Isaia, capitolo 3, dal versetto 1 al versetto 4.

Is 3,2-3. 7-12: libro di Isaia, capitolo 3, versetti 2 e 3 e poi sempre dello stesso capitolo 3, versetti dal 7 al 12.

Is 3-6: libro di Isaia dal primo versetto del capitolo 3 all'ultimo versetto del capitolo 6.

Is 3,1 - 3, 6: libro di Isaia dal capitolo 3, versetto 1 al capitolo 3, versetto 6.

Am 3,1-8; 4, 11-12: libro di Amos, capitolo 3, versetti dall'1 all'8, poi capitolo 4, versetti 11 e 12.

Fm 9-10. 12-17: lettera a Filemone, i versetti dal 9 al 10, e poi dal versetto 12 al versetto 17 (questa breve lettera non ha capitoli).

## BREVI

### Alimentazione e diritto di famiglia

"Il giudice alla mamma vegana: suo figlio deve mangiare carne". Questo il titolo di un articolo de *La Stampa*, datato 29.5.'15, nel quale si dà conto di una diatriba tra genitori divorziati, sfociata in un contenzioso giudiziario, avente ad oggetto l'alimentazione del loro figlio dodicenne.

### Le femministe multiculturali in silenzio sui crimini sessuali del califfo

Anche l'Onu ha parlato, mentre le femministe occidentali glissano. Ma qualcuno, soprattutto a sinistra, si è accorto del doppio standard delle femministe, scatenate quando si tratta di demonizzare le Sentinelle in piedi, denunciare il sessismo nei campus e boicottare la crema di bellezza israeliana Ahava.

(G. Meotti, *IL FOGLIO* 29.5.'15)

### BUGIE ED ELEZIONI

Non si dicono mai tante bugie quanto se ne dicono prima delle elezioni, durante la guerra e dopo una caccia

Georges Clemenceau

## Coop, centri, avvocati La macchina rossa che lucra sui profughi

di PIERANGELO MAURIZIO

Adesso che è arrivata l'altra ondata di fango da Mafia Capitale il segretario del Pd che è anche il premier di questo Paese faccia una bella cosa. Invece di continuare a sparare le grosse e ripetere «cacerò i ladri», imponga al suo partito di far emergere la verità sul business che da un quarto di secolo si ingrossa (...)

segue a pagina 7

## Vecchi, malati, drogati Nel mirino dei pm la mafietta fotocopia

di GIACOMO AMADORI

A Roma c'è un'inchiesta che procede sotto traccia, ma che può essere considerata la sorellina di Mafia Capitale. Uno degli investigatori contattati da *Liberio*, sorridendo, la ribattezza «Mafieta Capitale». In effetti i punti di contatto con l'indagine tornata alla ribalta in questi giorni sono molti. Per esempio (...)

segue a pagina 7

da *Liberio*, 6.6.'15

## Il governo e la difesa del diritto

Il primo dovere di un governo è quello di difendere il diritto. Se cerca di scansarlo, vacillare di fronte a esso o girarvi attorno quando non ci sia convenienza a rispettarlo, se il governo si comporta in questo modo, ebbene così farà anche il governato e niente sarà più al sicuro: né la casa, né la libertà, né la vita stessa.

Margaret Thatcher,  
*Discorso alla conferenza del Partito Conservatore*,  
Blackpool, 10 ottobre 1975

## Il progresso

Progresso è precisamente ciò che regole e normative non prevedono.

Ludwig von Mises,  
*Burocrazia*, 1944



da *ItaliaOggi*, 17.6.'15



» di Corrado Sforza Fogliani\*

## La lente sulla casa

### Gli Stati Uniti e la proprietà

Ecco le tutele di cui godono, negli Stati Uniti, i proprietari nel momento in cui concedono il loro immobile in locazione. Prendendo ad esempio i casi di New York e Miami (i luoghi di maggior interesse per gli investitori italiani), le locali leggi prevedono essenzialmente due categorie di persone cui poter affittare: i «Section 8 tenants» e i «Non Section 8 tenants».

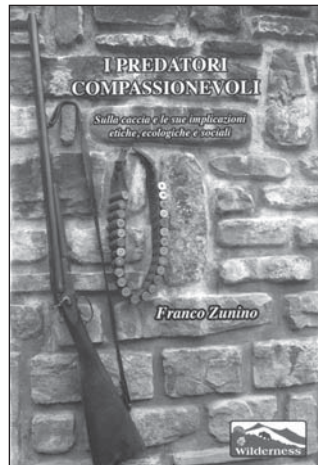
La prima categoria è rappresentata dagli indigenti: soggetti che difficilmente potrebbero permettersi di pagare un canone di locazione e che, per questo, sono inseriti in apposite liste nell'ambito del cosiddetto programma «Section 8». Per questa categoria lo Stato concorre al pagamento dell'affitto, di norma, per l'80% dell'importo complessivo (in alcuni casi è prevista «la copertura totale della pigione»), con la conseguenza «garanzia assoluta» per i locatori di riscuotere tutti i canoni.

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

\*Presidente  
Centro studi Confedilizia

da il Giornale, 30.5.'15

## WILDERNESS Associazione



Autore di questo libro – che tratta della caccia e delle sue implicazioni etiche, ecologiche e sociali – è Franco Zunino, ideatore dell'Associazione italiana Wilderness, fondata nel 1985 con lo scopo di diffondere in Italia le prime conoscenze della filosofia Wilderness e del suo concetto di conservazione, nonché di trovare forme per una loro concreta applicazione, anche nel nostro Paese. Originatasi in America nei primi decenni del 1800 e diffusasi soprattutto nel secolo XX, fino ad allargarsi al resto del mondo, la filosofia «Wilderness» ritiene che la natura vada conservata in quanto valore di per sé, e considera questo valore un patrimonio spirituale per l'uomo e per ciò che esso esprime a livello interiore e di emotività in chi lo frequenta; una filosofia ambientalista che ha le sue radici nel pensiero di Henry David Thoreau (filosofo), di Aldo Leopold (cacciatore/conservazionista) ed altri, e che è contraria all'uso di massa dell'ambiente sia per scopi ricreativi che di prelievo delle risorse naturali rinnovabili, seppure la ricreazione fisica e spirituale sia uno dei fini della sua preservazione, e conciliabile l'uso corretto delle risorse naturali rinnovabili.

## Comunisti e anticomunisti

Come si riconosce un comunista? Beh, è uno che ha letto Marx e Lenin. E come si riconosce un anticomunista? È uno che ha capito Marx e Lenin.

Ronald Reagan,  
Discorso alla convention  
annuale delle Concerned  
Women for America,  
Arlington, Virginia,  
25 settembre 1987

## Nuovo pauperismo

### IL CITTADINO PERFETTO E IL CITTADINO SOSPETTO

di MICHELE AINIS

Ogni stagione della storia genera uno spiritello che le soffia nell'orecchio. Si chiama Zeitgeist, lo spirito dei tempi. Ma nel nostro tempo è una creatura secca e allampanata come uno spaventapasseri, come la dottrina che propaga a destra e a manca: il pauperismo. Significa che la povertà non è più una sciagura, bensì un modello, un esempio, un ideale. Se negli anni Ottanta Deng Xiaoping cambiò la Cina con il messaggio opposto (Arricchitevi!), negli anni Novanta in Italia...

Impareggiabile articolo del costituzionalista Michele Ainis sul *Corriere della Sera* (17.5.'14).

Dopo aver sottolineato che «il desiderio dominante – qui e oggi – non è la (mia) felicità, ma la (tua) infelicità» e che i più pensano che l'unico risarcimento (alla situazione attuale) consiste nel tirare dentro gli altri, tutti gli altri, nella miseria che inghiotte il nostro orizzonte esistenziale», lo studioso conclude: «Da un malinteso ideale di giustizia deriva la massima ingiustizia, ecco la lezione. E dall'ideologia del pauperismo sgorga un veleno che può uccidere le stesse istituzioni democratiche. Perché non c'è democrazia senza ceti medio, come ci ha spiegato in lungo e in largo Amartya Sen. C'è soltanto l'America latina, con i poveri nelle favelas, i ricchi blindati nei propri quartieri, e un Caudillo che regna incontrastato. O sbagliava Sen, o stiamo sbagliando tutto noi italiani».

## Attenti alle «truffe del mattone»

Sul *Corriere della Sera* del 18.5.'15 è stato pubblicato un interessante articolo a firma di Gino Pagliuca su come smascherare le truffe del mattone.

Dopo aver tratteggiato qualche piccola «truffa» fatta sul web (richieste di caparre per brevi locazioni turistiche per immobili inesistenti, richieste di somme modeste per ricevere segnalazioni di immobili in vendita o in locazione ecc.), l'autore passa ad analizzare le grandi truffe nel settore immobiliare: quelle che si fanno, di solito, tramite il furto di identità di un soggetto oppure usufruendo di informazioni catastali che si possono avere tramite il solo codice fiscale di una qualunque persona. Per non avere brutte sorprese, Pagliuca suggerisce di rivolgersi – per l'acquisto della casa – ad un agente immobiliare in quanto lo stesso, prima di promuovere la vendita di un immobile, dovrebbe avere visionato tutta una serie di documenti (primo fra tutti, l'atto di provenienza del bene che si mette in vendita) attraverso i quali ottenere la certezza dell'identità del venditore e della vendibilità dell'immobile.

## A Mattarella e Francesco si scrive senza francobollo

Chi scrive al capo dello Stato può evitare di affrancare la lettera. Lo prevede il dpr n. 655/82, che disciplina i servizi di corrispondenza e pacchi, all'art. 109: «Al Presidente della Repubblica spetta la franchigia per le tasse postali per tutte le corrispondenze, epistolari e non epistolari, a lui indirizzate o spedite in suo nome e per suo conto purché debitamente contrassegnate». La franchigia è estesa al Pontefice, sia per le corrispondenze spedite «con il di lui contrassegno», sia per «quelle a lui dirette impostate nel territorio della Repubblica».

## Il sito degli animali d'affezione

“Mysocialpet” è un sito che si occupa esclusivamente di animali d'affezione. Leggendo il *Giornale* del 13.6.'13 si scopre che “il punto più originale” di questo sito è il “«Trovapet», un motore di ricerca che permette di trovare gli animali da adottare in tutta Italia, inserendo pochi semplici parametri”. Se si sta, ad esempio, cercando un cane con determinate caratteristiche (razza, taglia, età ecc.) basterà introdurre queste caratteristiche nei parametri del motore di ricerca: questo si metterà subito “all’opera segnalando i canili dove un soggetto simile è presente e adottabile”.

Per tutti gli interessati l’indirizzo Internet è il seguente: [www.mysocialpet.it](http://www.mysocialpet.it).

## DEBITO DELLO STATO DI 97 MILIONI PER LAVORI NEGLI IMMOBILI STORICI

La continuità della dimora permette di evitare un degrado altrimenti scontato, quale possiamo constatare in tante chiese non più officiate. Ecco: le dimore storiche evitano che molti edifici si riducano come templi abbandonati. Tuttavia questa salvezza di un patrimonio culturale così tipico richiede mezzi sempre più rilevanti e sempre meno disponibili. Sempre più rilevanti, perché ovviamente il passare del tempo esige nuovi e specialistici interventi, per tacere di tragici eventi eccezionali, quali catastrofi naturali o terremoti. Sempre meno disponibili, perché la proprietà immobiliare è da qualche anno oggetto di assalti bellici, al fine di spogiarla non già dei redditi, bensì del patrimonio stesso, posto che sovente la tassazione colpisce il bene in quanto tale, pur se improduttivo. Di qui, la situazione sempre peggiore di palazzi, castelli, ville, edifici, in città, nelle campagne, nei grandi centri storici come nei minori paesi di provincia.

I proprietari vedono crescere simultaneamente i costi e le imposte. Per di più sono sbeffeggiati, perché il populismo demagogico li dipinge come “i ricchi”, adusi a vivere in comodi castelli o in sontuose ville. Devono essere loro – si blatera – i primi a pagare, e a pagare di più, perché titolari d’immense fortune, ovviamente repute immeritate e anzi frutto di colpevoli pecche, in applicazione del sempre vivente assioma sulla proprietà vista come un furto, espressione, oggi, non tanto di valutazioni politiche, quanto di mera e diffusissima invidia sociale. Quale la conseguenza? Semplicissima: i mitici castelli, i palazzi nobiliari, le ville sognate, non solo non fruttano i favolosi redditi ipotizzati, come si vorrebbe far credere con faciloneria disarmante, bensì si corrodono nel patrimonio. Infatti viene meno la possibilità di eseguire i lavori, fossero anche solo di manutenzione ordinaria, non si dice di recupero o di restauro o di straordinaria manutenzione.

La scontata ripercussione, che già si appalesa qua e là ma che, ineluttabilmente, vedremo nei prossimi anni (non decenni: basteranno pochi anni, purtroppo), è semplice, comprensibile anche soltanto alla luce del buon senso ma, all’evidenza, ignorata dalla classe politica, senza eccessive differenze di colore e tutta quanta orba, appunto, di buon senso. Ecco la conseguenza: il bene viene abbandonato e destinato, quindi, alla decadenza. La dimora storica rischia di diventare un rudere, perdendo insieme tutti i valori, culturali, storici, sociali, artistici, che essa ha finora detenuto. Quando, invece, vi siano i mezzi per consentire i lavori necessari, ecco che si genera un positivo indotto economico, sia per le opere edili (sovente per imprese specializzate nel recupero specifico), sia per le prestazioni di professionisti (anche loro spesso preparati nel settore), sia in generale per il miglioramento ambientale complessivo, perfino per l’avvaloramento culturale e i conseguenti richiami turistici.

La vicenda del mancato saldo dei contributi statali è esemplare per indicare la condizione di sfascio – non c’è parola più adatta – cui siamo giunti. Lo Stato deve ai proprietari d’immobili storico-artistici 97 milioni di euro per i lavori di restauro effettuati e liquidati (al 50 per cento dei costi) dalle competenti Soprintendenze. La somma è stata confermata dal Ministero per i Beni culturali. Dunque, lo Stato ha spinto i proprietari d’immobili storico-artistici a compiere lavori, considerati, è palese, necessari e utili alla collettività, non soltanto al singolo. I proprietari si sono sobbarcati i lavori, fidando nel rispetto dell’impegno assunto dallo Stato. Invece, nonostante la liquidazione e il riconoscimento del debito da parte degli uffici competenti, i rimborsi non giungono.

CORRADO SFORZA FOGLIANI

Intervento svolto al Convegno ADSI tenutosi a Palazzo Colonna (Roma) il 15 maggio 2014

## NOTERELLE LINGUISTICHE

### Quando andare a capo

All’interno di un testo di prosa, il capoverso è un blocco che comprende più periodi (talvolta anche uno solo). Esso è compreso fra due a capo. Viene segnalato attraverso un piccolo rientro iniziale oppure una riga bianca finale.

La ripartizione in blocchi agevola la lettura. Si va a capo quando è terminato un blocco di periodi, omogeneo sul piano del tema o dei temi trattati. Le frasi si raggruppano per evitare una frammentazione fastidiosa e continua e per metterle insieme un certo numero che abbiano legame logico, informativo e tematico.

Il linguista Michele A. Cortelazzo ha steso un perspicuo “Elogio del capoverso” nel suo *Manuale di stile*. In esso rileva: “La suddivisione in capoversi deve rispecchiare l’articolazione tematica del testo, riunendo nella stessa unità frasi che abbiano come centro di interesse lo stesso argomento.” E ancora: “Naturalmente c’è un certo margine di soggettività nell’individuare la permanenza di un medesimo centro di interesse. Ma di sicuro, all’interno di una stessa unità non ci deve essere una forte discontinuità tematica.”

Come sempre, maestro di chiara scrittura risulta Manzoni. Si scorra qualche capitolo de *I promessi sposi*, per afferrare come e quando andare a capo con equilibrio, così da agevolare il lettore.

### Imu, ex coniugi e coppie di fatto

Torniamo a parlare dell’Imu in relazione ad una specifica fattispecie introdotta dall’art. 4, comma 12-*quinquies*, d. l. n. 16/’12, come convertito, quella dell’ex coniuge assegnatario della casa coniugale (cfr. *Cn* gen. ’12). Infatti, sulla base della nuova normativa è soggetto passivo Imu il coniuge assegnatario dell’ex casa coniugale, in quanto titolare del diritto di abitazione, che – come chiarito anche dalla circolare n. 3/’12 delle Finanze – può godere delle agevolazioni previste per l’abitazione principale e per le relative pertinenze, concernenti l’aliquota ridotta, la detrazione e la maggiorazione di quest’ultima per i figli di età non superiore a 26 anni, se spettanti in base alle regole generali.

Poiché tale assegnazione – sulla base di quanto disposto dalla legge – deve essere disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, tale norma non può operare a favore delle coppie di fatto.

La dichiarazione Imu va presentata solo quando il Comune nel cui territorio è ubicato l’immobile assegnato non coincida né con quello di celebrazione del matrimonio né con quello di nascita dell’ex coniuge assegnatario.

## BELLEUROPA

### Sperperi europei

“Crisi o non crisi, in Europa, non sanno cosa significhi tirare la cinghia. Infatti non contenti delle tre sedi (Bruxelles, Strasburgo e Lussemburgo) che costano 300 milioni di euro l’anno solo di spostamenti (3.400 casse di documenti, 200 tonnellate di carta trasferite ogni mese), non contenti di tenere a Strasburgo un lussuoso palazzo (21 gigantesche sale conferenze più altre 26 medie, 2.650 uffici completamente arredati), non contenti del nuovo palazzo di Bruxelles (dove ogni deputato ha la doccia riservata), continuano ad approvare bilanci che sono l’esatto contrario di quello che chiedono i cittadini. E così nell’ultimo, che ci terremo fino al 2020, sono previste, oltre alla conferma delle spese per le delegazioni in Polinesia e ai Caraibi, persino ingenti somme (305mila euro l’anno) per far socializzare il personale di Bruxelles”.

(Liberò 10.7.'15)

### Taglia i costi

per l’amministrazione dei tuoi beni vieni in Confedilizia



## TUTTOCONDOMINIO

VISCO  
E I DEBITI  
DELLO STATO

“Maggiori investimenti pubblici e privati per l’ammodernamento urbanistico, la salvaguardia del territorio e la valorizzazione del patrimonio culturale possono produrre benefici importanti, coniugando innovazione e occupazione anche fuori dell’edilizia e del turismo”.

Così il Governatore della Banca d’Italia, nelle sue ultime “Considerazioni finali”.

Ha detto, dunque, di valorizzare il patrimonio culturale, aggiungendo che farlo è buona cosa, che ne derivano “benefici importanti”. Ma lo faccia lo Stato... Quanto a noi privati, “Che Dio ce ne scampi e liberi”. Chi si è fidato dello Stato e di una sua legge, chi ha creduto – così – di essere rimborsato dallo Stato di almeno la metà della somma spesa (e ogni Soprintendenza, per aumentarla, ci ha messo del suo...), somma spesa per salvare un edificio storico-artistico, chi ha fatto questo se ne è amaramente pentito. Aspetta, da più di un lustro, in genere centinaia di migliaia di euro. Meglio che i tetti cadano...

Uguaglianza  
e libertà

Una società che ponga l’uguaglianza – nel senso di uguaglianza di risultato – al di sopra della libertà, finirà per non avere né l’uguaglianza né la libertà.

Milton e Rose Friedman,  
*Liberi di scegliere*,  
1980

Compravendita in ambito condominiale  
e obbligo di informazione su liti in corso

Il condomino che venda la sua unità immobiliare e non informi l’acquirente dell’esistenza di una causa in corso che coinvolge il condominio, può essere chiamato a rispondere di tale comportamento?

Per dare risposta al quesito occorre prendere l’avvio dai principi generali del codice civile in tema di comportamento delle parti nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto. Materia, questa, che trova la sua disciplina nell’art. 1337 cod. civ., il quale prevede che, in tali casi, le parti hanno l’obbligo di “comportarsi secondo buona fede”. Ciò che implica – come chiarito dalla Cassazione – il “dovere di trattare in modo leale, astenendosi da comportamenti maliziosi o anche solo reticenti e fornendo alla controparte ogni dato rilevante, conosciuto o anche solo conoscibile con l’ordinaria diligenza, ai fini della stipulazione del contratto” (sent. n. 19024 del 29.9.05).

Sempre la giurisprudenza di legittimità ha osservato che la violazione del suddetto obbligo di comportarsi, nel corso delle trattative, secondo buona fede assume rilevanza anche nel caso in cui il contratto, ancorché concluso validamente, “risulti pregiudizievole per la parte rimasta vittima” della condotta scorretta. E, in tale ipotesi, ha ragguagliato “il risarcimento del danno al minor vantaggio o al maggior aggravio economico” determinato da tale comportamento. Ciò, salvo la prova dell’esistenza di ulteriori danni che risultino collegati alla condotta in questione “da un rapporto rigorosamente consequenziale e diretto” (cfr., ancora, la citata sent. n. 19024/05).

Se a quanto precede aggiungiamo, poi, che, secondo la giurisprudenza di merito, il venditore che tace l’esistenza di situazioni, in ambito condominiale, che possono rivelarsi onerose per parte acquirente viola il predetto obbligo di buona fede (Trib. civ. Milano sent. n. 10141 del 14.9.06), possiamo allora concludere che in effetti, ove dalla condotta in parola derivi un pregiudizio alla controparte, quest’ultima deve ritenersi possa agire nei confronti del venditore per il risarcimento del danno subito.

Dunque, in caso di compravendita di un immobile sito in un edificio condominiale, deve ritenersi che il venditore debba dare conto, nell’atto, anche di eventuali liti in corso. E in questa prospettiva si rileva di particolare utilità la previsione di cui all’art. 1130, n. 9, cod. civ., che indica tra i compiti dell’amministratore anche quello di fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione di “eventuali liti in corso”: chi intende vendere può così, tramite l’amministratore, avere il quadro delle vertenze giudiziarie in essere e rendere facilmente edotto, sul punto, il futuro acquirente (che naturalmente, potrà chiedere al venditore la dichiarazione in punto che lo stesso venditore – in quanto condomino – ha diritto di ottenere).

Per un approfondimento del connesso problema dell’imputazione, in ambito condominiale, delle spese pendenti in caso di trasferimento della proprietà si rinvia a *Cn* di giugno 2014. Ma è comunque del tutto chiaro che il problema del pagamento dei contributi condominiali (art. 6 Disp. att.) nulla ha a che fare con quello trattato in questo articolo.

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

Pensiero unico. Non è solo voglia di prevaricare, è una strategia per far dimenticare ciò che (es., gli eccidi di Stalin, ben superiori a quelli dei nazionalsocialisti di Hitler) non si deve sapere (specie dai giovani)

L’errore parla con doppia voce: una afferma il falso ma l’altra lo smentisce (Benedetto Croce – Italia Oggi 11.5.15)

La fiducia è bene, il controllo è meglio (Vladimir Lenin 1870-1924) (il Giornale 4.5.15)

1-2) La Corte costituzionale della Spagna ha annullato la legge dell’Andalusia che disponeva l’esproprio delle case vuote. Da noi, pretendono di farlo, direttamente o di fatto, persino i Sindaci. In Italia, già culla del diritto, il diritto si è addormentato

La Regina Elisabetta ai suoi economisti: “Ma come? Siete tanto bravi e non avete previsto la crisi?”

Ieri, Consiglio dei ministri sprint. Dal comunicato ufficiale della Presidenza risulta che è durato un quarto d’ora. Forza ragazzi, c’è tempo...

## INTERVENTI E REPLICHE

## Quel monolocale affittato senza vantaggi

Un pensionato ha un monolocale acquistato con i suoi risparmi e lo affitta pensando di arrotondare la pensione. 370 euro al mese. Sa che buona parte di quelli glieli prenderà il Fisco. «Pazienza, sempre meglio che niente». Lo affitta ad un giovane che dimostra di avere un lavoro e che (nonostante gli stereotipi della nazionalità e i consigli degli amici) gli fa una buona impressione. Ecco che, quindi, nasce anche la convinzione di aver fatto un’opera buona. Dopo due mesi, i pagamenti diventano irregolari. Pazienza, pensa; e gli telefona ricordandogli l’impegno preso. Dopo cinque mesi i pagamenti

non arrivano più. Telefonate inutili. Poi raccomandate. L’inquilino non le ritira. Il pensionato va di persona. Scopre che, in quei 34 metri quadrati affittati e adatti a una persona sola, ora vivono in tre: il giovane, una ragazza e un bambino. Per cautelarsi avvisa la polizia locale, che dice di non poter far molto. Un avvocato gli conferma che, anche avviando la procedura di sfratto, non sarà facile riavere monolocale e soldi. Il pensionato pensa che ha già perso tremila euro e che dovrà pagarne qualche altro migliaio al legale; e non sa con quali risultati. Ma pensa che quel giovane lo sta derubando dei suoi risparmi, e dunque si affida

alla giustizia. Anche la giustizia lo considererà un ladro? Ascoltando quel che è successo ad altri, ha seri dubbi. Alcuni conoscenti gli hanno detto che loro non affittano più, piuttosto di correre questi rischi. Il pensionato conclude che, non avendo tutele, rinuncerà ad arrotondare la pensione e anche il suo monolocale resterà chiuso, vuoto e improduttivo. Se e quando lo riavrà.

Dario Valeri, Pordenone

## TUTTOCONDOMINIO

### Partecipazione all'assemblea condominiale in caso di proprietà

Si è già trattato su queste colonne del diritto di partecipare all'assemblea condominiale in caso di unità immobiliare che appartenga in proprietà indivisa a più soggetti (*Cn mag.*'15). Nell'occasione si è evidenziato come in un caso del genere – ai sensi del riformato art. 67, secondo comma, Disp. att. cod. civ. – i comproprietari abbiano “diritto a un solo rappresentante nell'assemblea”, da designarsi “a norma dell'articolo 1106” cod. civ. (riguardante la nomina dell'amministratore della comunione), e cioè dalla maggioranza degli stessi comproprietari calcolata secondo il valore delle loro quote.

Ciò posto – e ricordato anche che, essendo i soggetti in questione tutti qualificabili come condòmini, a ciascuno di essi deve comunque essere comunicata, per iscritto, la convocazione dell'assemblea (cfr. *Cn mag.*'14, e, ancora, *Cn mag.*'15) – interessa, in questa sede, soffermarsi sulla connessa questione dei rapporti interni tra comproprietari nell'ottica sempre della partecipazione all'assemblea.

Al riguardo si sottolinea, anzitutto, che, sebbene sia da condividere l'orientamento assertore del fatto che chi partecipa alla riunione di condominio in rappresentanza degli altri comproprietari non necessita di specifica delega da parte di questi ultimi (in tal senso si veda: A. Ciria e G. Rota, *La riforma del condominio*, ed.: Gruppo 24Ore, 2015, 137) essendo – come detto – egli stesso un condòmino, va anche evidenziato come il principio introdotto dal legislatore della riforma in ordine alla necessità della forma scritta per la partecipazione del delegato all'assemblea condominiale, porti a ritenere, analogamente, che l'intervento in qualità di rappresentante della comunione vada comunque provato da idonea documentazione (quale può essere il verbale della riunione dei comunisti recante la designazione in questione o uno scritto di designazione del rappresentante firmato da tutti i comproprietari). E, conseguentemente, che la mancanza di detta documentazione legittimi l'esclusione di colui che si qualifica come rappresentante dalla partecipazione all'assemblea.

Del resto, la giurisprudenza, in passato, ha avuto modo di osservare che, dal principio contenuto nell'art. 67, secondo comma, Disp. att. cod. civ., si desume che gli eventuali contrasti fra comproprietari sull'assemblea condominiale vadano “risolti al-

l'interno del gruppo, di modo che la volontà del rappresentante valga quale espressione irrettrattabile della volontà comune, per tutti, e, cioè, sia per i proprietari dissenzienti della minoranza, sia per i rimanenti condòmini” (Cass. sent. n. 590 del 24.1.'80). Un orientamento, questo, che può ritenersi ancora attuale (ponendo la previgente formulazione del predetto art. 67 gli stessi problemi interpretativi che reca l'attuale formulazione circa la volontà espressa in assemblea da chi è designato a parteciparvi) e che, nel rimarcare il carattere vincolante delle determinazioni assunte dal rappresentante, avvalorata la tesi della necessità di comprovare da parte di quest'ultimo, con apposita documentazione, la sua qualifica.

In relazione sempre al tema che qua interessa, vi è poi da analizzare il problema di un soggetto privo della qualifica di rappresentante della comunione che partecipi ciononostante all'assemblea.

Invero – dato che il più volte citato art. 67 Disp. att. cod. civ. parla espressamente di “rappresentante”, da designarsi con le modalità ivi previste – deve ritenersi che la questione possa essere risolta facendo applicazione delle regole generali sul mandato. Ne deriva – sulla base dei principi affermati dalla giurisprudenza con riguardo ai rapporti tra rappresentante inter-

venuto in assemblea e proprietario rappresentato (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 8116 del 27.7.'99) – che solo i comproprietari interessati potranno impugnare la deliberazione che il rappresentante con il proprio operato ha contribuito ad assumere. Agli altri condòmini rimarrà, invece, la possibilità di chiedere nei confronti del rappresentante che abbia partecipato all'assemblea senza averne i poteri il risarcimento dei danni per aver confidato nell'operatività di una delibera poi dichiarata invalida.

Vi è da dire, infine, dell'ipotesi in cui i comproprietari non riescano a designare un loro rappresentante comune. Mentre prima della riforma era previsto che, in una siffatta eventualità, alla designazione vi provvedesse per sorteggio il presidente dell'assemblea, adesso l'unica via per gli interessati è il ricorso all'autorità giudiziaria. In tal caso, ove la decisione non arrivi in tempo, deve ritenersi, tuttavia, che ciò non possa certo avere effetti negativi sulla legittimità del deliberato assembleare: la nomina del rappresentante, infatti, riguarda, all'evidenza, una questione interna alla comunione, estranea, pertanto, al condominio, al quale spetta solo l'obbligo di convocare – ai sensi dell'art. 1156, sesto comma, cod. civ. – “tutti gli aventi diritto” (e quindi, nel caso di specie, tutti i comproprietari).

### CONDOMINIO IN PILLOLE

#### Verbale redatto dopo l'assemblea

Quando si deve redigere il verbale di una seduta dell'assemblea condominiale? È possibile provvedere a seduta chiusa, e, per certi aspetti precisati in una recente sentenza della Cassazione (*Cn giugno '15*), anche dopo la chiusura dell'assemblea. Tuttavia la necessità di riprodurre fedelmente il percorso seguito per la formazione della volontà assembleare consiglia di stendere il processo verbale contestualmente allo svolgimento dell'assemblea. Si eviteranno discussioni e problemi per l'esatta trascrizione di interventi e deliberazioni.

### LOCAZIONI IN PILLOLE

#### Privacy nei contratti

La protezione dei dati personali, correntemente definita *privacy*, è disciplinata in uno specifico codice (d. lgs. n. 196 del 2005). Nei contratti di locazione è di solito riportata una clausola (così nei tipi contrattuali allegati al d. m. 30.12.'02, come nel modello concordato fra Confedilizia e Cgil-Cisl-Uil) con la quale locatore e conduttore “si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione”.

### Protesto dell'assegno tratto sul conto corrente condominiale

Nei confronti di chi va elevato il protesto nel caso in cui un assegno tratto sul conto corrente condominiale ed emesso dall'amministratore rimanga insoluto?

Al quesito ha risposto la Cassazione, la quale ha precisato che in un caso siffatto “il protesto deve essere elevato nei confronti del soggetto che ha emesso il titolo, secondo quello che risulta dalla firma di emittente o di traenza”. In particolare – a parere dei giudici di legittimità – “ove si ravvisino esplicitamente nel titolo indici univocamente attestanti l'esistenza di un rapporto di rappresentanza, il protesto deve essere elevato nei confronti del rappresentato, mentre nell'ipotesi contraria la responsabilità esclusiva dell'emissione del titolo e della sua circolazione fuori delle condizioni previste dalla legge è a carico di chi lo abbia sottoscritto” (sent. n. 25371 del 12.11.'13).

Precisato che nello stesso senso, appena qualche mese prima, si era pronunciato anche l'Arbitro bancario e finanziario (Collegio di Napoli, decisione n. 3366 del 20.6.'13) sottolineando che nell'ipotesi contraria in cui il suddetto rapporto di rappresentanza fosse stato esplicitato, destinatario del protesto sarebbe dovuto essere il condominio (in linea – aggiungiamo noi – con il riformato art. 1129 cod. civ., che prevede, al suo settimo comma, che il conto corrente debba essere “intestato al condominio”, unitariamente inteso), si può allora ritenere, venendo al quesito che ci occupa, che nel caso di un assegno bancario sottoscritto dall'amministratore (rappresentante) e tratto su un conto corrente intestato al condominio (rappresentato), il protesto andrà elevato in capo al medesimo amministratore se nell'assegno non vi siano elementi tali da far comprendere (a chi riceve il titolo) il rapporto di rappresentanza; andrà invece elevato in capo al condominio ove tali elementi sussistano.

### CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

*amministratori  
dalla parte  
della proprietà*



## TUTTOCONDOMINIO



## Quando l'amministratore di condominio vuole fondare una società

Con la sentenza n. 22840 del 24.10.2006 la Cassazione affermò che anche una persona giuridica poteva essere nominata amministratore del condominio. La riforma del condominio ha ora precisato (art. 71 bis disp.att.cod.civ.) che possano svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche le società di cui al titolo V del libro V del codice civile: società semplici (s.s.), società in nome collettivo (s.n.c.), società in accomandita semplice (s.a.s.), società in accomandita per azioni (s.a.a.), società per azio-

ni (s.p.a.), società a responsabilità limitata (s.r.l.). In tal caso, però, i requisiti di onorabilità, godimento diritti civili, possesso di diploma di scuola secondaria di secondo grado, frequentazione di corso di formazione iniziale e periodica in materia di amministrazione condominiale, devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi.

Non può invece venire nominato come amministratore un'associazione (anche se di categoria degli amministratori, di proprietari etc..) anche se in persona del suo legale rappresentante; ogni eventuale delibera che nomini soggetti diversi da una persona fisica o da una delle società sopra indicate sarà illegittima ed impugnabile.

Si stanno diffondendo catene di franchising, anche di rilievo nazionale, aventi come attività l'amministrazione condominiale; vengono offerti

ai clienti potenziali amministratori percorsi formativi, strumenti operativi e assistenza. Occorre verificare, in questo caso, se l'amministratore nominato è la società che sviluppa i servizi in franchising o la singola persona fisica (o società) affiliata in franchising e, soprattutto, che vi sia in ogni caso il possesso dei requisiti sopra citati. Verificare anche se la società che sviluppa il franchising risponda dell'operato dei suoi affiliati o se questi, al momento delle eventuali responsabilità, siano considerati autonomi. Se viene subordinata la nomina alla polizza di assicurazione, vedere se la copertura viene data alla società di franchising o al singolo amministratore affiliato.

**PIER PAOLO BOSSO**  
CONFEDILIZIA

da LA STAMPA, 1.6.'15

## Pagamento del singolo condòmino nelle mani del creditore del condominio

Ponendosi il condominio, nei confronti dei terzi, come soggetto di gestione dei diritti e degli obblighi dei singoli condòmini attinenti alle parti comuni, "l'amministratore dello stesso assume la qualità di necessario rappresentante della collettività dei condòmini sia nella fase di assunzione di obblighi verso terzi per la conservazione delle cose comuni sia, all'interno della collettività condominiale, come unico referente dei pagamenti ad essi relativi, così che non è idoneo ad estinguere il debito pro quota del singolo condòmino, il pagamento diretto eseguito a mani del creditore del condominio le volte in cui il creditore dell'ente di gestione non si sia a sua volta munito di titolo esecutivo nei confronti del singolo condòmino".

Così la Cassazione con ordinanza n. 5636 del 17.2.'14.

La decisione è pubblicata per esteso sull'Archivio delle locazioni e del condominio (n.5/'14).



## Il locatore e il pagamento delle spese condominiali

Un condòmino, soltanto il condòmino locatore è obbligato per il pagamento delle spese; il condominio si trova in una posizione di terzietà rispetto alle parti del contratto di locazione. In pratica il principio è questo: nei confronti del condominio risponde sempre e solo tu condòmino locatore, anche per le spese condominiali che gravano (per legge) a carico del conduttore a cui hai affittato; se lui non le versa, devi pagarle tu, altrimenti il condominio, in persona dell'amministratore, ti farà

l'azione legale per ottenere il pagamento (Cassazione, sent. 24.6.2008, n. 17201). Non inganni il fatto che, in molti casi, l'amministrazione condominiale predisponesse il prospetto del consuntivo condominiale indicando sia le spese che spettano ai condòmini che occupano direttamente l'immobile sia, negli altri casi, una specifica riga in cui sono riportate le spese a carico del condòmino (le cosiddette "padronali") e altra riga (di solito col nome in corsivo) in cui vengono indicate le spese a carico del conduttore

(riscaldamento, ascensore, acqua, pulizie etc..).

Il locatore deve anzi stare attento a che la morosità del suo conduttore non raggiunga livelli elevati; spesso succede infatti che viene regolarmente pagato il canone mentre non vengono pagate le spese condominiali e non sempre l'amministratore segnala tempestivamente il fatto al locatore.

Il locatore potrà poi rivalersi nei confronti del proprio conduttore che non paga le spese condominiali, anche procedendo con intimazione di

sfratto per morosità e comunque chiedendo la risoluzione del contratto. Per le locazioni abitative quando il conduttore sia moroso nel pagamento di spese condominiali il cui termine di pagamento è ormai decorso, se l'importo supera due mensilità del canone (art. 5, legge 392/78). Per le locazioni non abitative non si applica tale norma (Cass. 10.6.2005, n.12321) per cui è bene prevedere in contratto in quale misura la mora del conduttore rappresenta un inadempimento che giustifica la risoluzione del contratto. Altrimenti, provvederà il giudice, limitandosi semmai ad utilizzare i criteri indicati nell'art.5 citato quali meri parametri di orientamento (Cass. 4.2.2000, n.1234).

**PIER PAOLO BOSSO**  
CONFEDILIZIA

da LA STAMPA, 8.6.'15



## TUTTOCONDOMINIO

### Rent to buy in ambito condominiale

La presenza in un edificio di un'unità immobiliare oggetto di un contratto di *rent to buy* pone sostanzialmente, a chi svolge l'attività di amministratore, due interrogativi: il primo, relativo al soggetto da convocare all'assemblea, il secondo riguardante il soggetto a cui chiedere il pagamento dei contributi condominiali.

I dubbi nascono dal fatto che il *rent to buy* è un istituto del tutto nuovo, introdotto dall'art. 23 del decreto-legge n. 133/14 (cosiddetto "Sblocca Italia"), come convertito: norma che - nel dettare 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" - ha delineato i contorni di una fattispecie che non può essere assimilata a nessuna delle forme contrattuali sinora utilizzate per combinare le caratteristiche della compravendita e quelle della locazione di immobili.

La risposta agli interrogativi da cui abbiamo preso l'avvio non può che essere ricercata, quindi, nella stessa disciplina regolatrice dell'istituto in questione. E a tal fine decisivo appare senz'altro essere il richiamo - operato dal citato art. 23 - agli artt. da 1002 a 1007 cod. civ. nonché agli artt. 1012 e 1013 cod. civ., in tema di obblighi nascenti dall'usufrutto.

Premesso, infatti, che da quanto precede deriva che, nell'ambito del *rent to buy*, analogamente a quanto accade nei rapporti tra nudo proprietario ed usufruttuario, spetta al concedente provvedere alle "riparazioni straordinarie" (art. 1105 cod. civ.), mentre è compito del conduttore (così lo chiama la legge; ma sarebbe più adatto quello di beneficiario) farsi carico delle spese e, in genere, degli oneri "relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria" del bene (art. 1104 cod. civ.), è evidente che tale impostazione non può che portare a ritenere egualmente applicabili - in caso di presenza in un edificio di un'unità immobiliare oggetto del contratto che ci occupa - le previsioni dettate dagli ultimi tre commi dall'art. 67 Disp. att. cod. civ., in tema di rapporti tra nudo proprietario, usufruttuario e amministrazione condominiale.

Occorrerà, allora, distinguere - così come evidenziato anche dai primi commentatori (cfr. F. Padovini, *Rent to buy e condominio*, in *Giurisprudenza italiana*, 2/15, 499) - se ciò su cui l'assemblea sia chiamata a deliberare attenga ad affari relativi "all'ordinaria amministrazione e al

semplice godimento delle cose e dei servizi comuni", oppure no. Nel primo caso, dovrà essere convocato il conduttore; nel secondo il concedente. Se poi l'assemblea fosse chiamata a deliberare su più argomenti di diversa natura dovranno essere convocati entrambi (per poi partecipare o meno, a discussione e votazione, a seconda dei singoli argomenti via via affrontati dall'assemblea). Così come dovranno essere convocati entrambi quando il conduttore intenda avvalersi del diritto di cui all'art. 1006 cod. civ. (vale a dire nel caso in cui il conduttore faccia eseguire a proprie spese riparazioni poste a carico del concedente che questi rifiuta o ritarda di eseguire) ovvero quando si tratti di lavori od opere ai sensi degli artt. 985 (miglioramenti) e 986 (addizioni) cod. civ.

La partecipazione alle spese condominiali seguirà natural-

mente lo stesso criterio. Pertanto, ove tali spese si riferiscano all'ordinaria amministrazione e al godimento delle cose e dei servizi comuni, la relativa richiesta di pagamento dovrà essere rivolta al conduttore; negli altri casi al concedente. Entrambi questi soggetti potranno comunque essere chiamati a rispondere "solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale".

Da tener presente, infine, che - sempre sulla base di quanto previsto dalla normativa in materia di condominio e segnatamente, in questo caso, dall'art. 65, quinto comma, Disp. att. cod. civ. - il proprietario dell'immobile oggetto di *rent to buy* rimarrà obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati anche qualora (e fintanto che) non trasmetterà all'amministratore copia autentica del titolo che determina la vendita definitiva.

#### IL PUNTO SU ...

#### Installazione in condominio di ascensore per il superamento delle barriere architettoniche

Il tema dell'installazione in condominio di ascensore per il superamento delle barriere architettoniche continua a fornire occasione per approfondimenti da parte della giurisprudenza.

In argomento si segnala una recente sentenza della Cassazione (la n. 14809 del 30.6.'14) che ha affermato che "in tema di condominio, l'installazione dell'ascensore per il superamento delle barriere architettoniche, realizzata da un condomino su parte di un cortile e di muro comune, deve considerarsi indispensabile ai fini dell'accessibilità dell'edificio e della reale abitabilità dell'appartamento e rientra pertanto nei poteri spettanti ai singoli condomini ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., senza che, ove siano rispettati i limiti di uso delle cose comuni stabiliti da tale norma, rilevi la disciplina dell'art. 907 cod. civ. sulla distanza delle costruzioni dalle vedute, nemmeno per effetto del richiamo ad esso operato dall'art. 3, comma 2, della legge n. 15/89, non trovando detta disposizione applicazione in ambito condominiale".

Con altra importante decisione (sent. n. 10852 del 16.5.'14) la stessa Corte ha precisato che la disposizione di cui al comma 1 dell'art. 3 della legge n. 15/89 (che riguarda il caso in cui tra le opere da realizzare ed i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune) "non può ritenersi applicabile nell'ipotesi in cui venga in rilievo non un fabbricato distinto da quello comune, ma una unità immobiliare ubicata nell'edificio comune. In sostanza il richiamo contenuto nell'art. 3, comma 2, ai «fabbricati alieni» impone di escludere che la disposizione stessa possa trovare applicazione in ambito condominiale".

Da segnalare poi una ulteriore recente pronuncia della Cassazione (sent. n. 18147 del 26.7.'15) che ha affermato che ai fini della legittimità della delibera dell'assemblea ai sensi dell'art. 2 della legge n. 15/89 "l'impossibilità di osservare, in ragione delle particolari caratteristiche dell'edificio (nella specie, di epoca risalente), tutte le prescrizioni della normativa speciale diretta al superamento delle barriere architettoniche non comporta la totale inapplicabilità delle disposizioni di favore, finalizzate ad agevolare l'accesso agli immobili dei soggetti versanti in condizioni di minorazione fisica, qualora l'intervento (...) produca, comunque, un risultato conforme alle finalità della legge, attenuando sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione". Da sottolineare che, esattamente nei medesimi termini della pronuncia ora ricordata, la Corte si è espressa ancor più di recente con la sentenza n. 4754 del 10.3.'15.

Paolo Scalettaris

» di Corrado Sforza Fogliani\*

### La lente sulla casa

## Condizionatori in condominio, occhio alle regole

Con l'estate molti italiani, per difendersi dal caldo, ricorrono al condizionatore. Ma attenzione: se si vive in condominio, ci sono delle regole da rispettare. Secondo la giurisprudenza, è illegittima la collocazione di un voluminoso condizionatore sulla facciata condominiale, poiché tale installazione turba l'equilibrio estetico dell'edificio; e ciò, anche quando tale facciata non sia esposta al pubblico, ma solo ai condomini (Tribunale di Milano, sent. 9.1.'04). Sempre secondo la giurisprudenza, la circostanza che la facciata dell'edificio risulti già deturpata da altri interventi, non autorizza, comunque, a deturparla ancora di più (Cassazione, sent. n. 1286/'10). Il fatto, poi, che l'edificio non sia di particolare pregio non esclude, di per sé, che possa sussistere un'alterazione apprezzabile del decoro architettonico (Cassazione, sentenza citata).

Nel collocare un condizionatore sulla facciata comune è bene, pertanto, aver chiaro tutto questo, così da prevenire eventuali controversie.

Ciò, naturalmente, con la precisazione che, se il condominio è dotato di un regolamento di origine contrattuale (cioè, approvato da tutti i condomini o da tutti espressamente accettato) che disponga al riguardo, è necessario attenersi a quanto il regolamento prevede. Altro aspetto da non trascurare è che l'installazione in questione non deve essere tale da recare pregiudizio ai vicini. Il che può avvenire, a esempio, riducendo loro la veduta oppure quando dal condizionatore derivino rumori molesti. Sul sito della Confedilizia è disponibile un approfondimento sul tema.

\*Presidente Centro studi Confedilizia



SEGNALAZIONI

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

Dal Rinascimento alla restaurazione, le comunità ebraiche nella Penisola: una storia insieme religiosa e civile, fra ghetti e commerci, porti franchi e sinagoghe, emigrazioni e cacciate.

Eugenio Tognotti, *La "Spagnola" in Italia*, pref. di Giovanni Rezza, present. di Gilberto Corbellini, FrancoAngeli ed., pp. 192

Storia dell'influenza che mieté decine di milioni di vittime (centinaia di migliaia in Italia) fra il 1918 e il 1919, lasciando scarse tracce nella storiografia nonostante risultasse perfino più grave della Grande Guerra.

Michela Ponzani, *Figli del nemico*, Laterza ed., pp. XXVIII + 178

Le relazioni d'amore nella seconda guerra mondiale: una ricerca dedicata ai rapporti sentimentali (spesso con figli) fra soldati tedeschi e donne italiane, un fenomeno sconosciuto ma diffuso.

Domenico Fisichella, *Concetti e realtà della politica*, Carocci ed., pp. 424

Una serie di approfonditi studi, dovuti a un maestro della scienza politica, su sistemi elettorali e gruppi di pressione, tecnocrazia e totalitarismo, partiti e rappresentanza, con un'accurata premessa storicamente concepita.

Alberto Rosselli, *L'olocausto armeno*, Mattioli 1885 ed., pp. 112, con ill. e cartine

Un saggio sullo sterminio degli armeni, cui fin dal titolo si rivendica l'attribuzione del genocidio, anzi di "primo genocidio del XX secolo", con schede dedicate alla storia e alla cultura armena.

Corrado Ferlaino con Toni Iavarone, *Achille Lauro il Comandante tradito*, Minerva ed., pp. 192, con ill.

Calcio e politica, flotta e amori di un personaggio che segnò per decenni la vita di Napoli, raccontati da Corrado Ferlaino, il quale a Lauro fu vicino come presidente della squadra del Napoli.

Giani Stuparich, *Guerra del '15*, a cura di Giuseppe Sandrini, Quodlibet ed., pp. 198

Due mesi di dura trincea narrati diaristicamente dall'intellettuale triestino, volontario dalla parte italiana nella Grande Guerra: una scrittura agile e fresca, vivace e commossa, realistica e partecipata.

Claudio Ferlan, *I gesuiti*, il Mulino ed., pp. 202

Dal fondatore, sant'Ignazio di Loyola, a papa Francesco, la storia della *Societas Iesu*, in Italia, in Europa e in tutti i continenti, tra potere e teologia, missioni e insegnamento, arti e impegno sociale.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di nostro interesse

Il deputato Rampelli (Fratelli d'Italia) è il primo firmatario di una proposta di legge con la quale si intende salvaguardare e valorizzare l'architettura tradizionale per la promozione di un nuovo rinascimento urbano.

I Ministri del lavoro, della giustizia, delle infrastrutture e dell'economia, sono i destinatari di un'interrogazione dei deputati Rizzetto e Bechis (Misto), con la quale si chiede se il Governo intenda promuovere ulteriori iniziative per far fronte all'emergenza abitativa che costituisce uno dei fattori di maggiore e crescente tensione sociale che ormai interessa larghi strati della popolazione appartenenti, oltre alle tradizionali categorie a rischio, anche a fasce di ceto medio.

Sempre sull'argomento sfrattò il deputato Attaguile (LNA) sollecita il Presidente del Consiglio ed il Ministro del Lavoro e delle politiche sociali a promuovere iniziative per far fronte alla situazione di difficoltà ed urgenza delle famiglie italiane.

Disposizioni particolari per le notificazioni in materia di Catasto sono l'oggetto di un disegno di legge presentato dal senatore Panizza (Autonomie).

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *Il liberista tascabile*, edito da IBLibri.

LA RIFORMA VALORIZZA GLI AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO

La Confedilizia è vicina per ogni necessità agli amministratori del proprio condominio

Informati presso l'Associazione della tua provincia  
Elenco Associazioni territoriali: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

Il collettivismo

Collettivismo significa umiliazione dei migliori ed esaltazione dei peggiori. Il collettivismo è per i vili che vogliono sottrarsi alla responsabilità individuale per rifugiarsi nell'ombra della irresponsabilità collettiva.

Giovannino Guareschi,  
*Lettera al postero: l'albero della libertà*, 1956

**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 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 marzo	2014 - marzo	2015	-0,2 % -0,15 %
Variazione aprile	2014 - aprile	2015	-0,3 % -0,225 %
Variazione maggio	2014 - maggio	2015	-0,1 % -0,075 %

VARIAZIONE BIENNALE

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

**AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qui 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 dicembre	2013 - dicembre	2014
Variazione gennaio	2014 - gennaio	2015
Variazione febbraio	2014 - febbraio	2015
Variazione marzo	2014 - marzo	2015
Variazione aprile	2014 - aprile	2015
Variazione maggio	2014 - maggio	2015

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

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

Anno 25  
Numero 7

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

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

Impaginazione e fotocomposizione  
Publitem - Piacenza

Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)  
Licenziato per la stampa il 30 giugno 2015

Il numero di giugno 2015 è stato postalizzato il 15.6.2015