



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

All'interno

- Contratti non registrati, facciamo il punto (pag. 15)
- DECRETO GIUSTIZIA, LE NORME DI INTERESSE (13)
- IL GRIDO DI DOLORE IN CERCA DI ASILO (5)
- IL BARATTO DELLE TASSE (6)
- Premio Liber@mente 2015 (9)
- 26 settembre, Festa del condominio (15)
- Immobili storici in rovina per le troppe tasse (16)
- Riclassamento catastale, quando non va (17)
- Inverno 2015, accensione riscaldamenti (18)
- Confronto col Governo, per l'immobiliare urge (20)
- Revocato un trust (23)
- Comuni esosi sulle aree fabbricabili (26)
- Silenzio assenso e autotutela (28)
- Volume confederale per amministratori del proprio condominio (29)

TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 29-31)

Amministratori-condòmini, requisiti - Ultime di giurisprudenza - Condominio minimo - In-frazioni in condominio - Distacco dall'impianto centralizzato - Durata incarico amministratore - Rifiuto di installare termoregolatori

PAROLA DI MATTEO RENZI

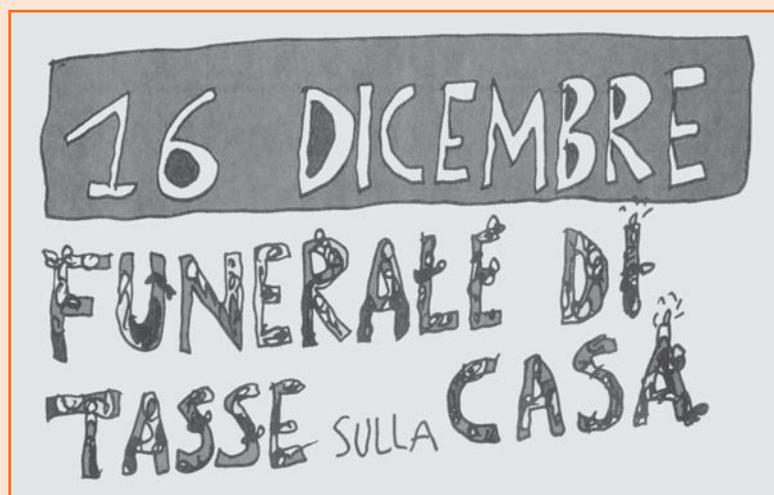
“Il prossimo anno togliamo Tasi e Imu per tutti”

“Italiani, segnatevi la data del 16 dicembre: quello è il funerale della tassa sulla casa”

“Se il 50% dell'economia è fiducia e aspettative, bisogna dire che Imu e Tasi – che gli italiani considerano La Tassa – vengono tolte”

“Io spero, penso e credo che togliere Imu e Tasi abbia un effetto psicologico sul mattone”

Matteo Renzi



da **IL FOGLIO**, 3.9.'15

EDITORIALE

Cambio di direzione

“Un primo segno di attenzione”. Così abbiamo titolato l’editoriale dell’ultimo numero di *Confedilizia notizie*. E il segno in questione era il blocco – personalmente deciso dal presidente del Consiglio – della riforma del Catasto, sulla quale Confedilizia aveva lanciato ripetuti allarmi (anche direttamente nei confronti del presidente Renzi).

Nel frattempo è accaduto qualcosa di più. Il premier ha annunciato (la prima volta il 18 luglio, ribadendolo successivamente) che nel 2016 inizierà un’azione di riduzione della tassazione sugli immobili, che partirà da quelli utilizzati come abitazione principale (la cosiddetta “prima casa”).

Si tratta – va detto – di un’inversione di tendenza (“a U”, verrebbe da dire) non solo rispetto al Governo Monti (che ha dato avvio all’aggressione fiscale all’immobiliare) e al Governo Letta (che l’ha proseguita), ma anche nei confronti di quanto fino a poche settimane fa dichiarato e realizzato dallo stesso Governo Renzi. Basti pensare che ancora il 30 giugno, al direttore del *Sole 24Ore* che gli faceva notare l’eccessivo livello della tassazione sugli immobili, Renzi rispondeva affermando che la zavorra “non è fiscale, ma burocratica e bancaria”.

Questo impegno è un passaggio importante, ancor più per le motivazioni con le quali il presidente del Consiglio lo ha accompagnato. “Io spero, penso e credo che togliere Imu e Tasi abbia un effetto psicologico sul mattone”, ha detto Renzi. Chi legge regolarmente questo notiziario non può non cogliere un che di familiare in questa frase. Si tratta, in effetti, di quanto Confedilizia ripete da settimane, da mesi, da anni. Cioè, che il settore immobiliare ha un drammatico bisogno di segnali di fiducia, che non possono che consistere in attenuazioni dello spropositato carico fiscale prodottosi a partire dal 2012. E dobbiamo rivendicare con orgoglio che l’azione che quotidianamente svolgiamo in questa direzione – da soli, con una costanza, un’autorevolezza e una penetrazione che non hanno paragoni – comincia a dare i suoi frutti.

Certo, servirebbe molto di più. E Confedilizia non sta mancando di dirlo, puntando l’attenzione soprattutto sulla necessità di intervenire sugli immobili locati. Così come non possiamo nascondersi il rischio che alla riduzione su una parte di immobili si accompagni, esplicitamente o surrettiziamente, l’aumento su tutti gli altri.

Ma a chi, comprensibilmente, dice che vorrebbe di più, dobbiamo ricordare (o segnalare, perché non tutti possono avvedersene) che il fronte dei nemici del risparmio immobiliare è immenso, potentissimo e agguerrito. Si è manifestato con una forza d’urto senza precedenti proprio a partire dal momento in cui Renzi ha fatto il suo primo annuncio. Agenzie di stampa, quotidiani, tv, radio sono stati invasi da decine di dichiarazioni ed editoriali tutti impegnati ad argomentare l’inutilità, o addirittura la dannosità, di un intervento di riduzione delle tasse sulla casa. Giornalisti, politici, professori di economia, commissari e funzionari della Commissione europea, rappresentanti di organizzazioni di categoria hanno fatto a gara, durante tutta l’estate, ad intonare la litania della “minore distorsività” della tassazione sugli immobili e dell’opportunità di diminuire il carico fiscale “sulle imprese e sul lavoro”. Ne citiamo uno per tutti, Guido Tabellini, ex rettore dell’Università Bocconi, che è arrivato a dire che l’imposta sulla casa – per evitare problemi – bisogna “cercare di renderla meno visibile”. E tutto ciò – si badi bene – solo perché un presidente del Consiglio ha detto che ha intenzione, non già di dimezzare le tasse sulla casa, bensì di ridurre di nemmeno 4 miliardi annui un’imposizione tributaria (patrimoniale) che è passata dai 9 miliardi del 2011 ai 25 del 2014.

E’ in questo contesto che bisogna calarsi, quando si valutano l’azione di un’Organizzazione come la nostra e i risultati che si riescono a raggiungere. Confedilizia ha risposto colpo su colpo a questa marea estiva, esponendosi direttamente – come sua abitudine – ma anche stimolando a farlo (qualche volta con successo, altre no) quei pochi opinionisti e parlamentari che hanno qualche attitudine a sottrarsi al coro. È una battaglia durissima, ma è nostro dovere continuare a condurla. Per ragioni di equità ma anche, come abbiamo detto molte volte, per favorire la crescita e lo sviluppo, checché ne pensino i fautori della distinzione fra “tasse buone” e “tasse cattive”.

g.s.t.

AMMINISTRATORE PREPARATO
CONDOMINO ALLEATO

Entro il 9/10, formazione periodica

Il 9 ottobre scade il primo termine utile per la formazione periodica degli amministratori condominiali, sia a professione esclusiva che a professione non esclusiva.
Info: 800400762 (numero verde)

Tassazione mostruosa, contro tutta l’economia

L’incremento della tassazione immobiliare è stato mostruoso. Alleviarla ha effetti su tutta l’economia
Alberto Alesina
Francesco Giavazzi
IL FOGLIO 30.7.’15

Se hai bisogno di un lavoro urgente

Se hai bisogno di un lavoro sollecito e ben fatto, dallo a chi ne ha già tanto. Chi è abituato a lavorare trova tempo per tutto, ma lo sfaticato non sa neppure dove incominciare
Pio XI

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l’esame finale

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

Tassare chi lavora...

Tassare chi lavora e innova, chi si mette al servizio dei clienti, chi gestisce e muove risorse e chi viaggia, significa solo una cosa: togliere ricchezza ai privati e consegnarla all’apparato pubblico. Proprio ciò di cui l’Italia non ha bisogno.
Carlo Lottieri
il Giornale 12.9.’15

STATO DA MANTENERE

Oggi si paga molto per mantenere uno Stato che cresce sempre di più e che, la maggior parte delle volte, non riesce a essere efficiente neanche in quelle attività in cui è indispensabile.
A. Oliva
Liber@mente n. 3/’15

Sforza Fogliani presidente di Assopopolari

Premio Liber@mente 2015

Il Cavaliere del Lavoro Corrado Sforza Fogliani, presidente del nostro Centro studi e già (per 25 anni) presidente confederale, è stato chiamato alla presidenza dell’Associazione nazionale fra le Banche Popolari (Assopopolari): 71 banche, in tutta Italia.

A tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia e a tutti gli amici che gli hanno espresso congratulazioni ed auguri, il presidente Sforza Fogliani - nell’impossibilità di farlo personalmente - rivolge sentiti ringraziamenti, beneaugurando.

De Albertis presidente Ance

Claudio De Albertis è stato (ri)chiamato alla presidenza dell’Ance-Associazione costruttori. Felicitazioni dalla Confedilizia.

Avvicendamento ai vertici delle Commissioni parlamentari

Andrea Mazziotti di Celso (Scelta civica per l’Italia), Francesco Garofani (Pd), Maurizio Bernardo (Area Popolare), Flavia Piccoli Nardelli (Pd) e Mario Marazziti (Per l’Italia) sono stati eletti presidenti, rispettivamente, delle Commissioni affari costituzionali, difesa, finanze, cultura e affari sociali della Camera dei deputati.

L’avvicendamento, previsto ogni biennio dal regolamento della Camera, non ha interessato i vertici delle altre Commissioni permanenti, che sono stati tutti riconfermati.

Sindaco di New York a Roma, elogia Marino

Il sindaco di New York, Bill de Blasio, a Roma, ha elogiato il primo cittadino della Capitale. “Il mio amico sindaco Marino”, ha detto in apertura di un intervento nella casina Pio IV in Vaticano, “ha dimostrato che in un luogo complicato come la città eterna, il cambiamento è possibile, l’ecologia può essere promossa, la corruzione può essere combattuta”.

Signore, perdona gli ingenui.

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE

PERSONALITÀ
**Cosimo Ferri
Sottosegretario di Stato
alla Giustizia**


Figlio d'arte (il padre, Enrico, è stato magistrato, membro del Consiglio superiore della magistratura e segretario di Magistratura indipendente, e poi politico, diventando fra l'altro titolare del dicastero dei Trasporti), Cosimo Maria Ferri è nato a Pontremoli il 17 aprile 1971. Laureato in giurisprudenza, ha iniziato l'attività professionale, venendo poi distaccato alla Corte costituzionale. Entrato in magistratura, è stato giudice a Massa e a Carrara, essendo successivamente eletto, dal 2006 al 2010, membro del Csm. Nel 2011 è diventato segretario di Magistratura indipendente, ottenendo poi un elevato numero di preferenze nel rinnovo delle cariche dell'Associazione nazionale magistrati. Nel Governo Letta (maggio 2013) fu nominato sottosegretario alla Giustizia, incarico nel quale è stato confermato nell'attuale esecutivo Renzi (dal febbraio 2014), sempre come tecnico non aderente ad alcun partito.

In questi anni l'opera di Ferri al Ministero ha trovato ampi e convinti apprezzamenti nel mondo parlamentare, stanti i numerosi suoi interventi, sia in commissione sia in aula, su conversioni di decreti-legge e su disegni di legge. È in particolare vista con favore la sua disponibilità a esaminare emendamenti, ordini del giorno, proposte di gruppi parlamentari e singoli deputati e senatori, discutendo e, se del caso, motivando il dissenso. Alla competenza tecnica, da tutti riconosciuta, si accompagna un'indubbia capacità di ascolto, non sempre presente in membri del Governo. In particolare, favorevolmente (e unanime) riconosciuto è stato l'apporto dato da Ferri alla "riforma delle riforme" del condominio (con specifico riferimento anche alla normativa - nel settore dei lavori straordinari - suggerita dalla Confedilizia, e alla definizione dei Corsi di formazione iniziale e periodica per amministratori condominiali (o aspiranti tali) prescritti dalla legge di riforma (con l'accoglimento di numerose modifiche all'iniziale decreto ministeriale in materia, sempre suggerite dalla nostra Organizzazione).

**BERSANI
NON CAPISCE...**

Pier Luigi Bersani ("comunista" doc, già mancato presidente del Consiglio) è tornato a ripetere il suo ritornello: "Chi ha di più deve mettere di più" (*Ansa*, 3.9.15). Invoca - come la Camusso (Cgil) e la neofita di quest'ultima, la Furlan (Cisl) - di "far pagare progressivamente tasse sui patrimoni più grandi".

Ma Bersani, non capisce... Chi è che ha di più? Chi ha più reddito (parlamentari e mandarini di Stato compresi) o chi ha più patrimonio? Un bambino saprebbe rispondere. Specie in un periodo nel quale il patrimonio immobiliare (che non rende, e non ha mercato) è vissuto come un incubo, e figli e nipoti scongiurano genitori e zii di non "lasciarglielo"... Ma tant'è: Bersani non capisce..., è rimasto ai tempi in cui faceva il chierichetto (sovversivo, peraltro).

APPUNTAMENTI
PARIGI, Salon de la copropriété

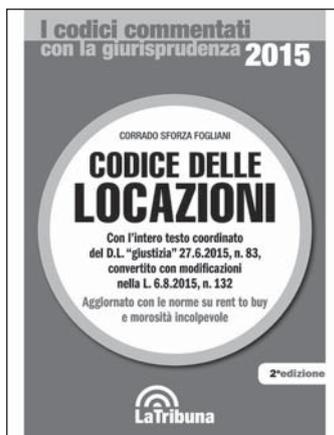
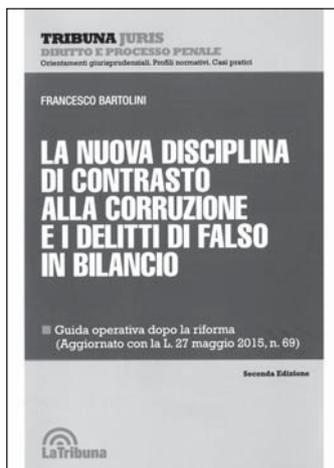
Il 4 e 5 novembre, presso l'Expo porte de Versailles, Pavillon 5.1 di Parigi, si svolgerà il *Salon de la copropriété*. I più qualificati esponenti della gestione condominiale d'oltralpe si riuniranno in occasione di questo evento, che costituisce il luogo privilegiato per contatti e scambi tra professionisti del diritto e tecnici specializzati nel risparmio energetico.

All'indirizzo: <http://www.saloncopropriete.com/> è possibile reperire tutte le informazioni utili per partecipare alla manifestazione.

La mano invisibile

Nel 1776 Adam Smith introduceva con la sua opera, «La ricchezza delle Nazioni», una delle immagini più potenti, efficaci e fortunate della storia economica: la mano invisibile, l'incarnazione stessa del liberismo che - se lasciato fare - sistema tutto, facendo coincidere bene privato e bene comune

(da *Corriere della Sera*, 14.8.'15)

ULTIME NOVITÀ

SEGNALIAMO

E dai e dai forse ce l'abbiamo fatta

Le annate di Confedilizia notizie sono lì per essere controllate. Per anni, dopo il disastro del "tecnico" Monti, abbiamo di continuo sostenuto (isolati, contro le liturgie di moda, che volevano - diffuse dai giornali confindustriali e dai loro editorialisti - che si mantenesse inalterata la tassazione immobiliare varata nel 2011 e si sgravassero - ulteriormente - le imprese, che già godono di miliardarie agevolazioni) che la crisi non si sarebbe mai risolta se non si fosse ricreata la fiducia. Mezzo al fine (così come - studi non nostri, ma da noi soli riportati, non certo dai giornaloni - evidenziano per l'aumento dei consumi) la riconduzione ad equità della tassazione immobiliare, con la sua limitazione ai redditi che gli immobili producono, e se ne producono. I fatti ci hanno dato ragione. E oggi, anche altri (che prima - magari - sostenevano il contrario) hanno fatto marcia indietro, più o meno apertamente e lealmente (come con grande dirittura ha fatto un grande economista, Luca Ricolfi). Oggi, insomma, non siamo più soli. Anzi.

Il presidente del Consiglio si è associato alle tesi da noi portate avanti, solitariamente. E si è associato intelligentemente, mostrando di averne ben compreso lo spirito: se si vuole ottenere dalla detassazione della prima casa un effetto grandemente psicologico, essa va fatta e basta, senza tanti distinguo che rovinerebbero il tutto, alla faccia dell'abolizione "selettiva" che vorrebbero quelli che vogliono in realtà rovinare tutto e protrarre l'"emergenza psicologica" (come ha ben detto, con noi, Matteo Renzi).

E dai e dai, dunque, forse ce l'abbiamo fatta. Ma non è ancora tutto, quanto - comunque - è già stato programmato: l'effetto psicologico sarà triplicato, e gli investimenti nell'immobiliare ritorneranno, se si tornerà a dare una redditività agli immobili destinati all'affitto. Insomma, se si troveranno 100 milioni in tutto per la proprietà diffusa (come se ne trovano ogni anno - conti del consigliere economico del ministro Padoa-Schioppa, dott. Vieri Cerriani) più di 500 per gli immobili del grande capitale, anche cooperativo.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Formazione: in preparazione corsi gratuiti per collaboratori e assistenti familiari

Sono in preparazione corsi di formazione gratuiti per qualificare il lavoro dei collaboratori domestici (quali colf, badanti, cuochi, baby sitter). Tale iniziativa è realizzata da Assindatcolf per rispondere ad una delle maggiori richieste degli associati: una nuova assistenza "a misura" di famiglia. I corsi di formazione, infatti, saranno definiti anche attraverso l'ausilio di un questionario, somministrato telefonicamente ad un campione di soci. Agli intervistati verrà chiesto di indicare le priorità sulle quali impostare i corsi di formazione: dall'igiene personale e la vestizione, alla gestione della spesa e della tavola, alla preparazione dei pasti secondo le abitudini o nel rispetto di eventuali prescrizioni mediche, fino all'utilizzo di strumenti di ausilio per l'assistenza alla persona con mobilità ridotta.

Cassacolf e l'Estate romana

La Cassacolf, ente bilaterale del comparto domestico, ha partecipato a due importanti manifestazioni dell'Estate romana: "La Città in Tasca" (dal 4 al 13 settembre) e "Re Boat Race" (dal 10 al 13 settembre).

In tali eventi, facenti parte da anni del cartellone dell'Estate capitolina ed in cui la platea dei visitatori è composta prevalentemente da bambini e dalle loro famiglie, si è avuta la possibilità di avvicinare potenziali datori di lavoro domestico per far conoscere le prestazioni che la Cassacolf eroga ai propri iscritti (datori di lavoro e lavoratori familiari).



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

Ringraziamenti per la cerimonia di premiazione dei portieri 2015

Come di consueto, dopo l'annuale cerimonia di premiazione dei portieri (Cn luglio '15) sono arrivati alla Segreteria dell'Ebinprof molteplici ringraziamenti da parte dei premiati e dei loro accompagnatori.

Ne pubblichiamo uno particolarmente emozionante per tutto l'Ente, di cui ringraziamo l'autore:

"Buongiorno, sono Luciano Brambilla, uno dei 4 custodi da Voi premiati lo scorso mercoledì 3 giugno 2015. Vorrei farVi partecipi di alcune mie considerazioni:

1) La lettera del nostro Presidente Mattarella, con la quale si è aperta la cerimonia, ha suscitato in me, e suppongo nella moltitudine dei presenti, un senso di orgoglio, gioia e commozione a cui non so dar paragone.

2) L'aver visto i nostri "Pezzi grossi", personaggi in prima linea nell'ambito della politica e del sociale, intrattenersi con gli studenti e con i custodi, sia durante la cerimonia sia dopo, facendoci sentire importanti non solo in quel momento, ma in special modo in un'ottica futura, è servito a farci riflettere su quanta gente importante ogni giorno lavora, si impegna e lotta per il bene del nostro amato Paese.

3) Prima, durante e dopo la mattinata del 3 giugno, parecchie persone hanno dato il meglio di loro stesse affinché tutto si potesse svolgere nel migliore dei modi. Competenza e cortesia, prerogativa per una riuscita ottimale di un evento di questa caratura, sono doti emerse in tutto lo staff.

Vorrei chiudere con un ringraziamento all'EBINPROF, un augurio a tutti i giovani, premiati e non, ed un abbraccio a quei lavoratori che con onestà, competenza, cortesia e disponibilità, svolgono ogni giorno il loro lavoro all'interno di uno dei nostri beni più importanti: il condominio.

Auguri a tutti e, chissà, un arrivederci a presto".



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Nuova procedura extragiudiziale per le controversie dei consumatori

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.lgs. 6.8.'15, n. 150, con il quale il Governo ha dato attuazione alla direttiva 2013/11/UE sulla risoluzione alternativa delle controversie dei consumatori.

Per il suo recepimento sono state apportate, essenzialmente, integrazioni e modifiche al Codice del consumo (d.lgs. n. 206/'05), al fine di mantenere una disciplina unitaria della materia, salvaguardando il più possibile l'impostazione del Codice stesso: il consumatore non può essere privato, infatti, in nessun caso del diritto di adire il giudice competente, qualunque sia l'esito della procedura di composizione extragiudiziale.

Con l'attuazione della direttiva 2013/11/UE si offre ai consumatori una soluzione extragiudiziale alle controversie, nazionali e transfrontaliere, tra consumatori e professionisti residenti e stabiliti nell'Unione europea, dando loro la possibilità di rivolgersi agli organismi ADR-Alternative Dispute Resolution, i quali propongono una soluzione o riuniscono le parti al fine di agevolare una soluzione amichevole tra le stesse.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Tempestive informazioni agli iscritti

Gli iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia possono contare, oltre che sui servizi che lo stesso offre, anche su tempestive comunicazioni che riguardano gli argomenti di loro interesse. Per fare un esempio: la Segreteria generale ha tempestivamente informato gli amministratori iscritti del rinvio dal 31 luglio al 21 settembre del termine ultimo per la presentazione del Modello 770/2015.

L'anzidetta scadenza fiscale riguarda tutti i sostituti d'imposta tenuti all'adempimento e quindi anche milioni di condomini, poiché anche tali enti - nella persona dell'amministratore o, altrimenti, di persona designata dall'assemblea condominiale - sono sostituti di imposta, tenuti in quanto tali a presentare il modello 770.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia residenziale pubblica, riconoscimento del diritto di assegnazione

Ai fini del riconoscimento del diritto all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, salvo che una legge non disponga diversamente, la separazione di fatto di due coniugi "è irrilevante, essendo necessario evitare che situazioni di fatto siano rappresentate con finalità elusive delle prescrizioni legali". (Fattispecie nella quale il coniuge - separato di fatto dal richiedente l'assegnazione - era proprietario di un immobile di valore superiore al limite previsto per accedere ad un alloggio di edilizia residenziale pubblica).

Così il Tar del Lazio (Roma, Sez. III quater) con pronuncia n. 3318 dell'25.2.'15.

La CONFEDILIZIA

è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

SISTEMA CONFEDILIZIA



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

Ottobre: "TTG Incontri", Fiera di Rimini

L'Anbba parteciperà alla 52ª edizione della fiera di settore "TTG Incontri" che si svolgerà presso la Fiera di Rimini da giovedì 8 a sabato 10 ottobre. In contemporanea a tale evento, si terrà anche il "SIA GUEST" (Salone internazionale dell'ospitalità).

L'Anbba avrà un "corner" personalizzato e usufruirà dello stand di Confurturismo, che occuperà un'area espositiva di 90 mq nella Hall di ingresso Sud, principale punto di afflusso dei visitatori posizionato al centro tra le due ali del polo fieristico dove si svolgeranno le due importanti manifestazioni.

Progetto "Crescere insieme"

La dott.ssa Giamila Fiorini dell'Anbba è stata selezionata per seguire la II edizione del corso "Crescere insieme" dedicato alle alte professionalità.

Tale corso – che è iniziato a giugno e si svolgerà fino a fine novembre, con cadenza mensile – affronta tutte le tematiche legate agli aspetti giuridici, economici, gestionali e di marketing delle associazioni interessate. Le relazioni, redatte dalla segreteria, verranno pubblicate in un'area apposita del nuovo sito web dell'Anbba, dove saranno disponibili per tutti i soci.



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

Eurostat: in Italia i prezzi delle case in flessione

Nel primo trimestre 2015 l'Eurostat (l'ufficio statistico dell'Ue) ha registrato, in Italia, una flessione del prezzo delle case pari al - 3,3% rispetto allo stesso periodo del 2014. Nell'Eurozona, tra gennaio e marzo 2015, i prezzi degli immobili residenziali hanno fatto registrare una crescita media dello 0,9% su base annua (+ 0,3% su base trimestrale), mentre nell'Ue l'aumento è stato del 2,5% (+ 0,6% su base trimestrale). Il Paese che ha fatto registrare la maggiore diminuzione dei prezzi delle case è stata la Lettonia, seguita dall'Italia. Tutti i dati sono visionabili all'indirizzo: <http://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/6899494/2-09072015-AP-EN.pdf/35abb87d-47e6-47e6-85f0-030df2a90a33>



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Fondi immobiliari in Italia

La rivista *Bancaria* dell'Abi-Associazione bancaria italiana pubblica nel suo ultimo numero (luglio-agosto 2015) un documentato studio di Giuseppe Giubilaro, Gianluca Mattarocci e Federico Moro su "L'esperienza dei fondi immobiliari in Italia: mercato, vigilanza e normativa". Sono esaminati anche i rapporti con le Siiq (Società di investimento immobiliare quotate).



**FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)**

Pertinenze terreni, imposta agevolata

Sull'ultimo numero di *Nuova proprietà fondiaria* (n. 7-8/15), Silvia Pagliaro illustra compiutamente il "Regime di imposta agevolata delle pertinenze dei terreni agricoli" (in caso di trasferimento), sulla base della normativa vigente e di una recente Risoluzione dell'Agenzia delle entrate.

IL GRIDO DI DOLORE IN CERCA DI ASILO



Il dramma dei profughi che stanno raggiungendo l'Europa dalla Siria e dalle altre terre colpite da guerre e terrorismo ha assunto dimensioni così smisurate da rendere necessaria una mobilitazione senza precedenti per poter accogliere milioni di persone. In questo quadro, è facile prevedere che sempre più forte sarà la pressione che verrà esercitata nei confronti dei proprietari privati affinché questi mettano a disposizione i propri immobili per contribuire a far fronte all'emergenza.

Altrettanto prevedibile, però, è la diffusa e comprensibile diffidenza che alberga anche nei proprietari interessati, come è già emerso in occasione di iniziative varate in qualche città e finalizzate alla locazione di alloggi perlopiù per il tramite di associazioni non profit locali.

Al fine di agevolare l'utilizzo di immobili privati per fronteggiare la crisi in atto, la Confedilizia si è rivolta direttamente ai Prefetti, invitandoli a stimolare i Comuni a fare uso – almeno in questa drammatica occasione! – di una norma in vigore da ben 17 anni ma quasi del tutto inutilizzata. Si tratta dell'articolo 1, comma 5, della legge n. 431 del 1998, che consente alle amministrazioni locali di acquisire in locazione da privati – tramite contratti soggetti al codice civile (di cui la Confedilizia ha da tempo predisposto un modello) – unità immobiliari da assegnare poi a terzi. Un sistema che consentirebbe ai proprietari di instaurare il rapporto contrattuale direttamente con l'ente locale, così consentendo in molti casi di attenuare i timori circa il destino del rapporto stesso.

Si tratta di una proposta concreta, nella tradizione della Confedilizia, in una vicenda costellata anche di tanti discorsi astratti.

Nella foto, il grido di dolore di un siriano in fuga dagli orrori dell'ISIS ed arrestato dalla polizia ungherese al confine con la Serbia, davanti alla moglie e alla figlia.

La CONFEDILIZIA

è forte di oltre 200 sedi territoriali

Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.54.89 (r.a.)

SUGGERIMENTO CONFEDILIZIA

Il baratto delle tasse

Sopra, il titolo dell'articolo di Laura Montanari comparso su *la Repubblica* del 30 luglio scorso.

Il nome (Baratto delle tasse) è fantasioso. Ma o si tratta solo dell'applicazione di una norma suggerita dalla Confedilizia (inserita - a rappresentarne l'art. 24 - nello "Sblocca Italia", d.l. n. 133/14). In sostanza, è un modo - per come viene applicato oramai da molti Comuni, dato anche il periodo di crisi - di pagare le tasse, o di esserne esonerato, svolgendo lavori (materiali, ma non solo) a favore dell'ente locale. Il tutto, dipende dal fatto che un determinato Comune abbia adottato, e come, una delibera al proposito. Negli Stati Uniti (ai quali s'è ispirata la Confedilizia nel proporre la norma, poi peraltro complicata - e non poco - in sede parlamentare) è un sistema che funziona, eccome: Union square, la più grande piazza di New York è amministrata, e curata, da sempre dai proprietari, riuniti in Consorzio, degli immobili fronteggianti la piazza stessa, in cambio di esonerazione dalle tasse (i cittadini pagano meno, e la comunità civica si trova la piazza più curata e con meno spese). In America, naturalmente, tutto è semplice e qua da noi, invece, tutto è complicato (dall'intermediazione politica, che - figurarsi! - s'è voluta mantenere), ma comunque l'istituto ha in sé una forza tale (data, anche, la convenienza per tutti di applicarlo) che si applica, e funziona. Si tratta di ottenere dal Comune - costituendo, anche, eventuali Comitati - che preveda l'applicazione della norma citata, assumendo la relativa delibera.

Nell'esattivo articolo citato (richiedibile alla sede centrale della Confedilizia) Laura Montanari descrive come "il baratto" viene applicato dai Comuni (e nei comuni) di Invorio (3732 ab., prov. di Verbano-Cusio-Ossola), Massarosa (20548, Lucca), Borgo a Mozzano (7358, Lucca), Barzana (1962, Bergamo), Rota d'Imagna (856, Bergamo), Palazzago (3610 Bergamo); in altre città, l'applicazione della norma Confedilizia è concretamente allo studio o in via di attuazione (Cuneo, Pescara, Firenze, Napoli, Bologna). Secondo *la Repubblica* i Comuni interessati sono ormai, in tutta Italia, un centinaio. Un Convegno sul problema, e i suoi aspetti pratici, dovrebbe tenersi a Massarosa - citato sopra - il 16 ottobre.

La prima idea di un progetto del genere venne lanciata in Italia dal Presidente Sforza Fogliani (Oscar Giannino gli rispose: "Bella idea, ma chi ti dà retta in Italia?"). Il massimo esperto italiano in materia è Silvio Boccalatte, avvocato (Confedilizia Chiavari tf. 0185/303644; oppure, Sede centrale Confedilizia, essendo Boccalatte componente del Consiglio nazionale confederale) che ne ha diffusamente scritto sul volume "La città sussidiaria - Vivere oltre lo Stato", ed. Cattaneo, Pordenone). Sempre Boccalatte ne ha scritto su *il Giornale* del 16.12.12 illustrando le esperienze di San Felice (territorio comune ai Comuni di Segrate, Pioltello e Peschiera Borromeo, provincia di Milano) e di Partigiano (comune - già citato - di Mozzano, prov. Lucca).

CONSORZI DI BONIFICA

Attività insoddisfacenti, per il M5S

Controllare i Consorzi di bonifica. Tale il sunto di un'interrogazione, rivolta al ministro delle Politiche agricole da tre deputati del Movimento Cinque Stelle (Gallinella, Ciprini e Gagnarli), i quali rilevano come ai Consorzi siano assegnati ruoli per i quali vengono "previste ingenti somme". I parlamentari denunciano che "le attività di bonifica e manutenzione" svolte dai Consorzi sono sovente "valutate dalle comunità interessate assolutamente insoddisfacenti". Infatti, risultano "sempre più frequenti le polemiche e i contenziosi riguardanti il pagamento delle quote consortili".

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI
Rivolgersi alla Confedilizia

Formazione 2015 entro il 9 ottobre



Confedilizia segnala che si avvicina il termine entro cui deve essere svolto il corso di formazione periodica per amministratori condominiali: secondo l'orientamento nettamente dominante, infatti, il prossimo 9 ottobre (il termine è calcolato dall'entrata in vigore del Dm 140/2014) si concluderà l'anno entro cui gli amministratori (non del proprio condominio) sono tenuti ad aggiornarsi. Per svolgere l'incarico di amministratore occorre, fra le altre cose, frequentare un corso, di formazione periodica ogni anno. Sono invece esonerati dagli obblighi di formazione iniziale e periodica gli amministratori nominati tra i condòmini dello stabile.

da *24Ore*, 28.7.'15



IL RECORD

UN MILIARDO DI UTENTI SU FACEBOOK IN 24 ORE

Per la prima volta nella storia del social network un miliardo di persone hanno usato il proprio profilo Facebook nel corso delle 24 ore. «Abbiamo raggiunto questa pietra miliare ed è solo l'inizio di un mondo intero connesso: una persona su sette sul pianeta Terra ha usato Facebook per connettersi con amici e famigliari» ha detto l'ad Mark Zuckerberg «orgoglioso» del traguardo

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Nove domande al Parlamento

Perché i proprietari di immobili sono l'unica categoria di contribuenti tassata, oltre che sull'eventuale reddito prodotto dai beni, anche per il solo fatto di esserne proprietari, con ben due imposte, l'Imu e la Tasi? Perché le imposte (Imu e Tasi) si applicano persino sugli immobili inagibili e inabitabili, sia pure al 50%? Perché le spese di produzione del reddito da locazione sono, dal 2013, riconosciute nella irrisoria misura del 5% quando gli studiosi di estimo valutano almeno nel 30% l'entità di tali oneri? Perché dall'applicazione della tassazione locale senza controllo non sono protetti, attraverso un limite alle aliquote Imu-Tasi, neppure gli immobili locati attraverso i contratti a canone calmierato?

Perché il canone di locazione va indicato nella dichiarazione dei redditi anche se lo stesso non viene percepito, salvo (complesse) possibilità di deroga previste solo per gli immobili ad uso abitativo? Perché gli immobili situati nel Comune nel quale il proprietario ha l'abitazione principale, e quindi, generalmente, quelli che il proprietario stesso non riesce ad affittare, e che sono quindi dei puri costi, sono soggetti a ben 5 imposte (Imu, Tasi, Irpef, addizionale regionale Irpef, addizionale comunale Irpef)?

Perché le locazioni di immobili non abitativi sono ancora regolate da una legge, quella sull'equo canone, di quasi quarant'anni fa, che obbliga - fra l'altro - a contratti di durata minima di 12 o 18 anni? Perché la cedolare secca sugli affitti non è prevista anche per le locazioni di immobili non abitativi (negozi, uffici, capannoni ecc.)? Documento Confedilizia, con prossimo seguito.

*Presidente Centro studi Confedilizia

Il castello della Boffalora all'attenzione di tutta Italia



Questa è la foto del castello della Boffalora (in provincia di Piacenza), "puntellato" perché in pericolo di crollo, portata all'attenzione di tutta Italia. Lo ha fatto la sede nazionale di *Italia Nostra*, per intervento dell'arch. Anna Lalatta, Consigliere-segretario della sezione piacentina della nota (benemerita) Associazione di tutela del nostro patrimonio storico-artistico.

L'arch. Lalatta ha sottolineato che il castello in questione è una struttura del 1600 di oltre 3mila mq., in una splendida posizione paesaggistica, dovuta alla volontà di dominio del territorio e di controllo delle strade che dal Po raggiungevano l'Appennino. Più di 5 anni fa, nella struttura - ha proseguito l'esponente della sezione locale di *Italia Nostra* - si sono verificati due gravi crolli nel tetto e la proprietà ha proceduto ai primi interventi di restauro e messa in sicurezza per una somma di 500.000 euro, dichiarata totalmente congrua dalla Soprintendenza che ha diretto i lavori. Essendo ancora in attesa dei fondi per legge spettanti, ammontanti al 50% delle opere eseguite, il proprietario si è trovato nell'impossibilità di procedere con i lavori. La realizzazione per stralci dell'intervento si basava sulla certezza del finanziamento, ma la mancata erogazione di questi fondi non solo ha interrotto i lavori in progetto, ma ha pure vanificato la funzionalità delle opere già eseguite che oggi sono in rovina.

Attualmente, così, il castello è inagibile e in disuso.

Sedi territoriali della Confedilizia. Anche le mappe su dove si trovano

La nostra Confederazione è attiva sull'intero territorio nazionale grazie alle sue oltre 200 sedi, presenti in tutti i capoluoghi di provincia e nei maggiori centri urbani. Per avere le indicazioni relative al referente locale nonché l'indirizzo e il numero di telefono di ciascuna Associazione, si può telefonare alla Sede centrale (06.679.34.89 r.a.) oppure si può visitare il sito Internet confederale, sezione Sedi territoriali. Di recente, nella sezione è stata introdotta per ogni Confedilizia locale anche una mappa e così gli interessati possono trovare, grazie a *Google Maps*, anche le indicazioni su come raggiungerla.

Sforare il deficit. Un piano per Renzi

Sfidare Merkel e abbassare le tasse. Proposta del governatore toscano

In un articolo de *Il Foglio* datato 17.7.'15, a firma del governatore della Toscana, Enrico Rossi (Pd), si suggerisce al nostro Presidente del Consiglio la via per far ripartire l'Italia: "sforare il deficit" di due punti percentuali, così da consentire "la riduzione delle tasse, la ripresa degli investimenti e la creazione di lavoro". Ma ridurre la spesa pubblica non sarebbe meglio?

LA "CHICCA" DI QUESTO NUMERO

"Buongiorno ragioniere, devo pagare questi F24, le tasse, si ...insomma l'imu, l'ici, Pisis..."

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Sottosegretari e Viceministri

I Sottosegretari di Stato coadiuvano i singoli ministri (o il presidente del Consiglio) esercitando i compiti loro delegati (per lo più, leggendo risposte ministeriali ai parlamentari). Sono nominati con un decreto del presidente della Repubblica su proposta del presidente del Consiglio, di concerto con il ministro interessato e sentito il Consiglio dei ministri. Devono il loro nome al fatto che, in origine, i ministri erano chiamati ministri Segretari di Stato. Sono stati anche chiamati Viceministri (cosa che è errato fare oggi) fino a che quest'ultima carica - con designazione e nomina nella forma già descritta - non è stata (in alcuni Ministeri) istituita come carica a sé, più quella di Ministro e di Sottosegretario.

Faq

Il termine "Faq" (dall'inglese *Frequently asked questions*, in italiano: domande poste frequentemente) indica, nell'ambito della rete Internet, un elenco di domande e risposte sui più frequenti dubbi in merito ad una determinata questione. Lo scopo è diffondere informazioni di interesse generale, evitando così di rispondere di volta in volta a domande molto simili se non addirittura identiche.

Tari ridotta per chi usa pannolini lavabili

Iniziativa da segnalare quella di cui è stata data notizia sul *Quotidiano nazionale* del 4.8.'15: il Comune di San Giovanni in Persiceto ha ridotto del 25% la tariffa della Tari alle famiglie che utilizzano pannolini lavabili per neonato. Tale scelta si è rivelata per le coppie del luogo non solo ecologicamente corretta, ma anche fonte di un bel risparmio. La riduzione in questione è condizionata alla presentazione al Comune della "documentazione comprovante il possesso di almeno 16 pannolini lavabili (o del noleggio e lavaggio esterno)" e riguarderà i mesi di effettivo utilizzo degli stessi (non oltre, comunque, il terzo anno di età del bambino).

NON È UNA COLPA

HO LA SECONDA CASA E ME NE VANTO

Signor direttore, ringrazio il signor avv. Giorgio Spaziani Testa, presidente nazionale di Confedilizia, perché con la sua lettera ha difeso chi ha la sua seconda casa: Grazie.

Ho la seconda casa, io, e me ne vanto! A questo mondo c'è chi si fa la famiglia, chi non si sposa, chi viaggia, chi gioca, chi fa la carità, chi si ritira in un convento e non si interessa di nulla che possa servire per vivere meglio, darsi delle arie o solo per una comodità in più. Ebbene io ho la seconda casa perché ho sposato una donna, che amavo e che ha ricevuto dai suoi genitori quando ci hanno lasciato la loro casa. Noi lavoravamo e pagavamo l'affitto. Tutto bene! La casa dei miei suoceri è passata a mia moglie. L'abbiamo rinfrescata, resa più bella e comoda, e l'abbiamo occupata felici. Eravamo in casa nostra.

Il lavoro è continuato per entrambi. I soldi che prima pagavamo per l'affitto ora erano con i piccoli risparmi. Negli anni 50 i risparmi si potevano fare. Noi andavamo solo al mare 15 giorni poi in Trebbia o a casa. Niente cinema, teatro, gite. Lavoro, riposo e televisione. La seconda casa era di moda. Con tre milioni di lire si poteva avere una seconda... casetta. Ci siamo informati, abbiamo scelto un bravo amico architetto e così abbiamo la casetta che adoriamo e curiamo con il giardino e l'orticello che verdure ci dona. Cinema e teatri, gite e tante cose piacevoli... Niente! Siamo contenti! Abbiamo avuto lasciti, è vero, ma ci siamo anche privati di molti piaceri. La gente che è sempre al bar, al gioco, in gita e cena, pranzi e divertimenti, noi a casa o alla casetta. Se il buon Dio ci lascia in salute siamo contenti!

Paghiamo doverosamente, però pronti a ribellarci se le cose sono fatte con ingiustizia. Poi? Il bel tacere non fu mai scritto. L'invidia è malattia da estirpare.

Ersilio Polledri

da *LIBERTÀ*, 29.8.'15

MENO STATO PER TAGLIARE LE TASSE

di **Francesco Giavazzi**

Una parte importante dei risparmi che il governo si propone per il

da *Corriere della Sera*, 30.8.'15

GIURISPRUDENZA CASA
Immobili ad uso diverso, aggiornamento canone

“La richiesta di aggiornamento del canone da parte del locatore, sia in caso di locazione di immobili ad uso abitativo, sia in caso di locazione ad uso diverso da quello di abitazione, costituisce condizione – ha detto la Cassazione (sent. n. 11675/14, inedita) – per il sorgere del relativo diritto. Ne consegue che solo a seguito di tale richiesta il locatore può domandare il canone aggiornato, per cui, ove non sia mai stato richiesto l’aggiornamento (o non sia stato convenuto tra le parti), lo stesso non rileva per la quantificazione dell’indennità ex art. 1591 cod. civ. per il ritardato rilascio dell’immobile”.

Avviso di convocazione e delibera assembleare

“In tema di condominio negli edifici, affinché la delibera assembleare sia valida, non occorre che l’avviso di convocazione prefiguri lo sviluppo della discussione e il risultato dell’esame dei singoli punti all’ordine del giorno”. Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza n. 13047/14, inedita.

Diritto di riscossione dei canoni, mancanza di reato

Importante sentenza (n. 4699/14, inedita) della Cassazione. “In relazione al reato di molestia o disturbo alle persone – ha detto la Suprema Corte – non può trovare applicazione l’esimente dell’esercizio di un diritto nella ipotesi in cui la condotta sia stata posta in essere al fine di soddisfare una pretesa di natura contrattuale, in quanto si tratta di posizione giuridica perseguibile dall’avente diritto non con qualunque mezzo, ma soltanto con quelli previsti dall’ordinamento”. (Fattispecie in cui la Corte ha ritenuto immune da censure la decisione impugnata che aveva escluso la configurabilità della scriminante di cui all’art. 51 cod. pen., con riferimento ad una vicenda in cui l’agente, per riscuotere canoni di locazione relativi ad un negozio, si era ripetutamente recato presso l’esercizio commerciale ed aveva interferito sulla sua conduzione).

Prelazione e trasferimento a titolo oneroso

“In tema di prelazione urbana, la stipula del contratto preliminare di vendita dell’immobile locato con altro soggetto integra la chiara manifestazione, da parte del locatore, dell’intento di alienare, atteso che da tale momento sorge a suo carico l’obbligo, ai sensi dell’art. 38 l. 27 luglio 1978 n. 392, di darne comunicazione al conduttore con atto notificato e corredato di tutte le indicazioni circa le condizioni della compravendita, mentre è irrilevante che il contratto definitivo debba essere stipulato in data successiva alla cessazione del rapporto locatizio”. (Nella specie, la Suprema Corte – sentenza n. 11247/14, inedita – ha ritenuto che il suddetto principio trovasse applicazione, a maggior ragione, nel caso in cui la conclusione del definitivo risultasse artatamente procrastinata ad epoca successiva alla scadenza della locazione utilizzando un meccanismo di schermo societario per celare l’identità del vero compratore, sostanzialmente coincidente con il promittente venditore indicato nel compromesso).

Uso non abitativo, diritto di prelazione del coniuge

“In tema di locazioni di immobili adibiti ad uso non abitativo, il riscatto previsto dall’art. 59 della legge 27 luglio 1978, n. 392, va tempestivamente esercitato dall’avente diritto alla prelazione anche nei confronti del coniuge dell’acquirente, che sia in regime di comunione legale al momento dell’acquisto, e a tal fine l’integrazione del contraddittorio nel giudizio intrapreso tempestivamente nei confronti del solo acquirente non è idoneo ad impedire la decadenza dal diritto di riscatto, se sia già inutilmente decorso il termine di sei mesi dalla trascrizione del contratto”. L’importante (specie per i professionisti del settore) principio di cui alla massima è stato affermato dalla Cassazione con la decisione, inedita, del 16 maggio 2014 n. 10846.

Consumo dell’acqua, valori millesimali

“In tema di condominio negli edifici, salva diversa convenzione, la ripartizione delle spese della bolletta dell’acqua, in mancanza di contatori di sottrazione installati in ogni singola unità immobiliare, deve essere effettuata (ha detto la Cassazione con la sentenza n. 17557/14, inedita), ai sensi dell’art. 1125, primo comma, cod. civ., in base ai valori millesimali, sicché è viziosa, per intrinseca irragionevolezza, la delibera assembleare, assunta a maggioranza, che, adottato il diverso criterio di riparto per persona in base al numero di coloro che abitano stabilmente nell’unità immobiliare, esenti dalla contribuzione i condòmini i cui appartamenti siano rimasti vuoti nel corso dell’anno”.

Spese messa a norma dell’impianto elettrico

“L’art. 1125, secondo comma, cod. civ. si applica per le spese attinenti alle parti e ai servizi che, per loro natura, sono destinati a fornire utilità diverse ai singoli condòmini, sicché esso non trova applicazione per la spesa di messa a norma dell’impianto elettrico condominiale, il quale, ai sensi dell’art. 1117, n. 3, cod. civ., in mancanza di titolo contrario, è comune a tutti i condòmini”. Lo ha stabilito la Cassazione con sentenza n. 17880/14, inedita.

Deiezioni di un cane, la bottiglietta assolve

“L’azione di un cane che – condotto dal proprietario sulla pubblica via – imbratti con urina la facciata di un edificio dichiarato di notevole interesse storico architettonico va qualificata, in assenza di elementi che denotino una volontà di segno contrario, come attività di malgoverno del rischio stesso, dipendente da disattenzione, sciatteria o, più semplicemente, da imperizia nella conduzione dell’animale, situazione comunque riconducibile alla sfera della colpa, ma non certo del dolo, neppure di quello eventuale”. Fattispecie nella quale la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto insussistente l’elemento psicologico richiesto per la configurabilità del reato di cui all’art. 659, comma 2, c.p., anche in considerazione del fatto che l’imputato avesse con sé una bottiglietta d’acqua, da lui versata sul muro dello stabile al fine di ripulire nell’immediatezza la parte lordata con l’urina del cane. È il principio stabilito dalla Cassazione nella sentenza n. 7082/15.

a cura dell’UFFICIO LEGALE della Confedilizia

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 Crotona
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 Avezzano (AQ)
2 Delegazione Barcellona Pozzo di Gotto (ME)
3 Delegazione Bobbio (PC)
4 Delegazione Brolo (ME)
5 Delegazione Castel San Giovanni (PC)
6 Delegazione Isole Eolie (ME)
7 Delegazione Fiorenzuola d’Arda (PC)
8 Delegazione Montebelluna (TV)
9 Delegazione Pinerolo (TO)
10 Delegazione Sant’Agata di Militello (ME)

A Sforza Fogliani il Premio Internazionale Liber@mente 2015

È stato conferito a Corrado Sforza Fogliani, past president di Confedilizia e attuale presidente del suo centro studi nonché presidente di Assopopolari, il Premio Internazionale Liber@mente 2015. Il Premio, giunto alla sua VII edizione, è stato consegnato il 29 agosto scorso durante una suggestiva cerimonia, svoltasi nello splendido Castello Murat di Pizzo, nei pressi della panoramica piazza della Repubblica. Assieme a Sforza, sono stati premiati anche Helio Marcos Coutinho Beltrão, presidente dell'Instituto Mises Brasil, e Maurizio Carnevali, pittore e scultore. A tutti i premiati è stata consegnata l'opera "Volo" di Angela Fidone. Nel corso della serata sono stati assegnati, altresì, degli speciali riconoscimenti a Teresa Procopio, sindaco del Comune di San Floro, e all'Associazione Gioacchino Murat Onlus di Pizzo.

La cerimonia quest'anno – organizzata dalla Fondazione "Vincenzo Scoppa" e dalla rivista Liber@mente in collaborazione con il Comune di Pizzo, la Fondazione Hayek Italia, la Confedilizia Catanzaro, la Fondazione Istituto Stella, il Tea Party Italia-Calabria, l'agenzia Antiorviaggi e turismo e la Jorfidabus-autolinee e noleggi – è stata condotta da Rossella Galati e Gregorio Calabretta, ed è stata arricchita da momenti musicali curati dai fiati dell'Orchestra "Città di Pizzo" e dal gruppo Gafate.

Il Premio è istituito dalla Fondazione "Vincenzo Scoppa", ente che ispira la propria azione ai principi del liberalismo classico, ed ha per scopo di diffondere i propri principi ispiratori e di promuovere, diffondere, coordinare e attuare progetti, attività e iniziative a tutela della libertà individuale di scelta e del più alto interesse, dirette a realizzare la crescita di tutti i cittadini, attraverso lo sviluppo della cultura e dell'arte, della ricerca, dell'istruzione e della formazione, dell'impresa e dell'imprenditorialità. Il Premio, conferito annualmente da una giuria, presieduta dal prof. Lorenzo Infantino, professore ordinario presso la Luiss "Guido Carli" di Roma, si caratterizza per le sue finalità di alto valore culturale, e nello stesso tempo di sensibilizzazione verso il tema della libertà, che è la preconditione per qualunque ulteriore meta. Si caratterizza, altresì, come valore culturale ed educativo con riferimento ai comportamenti eccellenti delle figure dei premiati, personalità che si sono distinte nel mondo della cultura, delle arti, dell'editoria, dello spettacolo, dello sport, della politica e delle professioni in genere. In passato hanno, infatti, ricevuto il Premio:

Raimondo Pasquino, rettore dell'Università degli Studi di Salerno, Salvatore Carrubba, giornalista, già direttore ed ora editorialista de Il Sole24Ore, e Carlo Lottieri, filosofo, docente presso l'Università degli Studi di Siena, I ediz. (2009); Stefano Folli, giornalista, editorialista de Il Sole24Ore e già direttore del Corriere della Sera, Gianfranco Fabi, giornalista, direttore di Radio 24, Francesco Sisci, corrispondente da Pechino de La Stampa, e Alessandro Vitale, politologo, docente presso l'Università degli Studi di Milano, II ediz. (2010); Massimo Bordin, giornalista, già direttore di Radio Radicale, Enrico Colombatto, economista, ordinario presso l'Università degli Studi di Torino, Raimondo Cubeddu, filosofo, ordinario presso l'Università degli Studi di Pisa, e Dario Di Vico, giornalista, inviato del Corriere della Sera, III ediz. (2011); Santo Versace, imprenditore e uomo politico, Luciano Pellicani, professore ordinario e di sociologia politica presso la Luiss Guido Carli di Roma, Nathalie Janson, economista della Rouen School of Management-Mont-Saint-Aignan Cedex (Francia), IV ediz. (2012); Ubiratan Jorge Iorio, economista dell'Università dello Stato di Rio de Janeiro (Brasile), Antonio Masala, filosofo della politica presso l'I.M.T.-Alti Studi di Lucca, e Aldo Canovari, editore, fondatore della casa editrice Liberilibri di Macerata, V ediz. (2013); Alberto Scerbo, ordinario dell'Università degli Studi "Magna Graecia" di Catanzaro, Daniele Rossi, imprenditore, per la Guglielmo Caffè S.p.a., Juan Marcos de la Fuente, editore, fondatore della casa editrice dell'Unión Editorial di Madrid (Spagna), VI ediz. (2014).



Ahj, ahj, ahj Tarantola

L'ex presidente della Rai Anna Maria Tarantola ha salutato i dipendenti della televisione pubblica, inviando a ciascuno di loro una mail nella quale li ringrazia «per la vicinanza e la collaborazione». In finale, l'augurio: «Auguro a tutti voi e alle vostre famiglie tanto bene e che possiate realizzare i vostri progetti. Ad majora». Scritto proprio così, con la «j», invece del corretto «ad maiora». E meno male che la Tarantola è anche nel consiglio di amministrazione della Treccani. Ora che non ha più la responsabilità della Rai potrà ripassare il latino.

(da *Liberò*, 7.8.'15)

LE TASSE E IL SECCHIO

Una nazione che si tassa nella speranza di diventare prospera è come un uomo in piedi in un secchio che cerca di sollevarsi tirando per il manico

W. Churchill

GIUSTIZIA ITALIANA

"Io, proscioltto dopo nove anni di inchiesta (e rovinato)". Nel 2006 il pm molisano Nicola Magrone, ex deputato di Rifondazione, lancia l'inchiesta "Black hole". Ed è davvero un buco nero: Remo di Giandomenico, sindaco di Termoli e parlamentare Udc, è uno dei 106 indagati. Il partito non lo ricandida, finisce agli arresti e così chiude la sua carriera politica. Ma oggi è tra i 90 prosciolti. Mentre il suo accusatore...

A. Chirico,
Panorama 8.7.'15

Economisti buoni e cattivi

Qui sta tutta la differenza tra un cattivo ed un buon economista: uno si limita all'effetto visibile, mentre l'altro tiene conto e dell'effetto che si vede e di quelli che occorre prevedere

Frédéric Bastiat,
Ciò che si vede e ciò che non si vede, 1850

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

ASSOCIAZIONI

Fondo ambiente italiano

Il Fondo Ambiente Italiano, meglio noto come Fai, è una fondazione nazionale senza scopo di lucro che dal 1975 promuove una cultura di rispetto della natura, dell'arte, della storia e delle tradizioni d'Italia e tutela un patrimonio che è parte fondamentale delle nostre radici e della nostra identità. Grazie a un'idea di Elena Croce, figlia del grande filosofo liberale Benedetto, il fondo venne costituito, il 28 aprile 1975, con la firma dell'atto costitutivo e dello statuto da parte di Giulia Maria Mozzoni Crespi, Renato Bazzoni, Alberto Predieri e Franco Russoli.

In questi 40 anni di attività, il fondo ha acquisito numerosi beni, come il bosco di San Francesco ad Assisi, il negozio Olivetti in Piazza San Marco a Venezia e Villa Fogazzaro Roi a Oria di Valsolda (CO). Nel corso degli anni, le acquisizioni si sono succedute a un ritmo incalzante, tanto che oggi il Fai ha al suo attivo 52 siti, di cui 30 regolarmente aperti al pubblico. Ecco in sintesi alcuni numeri del Fai, prova dell'operato della fondazione: 120.000 iscritti e donatori attivi; 16 anni di corsi di storia dell'arte organizzati, 498 lezioni, 9000 partecipanti, 2.347 studenti, 476 relatori coinvolti; oltre 67.000 copie di pubblicazioni d'arte stampate e diffuse; 90.000 immagini raccolte nell'archivio fotografico della fondazione; 15.000 immagini componenti il Fondo Storico Bazzoni; 35.000 immagini e 25 film relativi alle spedizioni di Guido Monzino, conservati nel relativo fondo storico, 118 delegazioni, 73 gruppi Fai e 62 gruppi Fai giovani in 20 regioni italiane; oltre 8.500 beni aperti al pubblico durante le 22 edizioni delle giornate Fai di primavera, più di 3.400.000 segnalazioni raccolte dal censimento nazionale "I Luoghi del Cuore" dal 2005 ad oggi a favore di luoghi italiani da tutelare, proteggere o da far conoscere; più di 1.658.701 segnalazioni alla sesta edizione del censimento "I Luoghi del Cuore" (2012); oltre 33.000 "Luoghi del Cuore" segnalati in sei edizioni del censimento; più di 500 aziende sostenitrici ogni anno; collaborazioni con centinaia di istituzioni pubbliche.

L'associazione è presente su Internet www.fondoambiente.it

Cantieri mobili: novità per i committenti (condominii compresi)

Per effetto della legge 29.7.'15, n. 115, contenente disposizioni per l'adempimento degli obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia all'Unione europea (meglio nota come "Legge europea 2014"), anche i committenti (condominii compresi) di cantieri edili brevi soggiacciono agli obblighi contenuti nel Testo unico sulla salute e la sicurezza nei luoghi di lavoro relativi alle misure da adottare per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori nei cantieri temporanei o mobili (Capo I, Titolo VI, d.lgs. n. 81/'08). Infatti, il nostro Paese, che nel 2013 aveva escluso dall'applicazione della normativa anzidetta i "piccoli lavori la cui durata presunta non è superiore a dieci uomini-giorno", si è dovuto conformare agli obblighi europei in materia. L'obbligo è tornato in vigore dal 18.8.'15.

Restano ancora esclusi dalle citate disposizioni, per quel che riguarda direttamente il nostro comparto, i lavori relativi a impianti elettrici, reti informatiche, gas, acqua, condizionamento e riscaldamento che non comportino lavori edili o di ingegneria civile, elencati nell'allegato X, del citato Testo unico (e cioè, in via esemplificativa, i lavori di costruzione, manutenzione, riparazione, demolizione, conservazione, risanamento, ristrutturazione o equipaggiamento, la trasformazione, il rinnovamento o lo smantellamento di opere fisse, permanenti o temporanee, in muratura, in cemento armato, in metallo, in legno o in altri materiali, comprese le parti strutturali delle linee elettriche e le parti strutturali degli impianti elettrici, le opere stradali, ferroviarie, idrauliche, marittime, idroelettriche e, solo per la parte che comporta lavori edili o di ingegneria civile, le opere di bonifica, di sistemazione forestale e di sterro).

Maggiori informazioni possono essere ottenute rivolgendosi alla Confedilizia centrale.

CINGUETTI www.confedilizia.it

Il mattone italiano, attira i capitali esteri (24 ore 7.9.'15). Bene, se è vero capiamo ora perché i rappresentanti italiani di banche estere hanno voluto il radicale abbattimento in atto dei valori immobiliari

DALLE RIVISTE...

Preliminare di preliminare, prezzo-valore, Imu e aree fabbricabili
Reati ambientali e terzo proprietario incolpevole
Responsabilità del mediatore per informazioni note o attingibili
L'attività di B & B in condominio, due sentenze contraddittorie
Amministratore "non formato", annullabilità della nomina
Incostituzionale il trattamento IMU di case signorili, dimore storiche e ville?

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.

La diligenza professionale del caso è pubblicata, con nota, sulla stessa rivista (numero successivo).

Recenti sentenze (contraddittorie) della Cassazione sulla legittimità o meno dello svolgimento dell'attività di B & B in condominio sono pubblicate su *Giurisprudenza italiana* dell'aprile 2015 (commento di Anna Trotta) e sul *Consulente immobiliare* n. 980/'15 (commento di Alberto Celeste, che sostiene la non contraddittorietà delle sentenze in commento). Sempre sullo stesso numero di quest'ultima rivista, articoli di Corrado Sforza Fogliani, Presidente del Centro studi Confedilizia, sull'annullabilità delle delibere di nomina dell'amministratore condominiale che non sia in regola con la formazione prevista come obbligatoria dalla legge, e di Antonio Nucera di Confedilizia (sulla validità dei vecchi contratti di locazione stipulati in forma verbale).

La rivista *Bancaria* (giugno 2015) pubblica un intervento di Franco Gallo sulla necessità dell'armonizzazione fiscale dell'Europa mentre il *Corriere giuridico* (n. 6/'15) ospita una nota a sentenza di Vito Amendolagine dal titolo "Inadempimento e risoluzione anticipata della locazione: quando scatta il diritto al risarcimento del danno".

Per concludere, *Tributi locali e regionali* (n. 3/'15). Guglielmo Bernabei e Giacomo Montanari sostengono in un approfondito studio il dubbio di costituzionalità (per ingiustificata disparità di trattamento delle abitazioni principali) della normativa Imu che stabilisce un differenziato regime fiscale (di sfavore) per le case signorili, le ville e le dimore storiche.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

IL MACIGNO DELLE TASSE

di Achille Colombo Clerici*

L'ECONOMISTA Mauro Marè dell'Università della Tuscia in un articolo relativo alla riforma del sistema tributario afferma che «si tassa poco il patrimonio, la proprietà e i redditi diversi da quelli da lavoro dipendente» auspicando, in particolare, di «riflettere bene sulla necessità di esentare di più la proprietà immobiliare; essa è tassata all'estero molto più che nel nostro Paese». Il prof. Marè sembra ignorare che sulla casa grava oggi un macigno di circa 45 miliardi, cui si aggiungono 8 miliardi di tassa sui rifiuti. Prendendo in considerazione soltanto le tasse «dirette» sulla casa, esse risultano pari al 2,9% del Pil. E certamente ignora che la tassa sull'immobile provoca un effetto recessivo, per la misura del prelievo, e soprattutto perché aumenta la sfiducia e il senso di insicurezza dei cittadini. Controprova ne è il calo del valore degli immobili privati in Italia coinciso con l'aumento della tassazione, passato da circa 8.000 miliardi a circa 6.000. Duemila miliardi di perdita, più del prodotto lordo annuo, per racimolare poche decine di miliardi di nuovi introiti. I SETTORI dell'economia non sono compartimenti a sé stanti ma sono tra loro strettamente collegati. Il settore immobiliare, dove confluisce gran parte del risparmio degli italiani, sia famiglie sia aziende, è – pare – la riserva di risorse preferita dove attingere quando «le vacche sono magre» (e lo sono in modo rilevante dal 2008 ad oggi). Se si continua a colpire duramente col prelievo fiscale questo settore, cioè il risparmio, si colpiscono i consumi e si incrementa il numero delle aziende che chiudono non avendo sufficienti riserve per superare la crisi. Ciò, anche senza considerare l'enorme indotto industriale (imprese edili e complementari, industria dei materiali, ecc.) che il settore immobiliare trascina ed alimenta. Le risorse prelevate dal settore immobiliare si traducono immediatamente in minori commesse per l'indotto, minori consumi e, in definitiva, in minore occupazione.

*Vicepresidente Confedilizia

Tagliare le tasse

Tagliare le tasse è l'unica misura economica che dal punto di vista tecnico ed emotivo può rendere stabile e continuativa la mini ripresa che si indovina alle porte

Claudio Cerasa,
IL FOGLIO 14.7.15



ASSOCIAZIONE AMICI VERI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Successo in tutta Italia

Pieno successo ha avuto la Costituzione dell'«Associazione Amici veri» nazionale, nelle Confedilizie locali, che si stanno attivando per la formazione di analoghe strutture territoriali a tutela degli animali domestici (cfr. *Cn lug.* '15).

Uno dei primi interventi pubblici che la nuova Organizzazione intende promuovere – come ben sottolineato dalla sua Presidente, avv. Elena Baio, il giorno della presentazione dell'Associazione a Villa Sant'Agata (nella foto, un momento dell'evento) – e far sì che diventi un principio del nostro ordinamento giuridico il concetto dell'impignorabilità degli animali domestici che, infatti, non



sono delle cose (attualmente vi sono solo delle proposte di legge in tal senso, che l'Associazione seguirà con estrema attenzione).

Tutti coloro che condividono questo elementare assunto, possono unire le proprie forze e contattare – per divenire soci – le Associazioni Amici veri presso le Confedilizie locali, i cui numeri di telefono possono essere reperiti all'indirizzo www.confedilizia.it oppure richiesti alla Sede nazionale, telefonando al numero 06.679.34.89 (r.a.).

Ordinanza di Piacenza: utile strumento per far amare i cani

Il Comune di Piacenza – primo capoluogo di provincia a formalizzare un provvedimento di questo tipo – ha emesso a luglio un'ordinanza con la quale prescrive ai proprietari di cani di lavare le deiezioni liquide prodotte dai loro animali, dotandosi di adeguati contenitori d'acqua. L'ordinanza prevede l'applicazione di una sanzione amministrativa in caso di inosservanza.

Il problema è di attualità, posto che la Cassazione con la sentenza n. 7082 del 2015 (cfr. *Cn giug.* '15) ha assolto il proprietario di un cane che aveva imbrattato la facciata di un edificio, escludendo l'elemento soggettivo del reato in quanto il proprietario si era preventivamente munito di una bottiglietta di acqua per pulire il muro.

L'ordinanza – a parere, e ad augurio, della «Associazione Amici veri» – farà amare di più i cani, anziché farli «odiare» da chi deve pulire marciapiedi e muri imbrattati.

Addio al cardinal Biffi, formidabile crociato anticonformista di una Chiesa che non c'è più

Il Foglio del 12.7.15, in un articolo a firma di Giuliano Ferrara, parla del cardinal Biffi, recentemente scomparso: non solo definito «vero prete, vero teologo, vero pastore, vero scrittore, vero cardinale», ma anche «grandissimo» come «esegeta di Pinocchio, come storico divertito del Risorgimento anticattolico, come memorialista delle periferie esistenziali della vecchia Milano». Leggendo l'articolo si scopre che Biffi fu autore di un «magnifico libello storico e teologico» (in cui si «parlava dei balsami preziosi e dei tessuti ricchi di cui si avvaleva Gesù negli anni della sua predicazione») e che, quando il cardinale lasciò la cattedra di san Petronio, a Bologna, si ritirò in una comunità «senza mai dare fastidio e senza nulla pretendere se non amicizia e affetto dalla sua chiesa». Tra i suoi lasciti – scrive *Il Foglio* – «la notizia più vera se non la più bella: verrà l'Anticristo e sarà un pacifista, un vegetariano, un ecologista».

SEGNALAZIONI

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

16 Ottobre - Venerdì

Imposte e contributi

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

Tari e Imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2015.

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

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

Jeff Kinney, *Commentarii de Inepto Puero*, versione latina di Daniel Gallagher, il castoro ed., pp. VI + 218

Il fortunato libro umoristico per ragazzi *Diario di una schiappa*, progenitore di una serie di scritti e di film, viene presentato in una simpatica versione latina che cerca di serbare l'agilità del testo originale.

Mario Missiroli, *La monarchia socialista*, Le Lettere ed., pp. 140

Testo quasi classico che interpreta il primo mezzo secolo di storia unitaria, rilegge il Risorgimento, fornisce interpretazioni originali anche se contraddittorie di liberalismo, Chiesa, socialismo.

Antonio Varsori, *Radioso maggio*, il Mulino ed., pp. 216

Come l'Italia entrò nel primo conflitto mondiale: attività e interventi di Salandra, Sonnino, Giolitti, Vittorio Emanuele III e d'Annunzio, da Serajevo alla dichiarazione di guerra.

Luciano Canfora, *Augusto figlio di Dio*, Laterza ed., pp. VIII + 566

Percorrendo un cammino non facile fra storici antichi e politici moderni, filologi e poeti, documenti e fonti, ricostruzioni minuziose e ardue ipotesi, l'autore presenta manovre e atti, imprese e scritti, del figlio adottivo di Giulio Cesare.

Henry S. Salt, *L'etica vegetariana*, Castelvecchi ed., pp. 46

Una sintetica e polemicissima difesa del mangiare vegetariano, in termini prima di tutto etici (di "umanesimo alternativo") a difesa dei "diritti degli animali".

Matteo Masseti, *La fattoria di Lorenzo il Magnifico*, pref. di Gian Antonio Stella, Comune di Poggio a Caiano, Comune di Prato e Centro Educazione del Gusto edd., pp. XX + 220 con ill.

Una curiosa e ricca presentazione (con ampia iconografia) di animali domestici, selvatici ed esotici nelle cascate di Poggio a Caiano (Prato), modello di una fattoria rinascimentale.

Tito Lucrezio Rizzo, *I capi dello Stato*, con un saggio di Aldo A. Mola, Gangemi ed., pp. 319

Vasta ricostruzione storica, istituzionale e politica dell'opera svolta dagli ospiti del Quirinale, da De Nicola a Napolitano, compreso il supplente Merzagora (con un profilo del periodo regio).

Emilio Franzina, *La storia (quasi vera) del Milite ignoto*, Donzelli ed., pp. VI + 312

Autobiografia apocrifia del Milite ignoto che l'autore, studioso di storia sociale contemporanea, immagina ricostruendo soprattutto gli anni d'impegno in guerra, usando ampi brani di testi non solo letterari e storici.

CASI CLINICI DI LOCAZIONE

a cura di Flavio Saltarelli

In quali casi il conduttore di un appartamento sito in condominio può partecipare all'assemblea condominiale?

Il conduttore ha diritto a partecipare all'assemblea condominiale ed a votare al posto del proprietario dell'appartamento locatogli nei casi di cui all'art. 10 L. 392/78: nelle delibere assembleari relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Egli ha inoltre diritto d'intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Contratti ad uso diverso dall'abitativo: quante mensilità di canone possono essere richieste come cauzione?

A norma dell'articolo 11, legge 392/78, il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso è altresì produttivo d'interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno. Questa limitazione a tre mensilità è inderogabile, essendo sanzionata con la nullità l'eventuale clausola contrattuale contenente patti che superino tale vincolo. Ne consegue il diritto del conduttore di ottenere il rimborso di quanto eventualmente versato in eccedenza.

Prelazione urbana: opera anche in caso di permuta?

In tema di prelazione urbana, l'art. 38, della L. n. 392/1978 dopo aver premesso al primo comma che il diritto di prelazione può essere esercitato nell'ipotesi di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile locato, al secondo comma - nel prescrivere le formalità necessarie per il valido esercizio del diritto -, si riferisce esclusivamente alla compravendita.

Da ciò ne deriva, essendo inammissibili estensioni analogiche, che l'istituto della prelazione ed il relativo riscatto trovano applicazione nella sola ipotesi di vendita dell'immobile locato e non possono estendersi alla diversa ipotesi della "permuta" (in questo senso anche Cass. civ. sez. III, 14 gennaio 1988, n. 205).

Quali sono le attività che qualificano l'“uso diverso dall'abitativo” di una locazione?

L'immobile locato ad “uso diverso da quello abitativo” deve essere adibito all'esercizio di una delle attività di cui al primo comma dell'art. 27 della L. 392/78 (attività industriali, commerciali, artigianali, d'interesse turistico, di lavoro autonomo) ovvero ad una di quelle attività elencate dall'art. 42 (attività ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche).

Si configura “uso diverso” da quello abitativo anche quando l'immobile locato è destinato ad ospitare sedi di partiti e sindacati e quando la qualità di conduttore è assunta dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali.

La determinazione dell'uso è essenziale anche perché se il conduttore adibisce l'immobile ad un uso diverso da quello pattuito, il locatore può chiedere la risoluzione del contratto entro tre mesi dal momento in cui ne ha avuto conoscenza. Decorso tale termine senza che la risoluzione sia stata richiesta, al contratto si applica il regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile.

Quando il conduttore partecipa all'assemblea condominiale
Contratti ad uso diverso e limite alla cauzione
Permuta e prelazione
Attività che qualificano l'“uso diverso”

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - OTTOBRE 2015

10 Ottobre - Sabato

Versamento dei contributi Inps e Cassacolf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassacolf per il lavoro domestico relativi al trimestre luglio-settembre 2015

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale di la-

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

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

Decreto giustizia, le norme di interesse

È stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la legge n. 132 del 6.8.'15, di conversione del d.l. n. 83 del 27.6.'15 recante "Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria". Di seguito si segnalano le previsioni di maggior interesse.

Viene inserito un nuovo articolo nel codice civile: il 2929-bis ("Espropriazione di beni oggetto di vincoli di indisponibilità o di alienazioni a titolo gratuito"). Sulla base di questa disposizione, "il creditore che sia pregiudicato da un atto del debitore, di costituzione di vincolo di indisponibilità o di alienazione, che ha per oggetto beni immobili o mobili iscritti in pubblici registri, compiuto a titolo gratuito successivamente al sorgere del credito, può procedere, munito di titolo esecutivo, a esecuzione forzata, ancorché non abbia preventivamente ottenuto sentenza dichiarativa di inefficacia, se trascrive il pignoramento nel termine di un anno dalla data in cui l'atto è stato trascritto". La norma prosegue precisando, fra l'altro, che "il debitore, il terzo assoggettato a espropriazione e ogni altro interessato alla conservazione del vincolo possono proporre le opposizioni all'esecuzione di cui al titolo V del libro III del codice di procedura civile quando contestano la sussistenza dei presupposti sopra indicati, "nonché la conoscenza da parte del debitore del pregiudizio che l'atto arrecava alle ragioni del creditore".

Vengono poi previste dalla nuova normativa diverse novità nell'ambito del codice di procedura civile con riguardo alle procedure esecutive. In particolare, viene modificato l'art. 480, prevedendosi che il precetto debba anche "contenere l'avvertimento che il debitore può, con l'ausilio di un organismo di composizione della crisi o di un professionista nominato dal giudice, porre rimedio alla situazione di sovraindebitamento concludendo con i creditori un accordo di composizione della crisi o proponendo agli stessi un piano del consumatore". Viene inoltre stabilito, con un intervento sull'art. 490, che "quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico," deve essere inserito (in conformità a specifiche tecniche, allo stato non ancora disponibili) sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" (il contributo dovuto per la pubblicazione - obbligatoria, tanto

che la sua omissione, ove imputabile al creditore, causa l'estinzione del processo esecutivo - è di 100 euro ed è "a carico" - così si esprime testualmente la legge, dovendosi però ritenere che si tratti di somma solo anticipata e quindi successivamente ripetibile - dello stesso creditore precedente). Si dispone, poi, che il pignoramento perda efficacia quando dal suo compimento siano trascorsi 45 giorni (e non più 90 così come originariamente previsto dall'art. 497) senza che sia stata richiesta l'assegnazione o la vendita. Ancora, si stabilisce che il creditore che richieda la vendita debba provvedere entro 60 giorni (e non più 120, così come originariamente previsto dall'art. 567) dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento".

Altra norma del codice di rito su cui il d.l. 83/'15, come convertito in legge, interviene è l'art. 568: nel riscrivere tale disposizione viene previsto che per determinare il valore dell'immobile pignorato messo all'asta occorre aver riguardo al "valore di mercato" (e non più, quindi, alla rendita catastale moltiplicata per un certo coefficiente). A tal fine l'esperto, nominato dal giudice, deve procedere "al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri

di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute". Viene riformulato - sempre dall'anzidetta nuova normativa - anche l'art. 614-bis c.p.c., il quale ora prevede che "con il provvedimento di condanna all'adempimento di obblighi diversi dal pagamento di somme di denaro il giudice, salvo che ciò sia manifestamente iniquo", fissi, su richiesta di parte, "la somma di denaro dovuta dall'obbligato per ogni violazione o inosservanza successiva ovvero per ogni ritardo nell'esecuzione del provvedimento". La precedente versione della norma aveva un campo di applicazione meno ampio.

Tra le novità, sempre in tema procedure esecutive, contenute nel provvedimento in commento si segnala, infine, la previsione secondo cui la ricerca telematica dei beni da pignorare prevista dall'art. 492-bis cod. proc. civ. (cfr. Cn dic. '14) può avvenire senza il tramite dell'ufficiale giudiziario e, quindi, direttamente a cura del creditore (previa, comunque, autorizzazione del presidente del Tribunale e "limitatamente a ciascuna delle banche dati comprese nell'anagrafe tributaria"). Ciò, fintanto che il ministero della Giustizia non pubblichi su Internet l'elenco delle banche dati per le quali sia "operativo l'accesso da parte dell'ufficiale giudiziario" per le finalità di cui al predetto art. 492-bis.

Vengono da ultimo previsti meccanismi di incentivazione fiscale della negoziazione assistita e dell'arbitrato, sulla base del modello del credito di imposta previsto per la mediazione di cui al d.lgs. n. 28/'10.

Gli stipendi dei capi tribali in Afghanistan

Una volta invaso l'Afghanistan nel 1839, i britannici decisero di tagliare gli stipendi pagati ai capi tribali per mantenere l'ordine nella zona del Paese che da Kabul arrivava a Peshawar. Questa decisione si dimostrò un fatale errore strategico: indignati, i capi indissero una vera e propria jihad contro gli invasori per cacciarli. Durante la ritirata morirono circa 16mila persone.

(da: Giorgio Battisti, Federica Saini Fasanotti, *Storia militare dell'Afghanistan*, ed. Mursia)

Calligrafia, di chi?

Karl Marx ne aveva una pessima. Hemingway scriveva a mano lettere, articoli, romanzi. Monicelli ricopiava a penna le sceneggiature dei suoi film. Esistono ancora gli appassionati di calligrafia. In tanti s'iscrivono allo Scriptorium Foroiulense, scuola di amanuensi con sede a Ragogna, in provincia di Udine. Tutto esaurito anche nei corsi annuali dell'Associazione Calligrafica Italiana (Aci) di Milano.

Benedetto. La calligrafia di Benedetto XVI è talmente incomprensibile che in Vaticano c'era una persona appositamente addestrata ed esperta che decodificava tutti i suoi scritti.

(da: G. Dell'Arti, *Sette 10.7.'15*)

Notifica del precetto e termine per il rilascio stabilito nel provvedimento di convalida

È possibile notificare il precetto prima del termine per il rilascio fissato nel provvedimento di convalida di licenza o di sfratto?

Al quesito la Cassazione, con la sentenza n. 6052 del 29.5.'91, ha risposto positivamente. Per i Supremi giudici, infatti, nell'esecuzione per rilascio a seguito di convalida di licenza o di sfratto non occorre, per la notificazione del precetto, attendere "la scadenza del termine stabilito nel provvedimento giudiziale", ben potendo l'intimazione essere preventiva proprio al fine di "consentire che la parte istante possa anche immettersi nel possesso dell'immobile non appena scaduto il termine indicato nel suddetto provvedimento".

Più in particolare - secondo i giudici di legittimità - "il titolo esecutivo può essere notificato anche prima dello spirare del termine in esso indicato per l'attuazione in concreto dell'esecuzione, come del pari prima ancora che tale termine sia scaduto possono anche espletarsi tutte le altre formalità previe all'esecuzione". Ciò in quanto, da un lato, "nessuna norma vieta la notificazione del titolo esecutivo e del precetto prima della scadenza del termine fissato nel primo per l'esecuzione"; dall'altro lato, "l'interesse dell'esecutato può ritenersi danneggiato soltanto nel caso in cui l'esecutante intenda portare a compimento l'esecuzione prima del termine per essa stabilito", e non dopo che tale termine sia trascorso.

PER NON PERDERE TEMPO

Ogni cosa al suo posto, un posto per ogni cosa

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

VILLA FINI

Quindici perle della Riviera del Brenta distrutte o danneggiate dalla tremenda tromba d'aria che ha colpito la zona di Dolo. Si tratta delle storiche ville rivierasche, famose in tutto il mondo e che in passato erano state le dimore estive dei nobili veneziani che venivano a trascorrere il periodo estivo nella calma e splendida Riviera del Brenta. Per la maggior parte si tratta di ville private ancora abitate mentre alcune sono aperte al pubblico per visite guidate come villa Badoer Fattoreto che ospita anche il "Museo del Villano" con migliaia di attrezzi storici che raccontano la vita agreste del tempo. Alcune altre ville, come villa Ducale, villa Gasparini e barchessa di villa Fini, sono state destinate ad alberghi o ristoranti ospitando ogni anno migliaia di turisti. I danni alle dimore sono impressionanti e ingentissimi con i tetti delle ville che si sono sbriciolati. Simbolo di questa "apocalisse" è Villa Fini Piva con il corpo principale della dimora che Villa Fini, una delle 15 perle della Riviera del Brenta, è stata completamente rasa al suolo. È una delle più belle della Riviera. Le prime notizie riguardanti l'edificio sono segnalate nel 1665, quando Zuane Antonio Toderini diventa proprietario di 75 campi in "villa della Mira". La villa risalirebbe quindi a metà del 17esimo secolo. La dimora divenne poi proprietà dei nobili veneziani Fini, che apportarono numerosi interventi dal punto di vista architettonico e decorativo. Anche il parco di villa Fini è stato completamente distrutto mentre danni enormi sono stati subiti dalle due barchesse. Danni anche al vicino ristorante "Villa Fini", che ha subito la distruzione del tetto e del giardino. Sempre nella zona, in località Cesare Musatti, danni ingenti per villa Migliorini, con parte delle barchesse danneggiate e il sollevamento del tetto del corpo principale del complesso. I turisti che attraversavano la Riviera potevano ammirare anche villa Gradenigo dove le impalcature presenti per il restauro sono crollate dentro l'abitazione mentre il tetto, che è appena stato fatto, è andato distrutto. (G. Piran)

20

Collaborano i lettori
Segnalazioni alla redazione

Ancora minorenni, ancora vandalismo

Dall'agenzia di stampa Adnkronos apprendiamo che sono cinque minorenni, tra i 12 e i 14 anni, i responsabili dei danneggiamenti e dei saccheggi a 19 appartamenti a Bardonecchia. A individuare i minori i Carabinieri della località turistica dell'alta Valsusa, dove i cinque risiedono. I fatti si erano verificati tra il 19 e il 25 maggio scorso quando ignoti erano entrati in alloggi dello stesso condominio, tutte seconde case disabitate, avevano forzato le porte d'ingresso e, dopo aver rovistato e rubato, avevano anche spruzzato la schiuma di un estintore su pavimenti e mobili.

Immedie erano scattate le indagini che avevano permesso ai militari di trovare, immediatamente dopo i fatti, parte della refurtiva abbandonata poco distante dal luogo del furto. I minori hanno ammesso le loro responsabilità. I proprietari degli alloggi colpiti potranno chiedere il risarcimento dei danni.

Da questi episodi, di certo non isolati (cfr. da ultimo *Cn* lug. '15), emerge chiara la necessità di affermare, non solo in famiglia, ma anche nelle scuole e nei luoghi di ritrovo dei giovanissimi, la cultura del rispetto dei beni altrui (come suggerito anche nel "Decalogo Confedilizia contro i graffiti", scaricabile dal sito Internet confederale www.confedilizia.it).

GLI UOMINI CONFEDILIZIA

Achille Colombo Clerici

Achille Colombo Clerici è avvocato e autore di molteplici pubblicazioni nonché impegnato in varie organizzazioni sociali e culturali.

È presidente di Assoedilizia, associazione milanese della Confedilizia, e di Federlombarda Edilizia, la Federazione della proprietà edilizia della Lombardia, nonché vice-presidente nazionale di Confedilizia.

Si è laureato all'Università cattolica di Milano. È cassazionista ed ha rivestito la carica di giudice della Commissione tributaria di Milano dal 1981 al 1994.

Colombo Clerici è presidente dell'Istituto Europa-Asia e presidente emerito dell'Istituto italo-cinese, un'istituzione fondata nel 1971 da Vittorino Colombo, la cui finalità è quella di intrattenere relazioni tra l'Italia e la Cina. È inoltre co-fondatore e membro del comitato della "Fondazione Carlo Cattaneo" di Lugano, ente morale di diritto svizzero che favorisce le relazioni tra l'Italia e la Svizzera. Riveste altresì la carica di presidente di "Amici di Milano", un'associazione di cittadini milanesi (alla quale è stata conferita la targa d'argento del presidente della Repubblica Italiana), che si propone la promozione della crescita e della formazione di una nuova classe dirigente di giovani, conferendo un premio internazionale. È stato, fra gli altri incarichi pubblici ricoperti, componente del Commissariato del Governo italiano per il controllo degli atti della Regione Lombardia, della Commissione edilizia del Comune di Milano, del gruppo giuridico legislativo della Regione Lombardia.



Appunti sul Dio Uguaglianza

La disparità di reddito potrà non piacere, ma dire "più uguali siamo più cresciamo" è falso. Ecco come la vulgata di Piketty ha contagiato Ocse e Fmi. E perché anche dalla scuola arriva una sonora smentita

Il *Foglio* del 21.8.'15 riporta quanto scritto sul *Financial Times* da Chris Giles, caporedattore economico dello stesso giornale, a commento del libro dell'economista Thomas Piketty sul nesso tra uguaglianza e crescita nel mondo. Nel libro viene sostenuta la tesi – che risulta formalmente (ma non inaspettatamente) apprezzata addirittura sia da Lagarde, direttrice del Fondo monetario internazionale, sia da Gurría, segretario generale dell'Ocse – che più si riduce in un Paese, attraverso la redistribuzione della ricchezza, la disuguaglianza tra ricchi e poveri, più per quel Paese c'è possibilità di crescita. Secondo Giles, peraltro, si tratta di una teoria che si basa su dati statistici errati. Inoltre, non tiene conto, in particolare, del fatto che "il gap tra ricchi e poveri spiegherà sempre una parte infinitesimale dello sviluppo di un Paese, perché fattori ben più imponenti spingono la crescita".

A conferma dei rischi che reca la tesi di Piketty "più uguali siamo, meglio stiamo", il *Foglio* cita – a titolo di esempio – quanto sta accadendo in America con riguardo alla scuola: "L'attenzione esclusiva delle politiche educative per gli alunni con maggiori difficoltà – sociali o di apprendimento – fa sì che i più intelligenti e preparati non vengano più stimolati a dare il meglio di sé". Con la conseguenza che "adesso, dai test Pisa dell'Ocse, viene fuori che i giovani tedeschi o singaporiani – studiando in Paesi nei quali selezione e cura dei talenti sono di casa – eccellono molto più frequentemente degli americani".

CINGUETTIO

La tua voce di protesta

CONTENUTI E REGOLE
su www.confedilizia.it

Contratti non registrati, il punto dopo 2 sentenze della Consulta

di
Nino Scripelliti

Sembra ovvio, ma così evidentemente non era per il Governo che con il decreto legge 47/2014 prorogò, dopo che era stato dichiarato incostituzionale, gli effetti dell'articolo 5, commi 8 e 9, del Dlgs 23/2011 che, nell'occasione della istituzione della cedolare secca sui **canoni di locazione**, aveva disposto alcune gravi sanzioni per il locatore per il caso di mancata registrazione del contratto nel termine di legge (30 giorni), come la durata quadriennale del rapporto di locazione a partire dalla registrazione e la riduzione del canone al triplo della rendita catastale. Questi effetti punitivi per i locatori, oltre che non previsti dalla legge delega, erano manifestamente sproporzionati ed iniqui, e mossi dal pregiudizio di una diffusa evasione nell'ambito delle locazioni, anche se la mancata registrazione del contratto di locazione non implica affatto che il canone non venga dichiarato agli effetti dell'imposta sul reddito, senza, tuttavia, evitare le sanzioni.

A questa disciplina pose rimedio la Corte costituzionale che, con sentenza 50/2014 dichiarò illegittimo l'articolo 5, commi 8 e 9, del Dlgs 23/2011. Non passarono tuttavia 15 giorni, che il Parlamento, con prontezza certamente degna di miglior causa, introdusse nel decreto legge 47/2014 convertito con legge 80/2014, l'articolo 5, comma 1-ter, che disponeva che sarebbero stati mantenuti, fino alla data del 31 dicembre 2015, «gli effetti prodotti e i rapporti giuridici sorti» sulla base dei contratti di locazione registrati ai sensi dell'articolo 5, commi 8 e 9, del decreto legislativo 23/2011. In sostanza, il provvedimento disapplicava, o rinviava l'efficacia, apparentemente fino al 31 dicembre 2015, della sentenza della Corte costituzionale 50/2014. Ed è su quest'ultimo decreto-legge che nuovamente, e si spera definitivamente, è intervenuta la Corte costituzionale con la recentissima sentenza 169 del 16 luglio 2015, dichiarandone l'incostituzionalità.

Infatti, ha motivato la Corte, è vietato al legislatore (e quindi anche al Governo in via d'urgenza) prorogare l'efficacia di norme incostituzionali, le quali non possono essere applicate «dal giorno successivo alla pubblicazione della decisione».

A questa non edificante alternanza tra leggi e dichiarazioni di incostituzionalità, sopravvivono tuttavia alcune questioni. Infatti della, speriamo definitiva, rimozione dell'art. 5, commi 8 e 9, del Dlgs 23/2011, non potranno beneficiare i locatori

quando vi sia stata sentenza passata in giudicato in favore del conduttore; e nemmeno potranno beneficiare i conduttori che non abbiano esercitato il loro diritto durante il vigore della legge dichiarata incostituzionale o quando vi sia stata risoluzione consensuale del contratto, o rilascio dell'immobile per scadenza del termine. Inoltre, considerato che l'articolo 5, comma 1-ter del decreto legge 47/2014, si limitava a prorogare fino al 31 dicembre 2015 «gli effetti prodotti e i rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti di locazione registrati ai sensi dell'articolo 5, commi 8 e 9, del decreto legislativo n. 23/2011», ci si chiede se eventuali contratti non registrati ma successivi alla proroga incostituzionale, siano potuti cadere sotto le maglie del Dlgs 23/2011, che pure non istituiva nuove sanzioni a carico

dei locatori, ma prorogava l'efficacia di quelle previste nel decreto legislativo 23/2011.

Infine, eventuali accordi stragiudiziali tra inquilino e locatore non potranno essere ridiscussi o contestati, poiché la transazione, di regola ed in mancanza di specifiche riserve, copre in via tombale la controversia, al riparo di qualunque possibile contestazione. Per contro, la pronuncia di incostituzionalità avrà immediato effetto nelle cause in corso o in quelle nelle quali la eventuale sentenza sfavorevole per il locatore non fosse ancora passata in giudicato (ma sarà necessario proporre appello), poiché la norma annullata non dovrà più essere applicata. In conclusione, un maggior senso di misura nella vicenda non avrebbe pregiudicato il principio della certezza del diritto.

I NUMERI TOPICI DEL CONDOMINIO

- 8** oltre 8 condòmini è obbligatoria la nomina dell'amministratore
- 10** oltre 10 condòmini è obbligatoria la formazione del regolamento di condominio
- 20** oltre 20 condòmini il delegato a partecipare all'assemblea non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale
- 60** oltre 60 partecipanti al supercondominio è obbligatoria la designazione, da parte di ciascun condòmino, del proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condòmini e per la nomina dell'amministratore

26 settembre, Festa del condominio

Come ogni anno, l'ultimo sabato di settembre si svolgerà – organizzata in tutta Italia dalle Associazioni territoriali della Confedilizia – la Festa del condominio, giunta alla sua dodicesima edizione (cfr. *Cn* lug. '15).

La Festa nazionale si terrà a Grosseto, come da programma sottostante.

Per ogni informazione sulle attività organizzate nelle singole città, i soci possono rivolgersi all'Associazione territoriale di riferimento.

FESTA NAZIONALE DEL CONDOMINIO

Sabato 26 Settembre 2015

Il Condominio: un istituto in evoluzione - aspetti giuridici e sociali
Sala Convegni della Camera di Commercio in via Cairolì, 10 - Grosseto
9 - 12,30

9,15 Saluto del Sindaco

9,50 avv. Pier Paolo Bosso (Presidente Confedilizia Piemonte)

La crisi vissuta in condominio. Forme particolari di condominio (condominio minimo, condominio parziale, supercondominio, condominio orizzontale e nuove forme come condhotel, cohousing, albergo diffuso)

10,00 avv. Paolo Scalettaris (Vice Presidente Confedilizia)

Il risparmio energetico in condominio: termoregolazione e contabilizzazione dei consumi. Distacco dall'impianto centralizzato

10,50 Coffee break

10,45 avv. Vincenzo Nasini (Responsabile Coordinamento condominiale Confedilizia)

La formazione dell'amministratore di condominio: bilancio a un anno dall'emanazione del regolamento

11,15 avv. Paola Tamanti (Presidente Confedilizia Grosseto)

Presentazione dei Corsi per amministratori di condominio della Confedilizia di Grosseto 2015/2016

11,45 avv. Giorgio Spaziani Testa (Presidente Confedilizia)

Conclusioni

Nel corso della mattinata interverrà il Sottosegretario alla Giustizia dott. Cosimo Ferri

Piazza del Museo Archeologico di Grosseto - i gazebo

9,30 - 19

Confedilizia: i consulenti di Confedilizia rispondono a quesiti in materia condominiale, locatizia, fiscale, assicurativa e trattamento acque

Media Law S.r.l.: arbitrato e media-conciliazione

Elettromeccanicomoderna: i moderni impianti condominiali, serramenti e sistemi d'allarme, punto ENEL

Edilmark: l'edilizia al servizio dei condòmini

Vivai Barbini: le piante da appartamento e l'orto sul balcone

Intrattenimenti per bambini, musica dal vivo con gli "Efuza"

Concorso fotografico a premi: La corte condominiale che vorrei

Ed altro ancora ...

Confedilizia Grosseto

Corso Carducci, 34 - Tel. e Fax 0564.412373 - E-mail: confedilizia.grosseto@fastwebnet.it
58100 Grosseto

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Immobili storici verso la rovina per le troppe tasse

Tra gli oltre 2.600 atti di sindacato ispettivo con i quali viene sollecitata una risposta del Ministro dell'economia e delle finanze, vi è un'interrogazione, predisposta dal deputato Busin, del Gruppo parlamentare della Lega Nord che, per le tematiche trattate, merita una particolare menzione.

Il deputato della Lega Nord chiede all'esecutivo, innanzitutto, se intenda promuovere iniziative normative volte a rendere realmente unica la tassa sui servizi indivisibili che grava sugli immobili e, inoltre, prevedere l'integrale deduzione delle spese sostenute dai contribuenti a titolo di onorari o quote associative per consultare professionisti, esperti, associazioni di categoria ed altro al fine di ottenere l'indicazione dell'importo delle imposte da versare in relazione al possesso di immobili.

La seconda interrogazione meritevole di particolare menzione è opera del deputato Occhiuto (FI) ed investe il ministro dei Beni culturali sull'annosa questione dei contributi previsti dal decreto legge numero 42 del 2004 (Codice dei beni culturali), per lavori di restauro conservativo o di ristrutturazione di tali immobili già eseguiti.

Al riguardo, il parlamentare chiede di sapere quali iniziative intenda adottare il Governo per sanare il pregiudizio arrecato ai proprietari di dimore storiche e per accelerare il pagamento dei contributi in parola. È una questione di giustizia (soprattutto perché alcuni interessati non hanno neppure ricevuto un acconto, come molti altri), ma è anche una questione di opportunità (di cui peraltro i quotidiani, pur invitati a farlo, non scrivono).

* presidente Centro studi Confedilizia

da il Giornale, 5.9.'15



DICHIARAZIONI DEL

Renzi; riduzione tasse casa

Le indiscrezioni giornalistiche sulla volontà del presidente del Consiglio di ridurre la tassazione sulla casa, non possono che farci piacere. La Confedilizia non si stanca di ripetere che la triplicazione dell'imposizione patrimoniale sugli immobili (dai 9 miliardi dell'Ici ai 25 di Imu e Tasi) ha prodotto impoverimento, riduzione dei consumi, chiusura di imprese e perdita di posti di lavoro. Ma c'è un settore, che ha sofferto più di altri, dal quale bisognerebbe partire: quello degli immobili locati. L'affitto è stato letteralmente annientato dall'aumento di tassazione: per farlo rinascere, l'unica strada è quella di liberarlo dalla morsa dell'imposizione locale. Lo richiedono ragioni di equità e di tutela della funzione sociale da sempre svolta dalla proprietà diffusa in questo settore.

Renzi; immobili, moltissimo ancora da fare

Il presidente Renzi dice che sugli immobili "c'è moltissimo da fare". Ne siamo convinti anche noi e siamo lieti che lo dica il Premier. Il primo passo da fare è la riduzione delle tasse sulla casa. Per non continuare ad essere, come da ultimo certificato da Eurostat, il mercato immobiliare più in crisi d'Europa, per rilanciare i consumi e per far ripartire l'intera economia.

Padoàn e fiscalità immobiliare

L'affermazione del ministro dell'Economia secondo la quale i dati sulla fiscalità immobiliare italiana sarebbero in linea con quelli europei, si risolve in una frase apodittica. Attendiamo di sapere come Padoàn la giustifichi, visto che a noi risulta il contrario.

Affitti commerciali

Il Governo e i relatori alla Camera del disegno di legge formalmente intitolato al mercato e alla concorrenza hanno deciso che gli affitti tra privati di immobili non abitativi devono ancora essere regolati da una normativa di quasi quarant'anni fa, la cosiddetta legge sull'equo canone, del tutto anacronistica e gravemente limitativa dell'attività economica. Una legge che questo stesso Governo – nella relazione ufficiale ad un decreto-legge di qualche mese fa – aveva detto essere caratterizzata da "rilevanti elementi di rigidità che non hanno pari nei principali Paesi europei", aggiungendo che l'attuale disciplina vincolistica limita la libertà delle parti di regolare liberamente il rapporto, predefinendolo in molti elementi essenziali e, ancora, che "tali rigidità costituiscono un freno allo sviluppo del mercato delle locazioni commerciali e degli immobili ad uso turistico". Nonostante queste parole – e nonostante alcune proposte liberalizzatrici sottoscritte da deputati di Gruppi parlamentari sia di maggioranza (Area popolare) sia di opposizione (Forza Italia) – il Governo e i relatori del provvedimento hanno preferito mantenere una disciplina fuori dal tempo, che impedisce l'incontro tra domanda e offerta e che, soprattutto, scoraggia fortemente l'avvio di nuove iniziative imprenditoriali, specie da parte di giovani. Il tutto, però, consentendone la derogabilità solo da parte di pochissimi grandi soggetti. Ne prendiamo atto, assicurando, però, che non ci rassegheremo al fatto che resistenze puramente corporative possano impedire la modernizzazione di un Paese messo in ginocchio ogni giorno, prima ancora che dalla crisi economica, da uno Stato che non sa riconoscere le vere esigenze dei cittadini e del mercato.

Dati Corte dei conti

L'analisi della Corte dei conti evidenzia come l'attuale sistema di finanza locale – incentrato sulla tassazione patrimoniale degli immobili e privo sia di un diretto rapporto con i servizi resi sia di limiti alla spesa dei Comuni – sia fonte di enormi iniquità. Come rileva la Corte, nell'imposizione tributaria comunale non vi è, in spregio ad un principio cardine del federalismo fiscale, una corrispondenza fra contribuenti e soggetti beneficiari dei servizi resi (esemplare è il caso degli immobili locati). Inoltre, la responsabilità di "presa" non è legata alla responsabilità di "spesa". Il risultato – nota sempre la Corte – è "un quadro di aumenti generalizzati dei tributi immobiliari, correlati ai valori catastali (Imu e Tasi) o alla consistenza fisica degli immobili (Tari)". Nella prossima riforma dell'imposizione locale dovrà tenersi conto di tutto ciò e finalmente vararsi una tassazione locale moderna, collegata ai servizi resi agli utenti degli immobili e tale da realizzare una effettiva responsabilizzazione degli enti locali sul fronte della spesa.

Family Act

La proposta di legge sul Family Act presentata da Area popolare si muove, per quanto riguarda la tassazione sugli immobili, nella giusta direzione. È da apprezzare, in particolare, l'attenzione posta alla necessità di incentivare l'affitto, soprattutto attraverso una consistente riduzione dell'imposizione patrimoniale comunale sugli immobili locati. Prevedere che, per le case affittate a giovani coppie, la somma delle aliquote dell'Imu e della Tasi non possa superare la misura del 2 per mille, significa aver compreso che, per favorire l'accesso all'abitazione, la strada maestra è quella di iniziare a restituire appetibilità all'investimento in immobili da locare. Un investimento che in Italia è tradizionalmente una peculiarità dei piccoli risparmiatori, ma che la triplicazione dell'imposizione locale iniziata nel 2012 ha mortificato attraverso una politica fiscale inspiegabilmente punitiva. L'augurio è che il Governo possa prendere spunto da questa proposta di legge per disporre una detassazione generalizzata degli immobili affittati. Lo richiedono, oltre che ragioni di equità, esigenze di ampliamento dell'offerta abitativa e di risoluzione di tensioni sociali.

Delega fiscale

Nel corso di una audizione presso la Camera dei deputati, la Confedilizia aveva formalmente rilevato che lo schema di decreto legislativo – di attuazione della delega fiscale – in materia di contenzioso tributario, discrimina le controversie in materia catastale nel momento in cui le esclude dal nuovo principio dell'esecutività immediata delle sentenze di condanna in favore del contribuente. Siamo quindi soddisfatti che le Commissioni Giustizia e Finanze della Camera, nel parere appena approvato in ordine allo schema di provvedimento, abbiano posto come condizione per il Governo

PRESIDENTE CONFEDERALE

la previsione dell'applicazione di questo fondamentale principio anche all'esecuzione delle pronunce in materia catastale. Si tratta di una importante presa di posizione che, una volta recepita dall'Esecutivo, sarà accolta con favore, in particolare, dai tanti proprietari interessati dalle estese attività di riclassamento degli immobili eseguite dall'Agenzia delle entrate su impulso dei Comuni. Il prossimo passo, nella medesima direzione dell'estensione delle garanzie per i contribuenti, dovrà essere la previsione di una tutela giurisdizionale di merito, tuttora assente, sulla congruità delle tariffe d'estimo e delle rendite catastali attribuite.

Delrio; per rilancio edilizia privata serve un intervento di detassazione degli immobili locati

L'impegno del ministro Delrio, annunciato nel corso di un'audizione in Senato, all'adozione da parte del Governo di misure di sostegno all'edilizia privata, è un segnale positivo. Si tratta, dopo l'annuncio del presidente Renzi sulla prossima eliminazione della tassazione della prima casa, di una conferma della finalmente acquisita consapevolezza, da parte dell'Esecutivo, della drammatica crisi nella quale le politiche fiscali di questi anni hanno condotto il settore immobiliare, che lo stesso Ministro ha definito "asfittico" e bisognoso di interventi. Da parte nostra, confidiamo che il ministro delle Infrastrutture voglia farsi promotore, in particolare, di un intervento di detassazione degli immobili locati. Immobili che sono stati falcidiati, a livello locale, da un'imposizione patrimoniale che sta portando ad un progressivo allontanamento dall'affitto da parte di quella proprietà diffusa che questa funzione sociale ha da sempre svolto e garantito in Italia.

Renzi; dichiarazioni al Meeting Comunione e Liberazione di Rimini

Il presidente del Consiglio afferma un concetto del tutto condivisibile quando dice che ridurre le tasse fa accrescere il livello di libertà e di equità sociale di un Paese. È quello che serve all'Italia, ma soprattutto al settore immobiliare, che sta subendo da quattro anni un'imposizione fiscale senza precedenti, in gran parte patrimoniale e ormai più che doppia rispetto alla media europea. Proprio per questa esigenza di libertà e di equità, l'eliminazione della tassazione sulla prima casa dovrebbe essere accompagnata da una progressiva detassazione dell'intero settore, a partire dagli immobili locati. Iniziare dall'affitto risponderebbe ad esigenze sia di equità sociale – se solo si pensa che sui contratti concordati il carico tributario si è addirittura quadruplicato, condannando così alla progressiva estinzione la locazione a canoni calmierati – sia di sviluppo, considerato il volano che l'investimento immobiliare rappresenta per tutta l'economia.

Impegno di Renzi ad esentare da Imu e Tasi tutte le "prime case"

Nella sua intervista al *Corriere della Sera*, il presidente del Consiglio conferma che l'impegno ad eliminare la tassazione sulla "prima casa" riguarda tutti gli immobili, senza distinzioni: sia quelli soggetti alla Tasi, sia quelli soggetti anche all'Imu. È una sottolineatura importante, così come importante è la presa di coscienza, da parte del premier, dell'effetto psicologico che una diminuzione della tassazione immobiliare può determinare. Ma proprio per questo, al Governo chiediamo un passo ulteriore: quello di almeno iniziare un'opera di riduzione dell'imposizione sugli immobili locati, che sono stati particolarmente danneggiati dall'introduzione di Imu e Tasi e che rappresentano un volano di sviluppo per l'economia, oltre a svolgere in molti casi una funzione sociale. L'esigenza di limitare la tassazione riguarda in realtà tutti gli immobili, considerato che essa si è quasi triplicata ed è ora più che doppia rispetto alla media europea, ma per l'affitto siamo all'emergenza, ed è da qui che si dovrebbe iniziare. Rispetto al 2011 – ultimo anno di applicazione dell'Ici – un'abitazione affittata con contratto 'libero' paga il 160% in più di imposte patrimoniali (che si aggiungono a quelle sul reddito da locazione). In caso di contratto 'concordato', e cioè a canone più basso di quello di mercato, l'aumento sfiora il 300%: per queste locazioni, dunque, la tassazione si è addirittura quadruplicata, nonostante si tratti di quelle riguardanti le fasce deboli. Anche per gli immobili non abitativi la situazione è gravissima: le imposte statali e locali erodono fino all'80% del canone, che diventa il 100% se alle tasse si aggiungono le spese, riconosciute fiscalmente nella (offensiva) misura del 5%. Se si vogliono impedire conseguenze sociali ed economiche disastrose, con la *local tax* deve prevedersi un intervento di detassazione dell'affitto. Un segnale in tale direzione è indispensabile, e lo si potrebbe dare con limitatissime risorse.

Dichiarazioni da Bruxelles sulla tassazione sugli immobili in Italia

Le agenzie di stampa rendono noto che fonti europee non meglio identificate avrebbero espresso contrarietà agli annunci del presidente Renzi di prossima riduzione della tassazione sugli immobili. C'è da rimanere sconcertati. Evidentemente, i danni causati dalla dissennata politica fiscale in atto dal 2012 – che gli italiani toccano con mano ogni giorno – non sono visibili da Bruxelles e da una burocrazia Ue lontana dalla realtà. Confidiamo che il Governo italiano, nella sua autonomia, operi per il bene del Paese e inizi al più presto una decisa opera di riduzione della tassazione sugli immobili che, per essere efficace, non dovrebbe peraltro essere limitata alla prima casa.

Aggiornate le procedure per messa in sicurezza e salvaguardia del patrimonio culturale

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 25.7.'15, n. 169, la Direttiva 25.4.'15 del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo con la quale sono state aggiornate le "Procedure per la gestione delle attività di messa in sicurezza e salvaguardia del patrimonio culturale in caso di emergenze derivanti da calamità naturali", adottate a suo tempo con la direttiva del 12.12.'15. Il provvedimento in questione è finalizzato a impartire disposizioni agli uffici del Ministero (Segretariato generale, nell'esercizio dei propri compiti di coordinamento, nonché tutti gli organi centrali e periferici) al fine di garantire, in caso di emergenze derivanti da calamità naturali, la massima tempestività ed efficacia delle azioni finalizzate alla salvaguardia del patrimonio culturale, operando in modo sinergico e coordinato, secondo procedure specifiche che regolamentino sia le relazioni fra le articolazioni del Ministero, sia quelle con il servizio nazionale della protezione civile.

I soci Confedilizia possono fare richiesta del testo della Direttiva alla Segreteria generale.

di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa Riclassamento catastale

Qualora il nuovo classamento sia stato adottato ai sensi del comma 335 dell'articolo 1 della legge n. 311 del 2004, nell'ambito di una revisione dei parametri catastali della microzona in cui l'immobile è situato, giustificata dal significativo scostamento del rapporto tra valore di mercato e catastale in tale microzona rispetto all'analogo rapporto nell'insieme delle microzone comunali, non può ritenersi congruamente motivato il provvedimento di riclassamento che faccia solo riferimento ai suddetti rapporti ed al relativo scostamento, ed ai provvedimenti amministrativi a fondamento del riclassamento (nota n. 26925 del 4.4.05 con cui il Comune di Ferrara ha chiesto all'Agenzia del territorio l'attivazione del processo di revisione parziale del classamento catastale delle unità immobiliari ubicate in una determinata microzona, e nota del direttore dell'Agenzia del 30/11/2005) laddove dati ultimi non siano evincibili gli elementi che, in concreto, hanno inciso sul diverso classamento.

Né può ritenersi sufficiente a tal fine il riferimento a non meglio precisati «interventi pubblici effettuati per la riqualificazione della viabilità interna e dell'arredo urbano» nonché a «interventi da parte dei privati per la ristrutturazione degli edifici». E ciò considerando che l'attribuzione di una classe è correlata sia alla qualità urbana del contesto in cui l'immobile è inserito (infrastrutture e servizi), sia alla qualità ambientale (pregio o degrado dei caratteri paesaggistici), sia alle caratteristiche edilizie dell'unità stessa e del fabbricato. Di talché le espressioni surriportate non sono tali da porre il contribuente in condizione di conoscere le concrete ragioni a base della pretesa impositiva, così da consentirgli di valutare l'opportunità di esperire l'impugnazione giudiziale, in caso positivo, di contestare efficacemente l'*an* ed il *quantum debeatur*. Questo importante principio stabilito dalla Corte di Cassazione (sentenza n. 3156 del 17.2.15).

*Presidente Centro studi Confedilizia

da il Giornale, 4.7.'15

Inverno 2015, accensione dei riscaldamenti: (prime accensioni dal 15 ottobre)

Poiché da ottobre (esattamente dal 15 del mese), si possono iniziare ad accendere i riscaldamenti nei molti Comuni italiani inseriti nella zona climatica E (vedasi tabella), mentre per quelli che si trovano in zona climatica F non vi sono limitazioni né in ordine al periodo di esercizio né in ordine all'orario massimo di accensione previsto, si avverte che l'elenco dei Comuni, con la relativa zona climatica di appartenenza, ed altre utili informazioni (in merito, anche, agli obblighi di manutenzione periodica degli impianti e della "verifica fumi"), si trovano sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it). E' sempre opportuno informarsi anche presso il proprio municipio in quanto, in alcuni Comuni, possono essere adottati specifici provvedimenti in materia quali, per esempio, anticipazioni di accensione degli impianti rispetto al periodo previsto dalla legge.

Tabella zona climatica, periodo di accensione, orario giornaliero

Zona climatica (1)	Periodo di accensione	Orario consentito (2)
A	1° dicembre - 15 marzo	6 ore giornaliere
B	1° dicembre - 31 marzo	8 ore giornaliere
C	15 novembre - 31 marzo	10 ore giornaliere
D	1° novembre - 15 aprile	12 ore giornaliere
E	15 ottobre - 15 aprile	14 ore giornaliere
F	nessuna limitazione	nessuna limitazione

(1) Il territorio nazionale è stato suddiviso in 6 zone climatiche (il dpr n. 74/15 ha confermato la divisione già effettuata dal dpr n. 412/95 ed ha lasciato in vigore la tabella A, contenente l'indicazione della zona alla quale appartiene ogni singolo Comune; i Comuni che non sono stati inseriti in tale tabella o nelle sue successive modificazioni, sono disciplinati da apposito provvedimento del sindaco)

(2) Eccezioni su sito www.confedilizia.it

Risparmio privato e tassazione immobiliare Parole del prof. Paolo Savona

"Si deve creare un *habitat* favorevole alla creazione di un sistema pensionistico privato, cosa che oggi non solo non si permette, ma si grava di oneri crescenti considerando gli accumuli di ricchezza un simbolo di disuguaglianza da tassare, sovente in forme occulte, come quelle di imposizioni sui redditi presunti. Franco Modigliani vinse il premio Nobel per aver completato la teoria economica neoclassica con l'interpretazione dell'offerta di risparmio nota con l'ipotesi del ciclo vitale. Essa trovò conferma sul piano empirico anche in Italia, dove i risparmi accumulati nel corso del ciclo vitale del lavoro di un individuo venivano usati nella fase conclusiva della vita, in sostituzione o come integrazione del sistema pensionistico pubblico. Chi era cosciente di questa necessità e ha provveduto a un piano privato di accumulazione di risparmio dopo aver assolto agli obblighi fiscali, si è trovato nella duplice morsa di uno Stato che si è sostituito a lui nel godere i benefici della sua ricchezza in due modi: azzerando i rendimenti finanziari e tassando la ricchezza immobiliare a prescindere dall'esistenza di una rendita effettiva".

Così - lucidamente, come sempre - il professor Paolo Savona in *J'accuse-Il dramma italiano di un'ennesima occasione perduta*, edito da Rubbettino.

Convertito in legge il decreto (n. 78/15) sugli enti territoriali

È stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la legge n. 125 del 6.8.'15, di conversione, con modificazioni, del decreto-legge 19.6.'15, n. 78, recante disposizioni urgenti in materia di enti territoriali.

Tra le disposizioni di interesse del provvedimento si segnalano le seguenti.

L'articolo 1-ter stabilisce che, per il solo esercizio 2015, le Province e le Città metropolitane potranno predisporre (entro il 30 settembre) il bilancio preventivo solo annuale e non triennale come prevede l'ordinamento contabile.

L'articolo 11 contiene un nutrito pacchetto di misure per la ricostruzione dei Comuni abruzzesi colpiti dal sisma del 2009. Viene snellito l'iter per i lavori di ricostruzione e per quelli tra privati. Pena l'annullamento dei contratti, è previsto l'obbligo di attestazione Soa e dell'autocertificazione antimafia.

Con l'articolo 12 si istituisce una Zona Franca Urbana (ZFU) nel territorio colpito dall'alluvione del 17.1.'14 nella Provincia di Modena ed in alcuni Comuni danneggiati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012, purché aventi "zone rosse" nei centri storici, ossia porzioni del territorio riconosciute più vulnerabili e lesionate dal sisma e, pertanto, indicate come aree prioritarie di intervento dagli indirizzi del programma di area.

Il comma 5 del medesimo articolo indica puntualmente le agevolazioni tributarie temporanee previste per la ZFU, che consistono nella parziale esenzione dalle imposte sui redditi e dall'Irap nonché nell'esenzione degli immobili produttivi dalle "imposte municipali". Tali esenzioni, precisa il comma 6 dell'articolo citato, operano esclusivamente per due periodi di imposta: quello in corso alla data di entrata in vigore del decreto e quello successivo.

All'articolo 15, il comma 1 proroga al 31 dicembre 2016 il termine di scadenza dello stato di emergenza conseguente agli eventi sismici verificatisi nelle Regioni Emilia-Romagna, Lombardia e Veneto (nel 2012). Il comma 4 estende di 18 mesi - dal 30.6.'15 al 31.12.'16 - l'esenzione Imu nelle zone interessate dal sisma per i fabbricati distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero, in quanto totalmente o parzialmente inagibili.

CONDOMINIO IN PILLOLE

Varie ed eventuali

Negli ordini del giorno delle assemblee è usuale l'indicazione "varie ed eventuali". È opportuno rammentare che deliberazioni inerenti qualcuna delle "varie ed eventuali" possono essere assunte solo se siano presenti tutti i condòmini. Le discussioni, invece, possono svolgersi quanti che siano i presenti, giacché servono di orientamento per future riunioni assembleari o per decisioni da assumersi da parte dell'amministratore.

LOCAZIONI IN PILLOLE

Aggiornamento Istat

I canoni dei contratti regolamentati *ex lege* n. 451/98 non sono aggiornabili se si tratti di contratti di natura transitoria o di contratti per studenti universitari. Sono invece aggiornabili, in misura non superiore al 75% del cosiddetto indice Istat del costo della vita, i canoni dei contratti agevolati (tre anni più due), purché vi sia un'esplícita previsione nell'Accordo territoriale di riferimento stipulato fra organizzazioni dei proprietari e degli inquilini.

SEGNALAZIONI

Antonio Salandra, *L'intervento*, Polistampa ed., pp. VIII + 388

Viene riproposto, in edizione anastatica, il volume di memorie di Salandra edito da Mondadori nel 1930 e dedicato alle settimane nella primavera del 1915, quando da presidente del Consiglio condusse l'Italia nella Grande guerra.

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.

Philippe Daverio, *La buona strada*, disegni di Antonio Monteverdi, Rizzoli ed., pp. 180 con ill.

Quasi centotrenta "passeggiate d'autore" fra Milano città e le province della Lombardia, con sintetici cenni storici, artistici e di curiosità, alla ricerca di monumenti, statue, chiese, castelli e altro ancora.

DISTINGUITI
Porta il distintivo
della CONFEDILIZIA

Lo strano gusto di euroburocrati e prof. per le imposte sulla casa

Valdis Dombrovskis, politico della Lettonia che attualmente è Vicepresidente della Commissione europea con delega per l'euro e il dialogo sociale, ha dichiarato: "Noi non suggeriamo in genere agli stati di ridurre le imposte sugli immobili perché non riteniamo sia un tipo di tassa che va a detrimento della crescita". Ad analoghe conclusioni giungono, in due distinti articoli sul *Corriere della sera*, due coppie di economisti, Alessina-Giavazzi e Reichlin-Surico.

Questa affermazione suggerisce – anzi, impone – almeno tre osservazioni.

La prima è che un concetto del genere, anche qualora fosse condivisibile, diventa improponibile se affermato in assoluto, senza alcun riferimento al livello di tassazione immobiliare presente nel Paese considerato. Gli effetti di una siffatta impostazione, infatti, sarebbero perversi se – come deve farsi per valutare la fondatezza di qualsiasi ragionamento – essa venisse portata alle estreme conseguenze. Ridurre la tassazione sugli immobili non è *mai* preferibile? Neppure quando un Paese fosse arrivato, poniamo, ad un livello di imposizione tale da non consentire a molti dei contribuenti colpiti, come avviene nel caso delle imposte patrimoniali di particolare gravosità, di trovare le risorse economiche per farvi fronte? Neppure quando gli effetti depressivi provocati da una forte tassazione fossero tali da aver messo in ginocchio un intero settore? Neppure qualora si arrivasse ad un carico fiscale tale da indurre alcuni proprietari persino a distruggere i propri immobili per l'impossibilità di pagare le imposte patrimoniali che gravano su di essi? Se, come la logica richiede, a queste domande deve darsi risposta negativa – nel senso che non può essere vero che la riduzione delle imposte sugli immobili non sia *mai* preferibile – vi è dunque una prima ragione per confutare l'affermazione del Vicepresidente della Commissione europea, fatta in termini generali ma nell'ambito di un'intervista relativa all'Italia. Nel nostro Paese, ricordiamo, le imposte patrimoniali relative al quadriennio 2012-2015 ammontano a 94 miliardi di euro. La Commissione Ue non ritiene eccessivo questo carico di tassazione, indipendente dal reddito prodotto, in capo ai soli cespiti immobiliari?

La seconda osservazione da fare è che le imposte sulla proprietà immobiliare considerate nelle statistiche e nelle analisi dell'Unione europea e di altri

organismi internazionali sono di diversa natura. In particolare, quelle locali possono riguardare a volte tutti gli immobili e altre volte solo alcuni di essi (quelli residenziali, ad esempio). Possono, soprattutto, non essere necessariamente a carico dei proprietari degli immobili, bensì degli "utenti" degli stessi (in caso di locazione, ad esempio, degli inquilini), come avviene dove sono state istituite delle vere *service taxes* (si pensi, a titolo di esempio, alla *Council tax* britannica). Qualsiasi raffronto fra la tassazione immobiliare di diversi Paesi è, pertanto, viziato da tali differenze. Così come sono viziati, di conseguenza, i "moniti" che l'una o l'altra istituzione internazionale fanno giungere ai vari Governi.

Ma vi è, soprattutto, una terza osservazione da fare. Quella richiamata da Dombrovskis è la tesi di alcuni economisti che – come qualsiasi tesi, di qualsiasi economista – è contraddetta dalle idee di altri economisti. In questo caso, anzi, essa – come ha rilevato il professore Francesco Forte in uno studio che la Confedilizia presenterà nelle prossime settimane – è smentita dalla letteratura economica prevalente, pur se meno "popolare" nell'ambito di talune istituzioni internazionali. Letteratura che individua il vizio di fondo della tesi "europea" nel fatto di considerare gli immobili esclusivamente quali beni di consumo e non, come nella gran parte sono, quali beni capitali, di investimento, e quindi produttivi: è il caso degli immobili locati, abitativi e non abitativi, dei negozi, degli uffici, degli immobili industriali. E senza considerare il filone di economisti che qualifica come beni capitali *tutti* gli immobili, comprese le abitazioni proprie, ritenute fattore di sviluppo e di crescita in sé.

Nell'articolo a firma Reichlin-Surico c'è anche una proposta: introdurre nuove detrazioni per chi ha un mutuo, e aumentare la tassazione su "case sfitte e di lusso". E qui c'è da rimanere sconcertati. Premesso, a proposito della "lussuosità", che non è chiaro a che cosa esattamente

ci si riferisca, quelle che i due economisti definiscono "case sfitte" sono, nel mondo reale, le case che non si riescono ad affittare (e neanche a vendere), posto che nessun proprietario prova godimento a pagare le spese e le tasse per un bene che non dà reddito. Ebbene, queste case, quando si trovano nella stessa città in cui si trova l'abitazione principale, sono soggette a ben 5 tributi: IMU, TASI, IRPEF, Addizionale regionale IRPEF, Addizionale comunale IRPEF (negli altri casi, comunque, ai primi due tributi). Non è ancora sufficiente?

Ciò detto, in Italia c'è anche un enorme problema di equità. La tassazione patrimoniale sugli immobili – che, per definizione, è progressivamente espropriativa dei beni colpiti e che, come detto, è una peculiarità di questo settore – ha avuto sino al 2011 un livello "sopportabile", nonostante si trattasse di una imposizione aggiuntiva rispetto a quelle sul reddito, sui trasferimenti e sui servizi. Passare dai 9 miliardi di euro dell'Ici ai 25 miliardi di Imu e Tasi ha fatto, però, "saltare il banco". Dal 2012, ai proprietari vengono chiesti ogni anno tra i 15 e i 16 miliardi in più di imposte patrimoniali. E tutto ciò non ha solo impoverito i contribuenti colpiti, ma ha danneggiato l'intera economia, in termini di perdita di fiducia, di caduta dei consumi, di chiusura di imprese, di perdita di posti di lavoro. Ciò, anche in relazione al crollo delle compravendite, per le quali i dati sul confronto pre e post Imu parlano chiaro (2012-2011 = - 24,5%; 2013-2011 = - 31,5%; 2014-2011 = - 30,4%)

La questione è una sola. Al di là di costruzioni teoriche lontane dalla realtà, è giunto il momento di porre rimedio a questa situazione e di mettere mano ad un intervento di riduzione fiscale su tutti gli immobili. Senza contrapporre tassazioni "buone" a tassazioni "cattive".

Giorgio Spaziani Testa
Presidente Confedilizia

da *IL FOGLIO*, 28.7.'15

PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Corte dei conti: la spesa sale a 838 miliardi

Continua a crescere la spesa del settore pubblico, salendo nel triennio 2012-2014 da 821 a 838 miliardi di euro. Il dato emerge dalla relazione della Corte dei Conti sulla finanza territoriale, in cui risulta che la spesa per beni e servizi (dalla cancelleria alla benzina) è salita da 128 a 135 miliardi (+3 miliardi per gli enti locali e +7 per le aziende sanitarie), i trasferimenti agli enti di previdenza da 309 a 318 miliardi e quelli alle Regioni da 131 a 139 miliardi.

da *24Ore*, 14.8.'15

ASTE GIUDIZIARIE SUL SITO

Tribunali di

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

FISCO E ENTI LOCALI

Corte conti: «Tasse locali al limite»

Le tasse locali sono arrivate «al limite» per colpa di un «meccanismo distortivo» che nasce dai «pesanti e ripetuti tagli di risorse» e

da *24Ore*, 14.8.'15

Efficienza energetica, nuove Linee guida e nuovi decreti

Sono stati pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale tre decreti in materia di efficienza energetica negli edifici, tutti datati 26.6.'15. Il primo aggiorna le Linee guida per la certificazione della prestazione energetica degli edifici finora disciplinate dal d.m. 26.6.'09. Il secondo definisce le modalità di calcolo della prestazione energetica e i requisiti minimi di efficienza per i nuovi edifici e per quelli sottoposti a ristrutturazione. Il terzo adegua gli schemi di relazione tecnica di progetto al nuovo quadro normativo, in funzione delle diverse tipologie di opere (nuove costruzioni, ristrutturazioni importanti, riqualificazioni energetiche).

LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CHE FOSSERO INTERESSATE AD AVERE UN'ILLUSTRAZIONE SCRITTA DEI PROVVEDIMENTI POSSONO FARNE RICHIESTA ALLA SEDE CENTRALE (dott. Nucera)

Urge un confronto serio col Governo

La stampa ha dato ampio risalto al proposito espresso dal premier Renzi di detassare la prima casa.

L'argomento si presta ovviamente a un risalto mediatico.

Ma, dal momento che le minori entrate erariali dovranno essere coperte in altro modo, dobbiamo chiederci se sia questa la strada giusta.

Partiamo da un esempio concreto: supponiamo che io sia proprietario di due immobili residenziali, uno a Venezia, dove appunto risiedo, ed uno nel Comune di Vattelapesca.

Con il ventilato sistema io quindi non pagherò le imposte a Venezia, dove peraltro, risiedendo, utilizzo i servizi generali, dall'anagrafe alla pulizia delle strade e via discorrendo.

Pagherò invece le imposte al Comune di Vattelapesca dove non metto mai piede e dove quindi non utilizzo alcun servizio pubblico.

Gli appassionati di scienza delle finanze rispolvereranno a questo punto la teoria della traslazione delle imposte, secondo la quale recupererò queste imposte aumentando il canone locatizio del mio immobile di Vattelapesca. Ma, a parte la scarsa applicabilità pratica di questo principio dottrinale, sorge un altro problema.

È giusto che il mio inquilino, il quale vive in una casa di affitto perché non vuole o non può permettersi una casa di proprietà venga gravato non solo del canone locatizio "normale", ma anche di quell'aggiunta dovuta appunto alle imposte traslate?

Aggiungo che è lecito sospettare - anche perché è quello che si è sempre fatto - che il minore gettito dovuto all'esenzione delle prime case porti ad una maggiore imposizione degli altri immobili.

È invece il problema generale della tassazione degli immobili che va rivisto ed affrontato.

Non penso che la crisi immobiliare si risolva facendo acquistare un certo numero di abitazioni come prime case. Aggiungo che fare degli italiani un popolo di abitanti proprietari della propria casetta, e quindi con scarsa propensione agli spostamenti (per studio, lavoro od altro) è assurdo ed antistorico.

Finora si è finiti per far pesare sugli immobili i guasti della finanza pubblica, e ciò per il solo fatto che, mentre ingenti capitali finanziari possono spostarsi da un Paese all'altro con un semplice ordine al computer e delocalizzare l'attività produttiva non è poi molto difficile, gli immobili non possono essere spostati.

Ma, a parte le questioni sull'equità, la ragionevolezza¹ e la

stessa costituzionalità di una siffatta impostazione, è opportuno esaminarne le conseguenze economiche.

L'eccessivo gravame tributario ha avuto come conseguenze il grave deterioramento di un settore economico, quello appunto immobiliare, che con il suo indotto, influenza - in questo caso in senso deteriore - l'intera economia ed i suoi settori produttivi. In concreto se non si perverrà ad una più equilibrata tassazione dei vari comparti economici si finirà per danneggiare anche quelli (sostanzialmente gli industriali) che si sarebbero voluti proteggere.

Va poi fatta una considerazione e cioè che le non certo generose agevolazioni concesse al settore immobiliare sono state sinora limitate ai beni di proprietà di persone fisiche.

Pensiamo alle spese per recupero del patrimonio edilizio, alle spese di riqualificazione energetica ed altre ancora, fino all'ormai storica diatriba sulla determinazione del reddito tassabile per gli immobili storici, quasi che l'obiettivo (la riqualificazione, il risparmio energetico, la tutela dei beni storici e così via) fosse perseguibile solo dalle persone fisiche.

Ha senso tutto questo? Se guardiamo alla situazione del settore immobiliare in generale ci accorgiamo che, a causa delle crisi, si verificano trasferimenti di proprietà (si pensi alle aggiudicazioni nelle aste giudiziarie) a prezzi quasi sempre non superiori alla metà del "valore di perizia".

A questo punto, per evitare un franamento dei valori degli immobili che potrebbe avere effetti devastanti sull'intero sistema economico (si pensi agli immobili in garanzia alle banche) sarebbe auspicabile che cospicue disponibilità finanziarie (le giacenze bancarie dimostrano l'esistenza di patrimoni finanziari in attesa di utilizzazione) si spostassero

sul settore immobiliare.

Ma è ragionevole attendersi la costituzione di società immobiliari quando esiste la consapevolezza di queste forme di penalizzazione, se non di ostracismo, nei confronti delle società immobiliari (spesso gabellate come "società di comodo")? Osserviamo che si sono incentivati i fondi immobiliari (vedasi l'art. 20 del decreto Sblocca Italia n. 135/2014) e perfino le grandi società pubbliche (la CDP si è riempita di immobili).

Dubito che i fondi immobiliari possano costituire una risposta valida. Essi devono avere una vita limitata e la loro scadenza coincide non di rado con momenti di crisi, dando origine a nuovi problemi, anziché risolverli.

Quanto alle società pubbliche, ed in primis la Cassa Depositi e Prestiti, non tranquillizza certo il pensiero che i piccoli risparmi delle famiglie italiane, affidati alle Poste, vengono congelati in immobili che non si sa quando potranno essere realizzati ed a che prezzo.

No, non ci siamo proprio.

Penso che sia necessario a questo punto un confronto serio con l'attuale Governo (che sembra peraltro impegnato ad un rilancio dell'economia) per esaminare i veri problemi del settore immobiliare e le soluzioni possibili organizzando, se del caso, una sorta di Stati Generali del Settore Immobiliare, che raggruppi, oltre alla proprietà edilizia, le imprese edili e tutto l'universo dell'indotto, che spazia dal settore del legno a quelli dell'arredamento, delle macchine per produrre tali beni e dei professionisti.

Giancarlo Tomasin

¹ Vorrei ricordare che la ragionevolezza e la proporzionalità vengono considerati principi universali, ovvero di rango sovraconstituzionale (*überverfassungsran*g nella dottrina tedesca che li ha approfonditi)

IL VIAGGIO DI PIOVENE (19)

Ancona

Un piacere di Ancona è pranzare la sera nelle osterie, quasi spacci di pescatori, che si protendono nelle acque, tra le luci del porto. Vi si mangia il migliore pesce di questi mari, dalle code di rospo ai piccoli pesci spada e ai più inconsueti crostacei, come le "crocette" che bisogna estrarre dal guscio con difficili combinazioni delle dita e del fiato, o i così detti "bombi", che sono l'equivalente marino delle famose lumache della Borgogna. La cucina marchigiana, più che su qualche piatto strano, si basa sulla perfezione della materia prima convenientemente trattata: cucina di un paese agricolo e pescatorio, naturalmente raffinata, rende i palati schifiltosi e sospettosi d'ogni trucco.

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

QUI ESPERANTO

Ĉiu imposto devus esti aranĝata tiel ke impostopagantoj pagu plejeble minimumon krom kiom ĝi alportas al la ŝtata trezoro

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase pronunciata da Adam Smith: "Ogni imposta dovrebbe essere congegnata in modo da far sborsare ai contribuenti il minimo possibile oltre a ciò che essa porta al tesoro pubblico dello Stato".

a cura del
 Centro esperantista romano
 tf. 553 824 8 222
 e-mail:
 esperanto.roma@esperanto.it

QUELLI CHE ASPETTANO

La casa serve per il figlio (ma il Comune non paga più e gli abusivi non se ne vanno)

Da *Il Gazzettino* del 2.7.'15 arriva il grido di aiuto (purtroppo sovente non ascoltato da chi di dovere) di un'anziana signora di Mestre: "Ridatemi la casa, serve a mio figlio". La signora, infatti, è alla prese - da oltre un anno - con le pratiche per riavere il proprio immobile, attualmente occupato abusivamente da una famiglia marocchina, il cui canone era pagato (fino alla data di scadenza del contratto: 30.6.'14) al 50% dal Comune di Venezia. Dalla data anzidetta, il Comune - essendo il contratto cessato - non ha più corrisposto la propria quota e la famiglia conduttrice, invece di lasciare l'alloggio, continua ad occuparlo (a questo punto senza un valido titolo), pagando solo la metà del canone originariamente pattuito. La situazione è grave - sottolinea la proprietaria - ed il perché lo spiegano bene le sue parole: "Mio figlio è stato colpito gravemente dalla crisi e a breve dovrà lasciare la propria abitazione, io avrei una casa da offrirgli ma non posso farlo". L'articolo si conclude con la precisazione che, poiché la casa occupata è vicina a quella dove abita la signora, la vicinanza dei suoi cari le sarebbe anche di aiuto, avendo la proprietaria un'età avanzata.



Mente al top dopo i 40 anni

Anche l'intelligenza varia nel tempo. Così, passati i 40 anni, cresce la capacità di leggere nel viso le emozioni altrui, di imparare nuove parole, di fare di conto... Lo segnala uno studio del Mit di Boston. «Ci sono schemi indipendenti di intelligenza che toccano il picco in momenti diversi, complici l'esperienza e l'allenamento che raffinan le performance cognitive» osserva Elisabetta Menna, dell'Istituto di Neuroscienze del Cnr.

Antonella Sparvoli

da IO DONNA, 29.8.'15



tutte le novità
dal mondo
dell'immobiliare

“Aumentiamo i posti di lavoro”

Durante una visita in un paese asiatico, a Milton Friedman venne fatto visitare un cantiere di una grande opera pubblica. Quando Friedman chiese come mai gli operai non utilizzassero macchinari per aiutarsi nel loro lavoro gli venne risposto: “Perché così creiamo più posti di lavoro”, al che Friedman replicò: “E allora perché non li fate scavare con dei cucchiai?”.

Milton Friedman,
citato in S. Moore,
“Wall Street Journal”,
29 maggio 2009

Attività istituzionali, convegni, incontri con le Associazioni

Il presidente confederale ha avuto incontri con diversi esponenti del Governo: con il ministro delle infrastrutture e dei trasporti, Graziano Delrio; con il ministro per le riforme costituzionali e i rapporti con il Parlamento, Maria Elena Boschi; con il vicesegretario della giustizia, Enrico Costa. Diversi anche gli incontri con rappresentanti del Parlamento. In particolare: con il sen. Maurizio Sacconi, presidente della Commissione lavoro del Senato; con l'on. Giorgia Meloni, presidente del Gruppo Fratelli d'Italia alla Camera; con l'on. Giacomo Portas, presidente della Commissione parlamentare di vigilanza sull'Anagrafe tributaria; con la sen. Federica Chiavaroli, componente delle Commissioni finanze e bilancio del Senato.

Il presidente è inoltre intervenuto ad un convegno in materia di catasto organizzato dall'Associazione territoriale di Genova e ha partecipato ad una riunione, organizzata dall'Associazione territoriale di Torino nella propria sede, con tutte le Associazioni della Federazione Piemonte. È intervenuto, altresì, alla riunione formativa sulle Commissioni censuarie organizzata dalla Confedilizia a Piacenza e ha partecipato all'assemblea annuale dell'Ania.



L'ORDINANZA CHE FA DISCUTERE

Il cane fa pipì per strada? A Piacenza devi pulire

PIACENZA I padroni di cani d'ora in poi dovranno non solo raccogliere le feci dei propri amici a quattro zampe, ma anche lavare la pipì (con acqua, salvo nei periodi a rischio gelate) «da aree pubbliche o di utilizzo comune (strade, piazze, marciapiedi), nonché sui muri di affaccio di edifici anche privati e mezzi in sosta al margine della via». È quanto compare nell'ordinanza licenziata dal sindaco di Piacenza Paolo Dosi. I cittadini devono

inoltre «assicurarsi che le deiezioni canine non lordino la soglia di immobili e su bocche di lupo delle cantine».

«Nel pieno rispetto del benessere degli animali, quel che si chiede è, a maggior ragione nel periodo estivo, quel che si chiede è un comportamento che osservi le regole basilari della civile convivenza», spiega Dosi. La sanzione prevista in caso di inadempienza va da 25 a 500 euro.

da Libero, 15.7.'15

Il costo del «cerimoniale»

La Boldrini spende 696 euro al giorno per farsi le foto

CERIMONIALE	ALTRI SERVIZI	IMAGE COMMUNICATION NET S.r.l.	56.864,20
		LUXARDO FOTO DI A. SULPIZI	58.129,00
	ALTRI SERVIZI Totale		114.993,20
SPESE PER LA RAPPRESENTANZA	SPESE PER LA RAPPRESENTANZA Totale	IMAGE COMMUNICATION NET S.r.l.	10.980,00
		RELAIS LE JARDIN S.P.A.	16.332,44
		SAN PIETRO 2000 SOC.COOP.	7.645,00
		PRINT COMPANY S.r.l.	13.450,50
CERIMONIALE Totale			163.401,14

da Libero, 2.9.'15

Qui sopra, uno stralcio tratto dalla Relazione Spese 1° Semestre 2015 della Camera dei Deputati. Le spese per cerimoniale sono quelle che riguardano il presidente della Camera. La maggior parte delle spese riguarda due agenzie fotografiche (Image Communication Net e Luxardo Foto); la Relais de Jardin si occupa di catering; San Pietro 2000 è una società di noleggio auto con autista; la Print Company è una tipografia.

Che amarezza!

500 euro di sanzione amministrativa ad un condominio che, malgrado abbia approntato in tutta fretta un'oasi ecologica per l'allocatione dei cassonetti per la raccolta differenziata, si è visto contestare l'introduzione di una retina di plastica nel contenitore della raccolta indifferenziata.

Per contro, a distanza di cinquecento metri circa, di fronte ad un immobile abusivamente occupato, giace una mezza dozzina di cassonetti senza alcuna differenziazione fra carta, plastica, umido ecc.

E gli occupanti non corrispondono nemmeno la Tari...



da Corriere della Sera, 27.8.'15

Doping, quando c'è

È stato pubblicato sul S.O. alla Gazzetta Ufficiale n. 115 del 20.5.'15, il decreto del Ministero della salute 1.4.'15, n. 21, col quale è stata effettuata la revisione della lista dei farmaci, delle sostanze biologicamente o farmacologicamente attive e delle pratiche mediche il cui impiego è considerato doping, ai sensi della l. 14.12.'00, n. 376. Tale revisione si è resa necessaria a seguito delle modifiche (entrate in vigore l'1.1.'15) apportate alla Convenzione internazionale contro il doping nello sport dell'Unesco. L'anzidetto provvedimento, entrato in vigore lo stesso giorno della sua pubblicazione in Gazzetta, ha sostituito il precedente decreto 25.6.'14.

BELLITALIA

I guadagni dei dirigenti del ministero dell'Agricoltura

Da un'inchiesta della trasmissione televisiva Report è emerso che "i dirigenti del ministero dell'Agricoltura prendono in media uno stipendio di 55mila euro all'anno, più 65mila euro per la posizione, più 56mila euro di «fissi», a cui si aggiunge un premio di obiettivo (o risultato) di ulteriori 35mila euro all'anno".

(Corriere della Sera 19.4.'15)

Gli incentivi di risultato nel pubblico impiego

Gli obiettivi che – secondo la trasmissione televisiva Report – i dirigenti della P.A. "si danno per ottenere il premio di risultato sono del genere: indire un certo numero di riunioni. Oppure: apporre un certo numero di firme. O ancora, come avviene per i dirigenti del ministero dell'Economia: far pervenire le delibere entro 5 giorni (con la posta elettronica bastano pochi minuti) dal Consiglio della giustizia tributaria alla Direzione della giustizia tributaria".

(Corriere della Sera 19.4.'15)

"Sesso rumoroso"

12mila euro: tanto è stato condannato a pagare un imprenditore 54enne di Pavia per le molestie e il disturbo recato ai vicini di casa in ragione dei rumorosi gemiti di piacere provenienti dalla sua camera da letto.

(Corriere della Sera 19.4.'15)

Bollette pazze

"Agrigento, la beffa dell'acqua pazza: «bollette da capogiro ma rubinetti a secco»".

(la Repubblica 24.5.'15)

Adempimenti fiscali

285 ore. È "il tempo medio occorrente ogni anno per gli adempimenti fiscali in Italia, secondo la Banca Mondiale". In Gran Bretagna le ore sono meno della metà: 110.

(La Stampa 29.6.'15)

"Ipertrofia normativa"

Con 190mila leggi in vigore, l'Italia "detiene il record di ipertrofia normativa: in Francia sono meno della metà".

(La Stampa 29.6.'15)

"Autocertifico che sono morto"

Fino ad un paio d'anni fa il Comune di Saronno richiedeva una «autocertificazione della dichiarazione di morte». Solo "dopo aver suscitato ironie assortite su Internet, il Comune è corso ai ripari con una più terrena «Dichiarazione sostitutiva certificato di morte», che viene redatta e autocertificata dai congiunti del *de cuius*".

(La Stampa 29.6.'15)

"Per guarire dall'epatite C ho dovuto pagare io, lo Stato mi rimborsò"

134mila euro. Tanto ha sborsato per sé e per sua figlia un medico per acquistare un particolare farmaco (il "Sofosbuvir") al fine di "tentare la guarigione dall'epatite C". Per ragioni legate "al genotipo della malattia", infatti, non è stato possibile accedere alla terapia gratuitamente. E ora che la salute è migliorata, andrà le vie legali per chiedere il rimborso.

(la Repubblica 29.6.'15)

Assistenza alloggiativa

Sono centinaia i nuclei familiari (circa il 50% di loro non ne avrebbe diritto) che godono di assistenza alloggiativa nella sola città di Roma.

(Il Tempo 28.7.'15)

"Il mare in affitto"

"Da Caorle a Pescara, passando per Camaiore, gli stabilimenti balneari continuano a pagare canoni demaniali vicini a quelli di un posto auto".

(la Repubblica 11.7.'15)

I premi nella P.A.

Dirigenti di Palazzo Chigi: "quasi tutti, e 300 premiati per merito".

(Corriere della Sera 24.7.'15)

Abuso del diritto e "adempimento collaborativo"

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.lgs. 5.8.'15, n. 128, recante "Disposizioni sulla certezza del diritto nei rapporti tra fisco e contribuente" e previsto dalla delega fiscale.

Il provvedimento detta, fra l'altro, la "disciplina dell'abuso del diritto o elusione fiscale", stabilendo anzitutto che "configurano abuso del diritto una o più operazioni prive di sostanza economica che, pur nel rispetto formale delle norme fiscali, realizzano essenzialmente vantaggi fiscali indebiti". Tali operazioni – precisa la norma prima di specificare nel dettaglio i singoli comportamenti e dettare regole operative – non sono opponibili all'amministrazione finanziaria, che ne disconosce i vantaggi determinando i tributi sulla base delle norme e dei principi elusi e tenuto conto di quanto versato dal contribuente per effetto di tali operazioni.

Il decreto legislativo istituisce poi il regime – ad adesione volontaria – di "adempimento collaborativo fra l'Agenzia delle entrate e i contribuenti dotati di un sistema di rilevazione, misurazione, gestione e controllo del rischio fiscale, inteso quale rischio di operare in violazione di norme di natura tributaria ovvero in contrasto con i principi o con le finalità dell'ordinamento tributario". Anche in questo caso vengono poi previste ulteriori disposizioni di dettaglio.

Meglio tardi che mai

Se ridurrà le tasse
Renzi sarà nel giusto

di Luca Ricolfi

Giusta e ragionevole, a mio parere, è l'idea di azzerare del tutto le imposte sulla prima casa. Giusta perché l'imposizione attuale non è certo equa, e non si vede perché il ceto medio debba essere visto sempre e solo come mucca da mungere per dar seguito alle buone intenzioni redistributive dei governi. Ragionevole perché l'aumento delle tasse sulla casa attuato a partire dalla fine del 2011 ha prodotto una raffica di effetti negativi, che scontiamo tuttora: una diminuzione del valore degli immobili, un ulteriore aggravio della crisi dell'edilizia, un rallentamento delle compravendite, una contrazione dei consumi, un salto nella percezione di quel che significa possedere una casa: elemento di sicurezza fino a ieri, fardello da quando i costi permanenti del possesso (tasse e manutenzione) non sono più compensati dalla costante rivalutazione degli immobili. So bene che molti studiosi e analisti si oppongono all'idea di sopprimere la tassa sulla prima casa o perché convinti che qualsiasi intervento sulle tasse debba essere redistributivo, o perché convinti che la tassa sulla prima casa abbia scarsi effetti sulla crescita, o per entrambi i motivi.

Del resto sono stato anch'io, in passato, fra quanti sostenevano che erano altre le tasse che frenavano la crescita. Ciò non mi ha però impedito di cambiare idea quando mi sono accorto che l'evidenza empirica a sostegno della tesi dell'irrelevanza era quantomeno incompleta (perché quasi tutti gli studi considerano solo uno dei possibili effetti delle tasse sulla casa, tipicamente la variazione della propensione al consumo) e che l'entità della perdita di valore delle case in Italia è stata enorme (almeno 1000 miliardi di euro), con un effetto negativo sui consumi che si può quantificare in almeno 20 miliardi all'anno (due volte il bonus Renzi).

CATASTO

Per il declassamento di un immobile non occorre fare lavori

Una denuncia di variazione catastale (docfa) a seguito dell'esecuzione di lavori è, in genere, la soluzione che nella prassi viene adottata per richiedere il declassamento di un immobile (cfr. *Cn mag.* '14). Tuttavia, recentemente la Cassazione (cfr. *Cn mar.* '15) ha chiarito che è comunque possibile presentare, da parte del contribuente, una richiesta di variazione catastale sulla base delle mutate condizioni dell'immobile, della vetustà e della non rispondenza dello stesso alle esigenze attuali, con la conseguenza che il giudice, ove ricorrano tali presupposti, ben può disapplicare i criteri elaborati dall'Amministrazione.

I giudici di legittimità hanno sottolineato che, d'altronde, i termini di abitazione "signorile", "civile", "popolare" richiamano nozioni presenti nell'opinione generale a cui corrispondono caratteristiche che possono con il tempo mutare, sia sul piano della percezione dei consociati (si pensi al maggior rilievo che assume nella mentalità di oggi il numero dei servizi igienici, la collocazione centrale o periferica di un immobile), sia sul piano oggettivo, per il naturale deperimento delle cose, cui non abbia posto rimedio una buona manutenzione; o per le mutate condizioni dell'area ove l'immobile si trovi. Con la conseguenza che può accadere che abitazioni in passato ritenute modeste o "popolari" divengano "civili" o "signorili", e viceversa che immobili di pregio perdano la qualifica superiore.

È il caso, quindi, ove si voglia richiedere il declassamento di un immobile, che si abbia ben presente quanto sopra affermato dalla giurisprudenza, in modo da avere un'ulteriore strada da percorrere per ottenere una rendita (giustamente) conforme alle caratteristiche tipologiche del bene di interesse.

NEL PAESE DEI BALOCCHI...

Nel nome della Rand, Luciano Capone ha iniziato a scrivere su *Il Foglio* (di cui è una promettente firma) una serie di articoli.

Prima puntata, in quel di Vercelli. Gli hanno fatto una rotonda dove c'era la sua casa e il suo terreno, ma dimenticando esproprio e compenso. Dopo 13 anni nei tribunali, il proprietario - che, intanto, paga le imposte, di casa e terreno - ha fondato sulla rotonda un "Principato" indipendente. **Motto: libero orto (che coltiva lui e sua moglie, ogni giorno) in libero Stato. Denunciato, è assolto. Ridenunciato per aver messo cartelli pericolosi per la circolazione sulla (sua) rotonda se la cava anche stavolta.**

Seconda puntata, in quel di Arba (Friuli). Nel 2009 ha seminato sulla sua terra mais transgenico Mon810. Denunciato, è assolto ("Sono stato assolto contro tutti, anche contro gli smargiassi di Slow Food. Vogliono impedirmi di mangiare polenta ogm"). Dà ai dipendenti la busta paga lorda (per far veder cosa paga, per loro, di tasse). Denunciato, è assolto.

SIAMO O NO NEL PAESE DEI BALOCCHI?

L'eroina dei libertari

Ayn Rand (1905-1982), nata Alisa Rosenbaum, è stata una scrittrice e filosofa di origine ebraica nata in Russia e trasferitasi negli Stati Uniti dopo la Rivoluzione d'Ottobre, fondatrice della corrente filosofica dell'Oggettivismo. L'intera opera della Rand è una radicale difesa dell'individualismo, e quindi del capitalismo sul piano economico, dall'aggressione di qualsiasi forma di collettivismo, che ha avuto un'enorme influenza sul pensiero libertario americano.

L'eroe randiano, protagonista dei suoi romanzi ("La rivolta di Atlante", "Noi vivi", "La fonte meravigliosa"), è l'archetipo dell'individuo con qualità eccezionali che si scontra con i vincoli politici e morali della società per realizzare i suoi obiettivi ed essere fedele ai propri valori.

"Ricorda che la più piccola minoranza al mondo è l'individuo. Chiunque neghi i diritti dell'individuo, non può sostenere di essere un difensore delle minoranze".

TRIBUNALE DI PIACENZA

Revocato un trust immobiliare di diritto inglese recante pregiudizio a ragioni di credito

La Banca di Piacenza (avv. ti Moja ed Accordino, rispettivamente presidente e vicepresidente di Assotrusts, aderente a Confedilizia) ha ottenuto dal Tribunale (in composizione monocratica: dott. Elisabetta Arrigoni) la revoca di un trust immobiliare di diritto inglese costituito con pregiudizio delle sue ragioni di credito.

Nell'argomentata decisione si fa presente che l'azione revocatoria ordinaria presuppone, per la sua legittima esperibilità: 1) l'esistenza di un valido rapporto di credito tra il creditore che agisce in revocatoria e il debitore disponente 2) l'effettività del danno, inteso come lesione della garanzia patrimoniale a seguito del compimento da parte del debitore dell'atto traslativo 3) la ricorrenza, in capo al debitore, ed eventualmente in capo al terzo, della consapevolezza che, con l'atto di disposizione, venga a diminuire la consistenza delle garanzie spettanti ai creditori.

Al proposito, il Tribunale sottolinea allora che il credito dell'Istituto era già esistente al momento del compimento dell'atto di disposizione impugnato e che la giurisprudenza riconosce la revocabilità del trust ove ricorrano i presupposti di cui all'art. 2901 cod. civ. e cioè che "il debitore conoscesse il pregiudizio che l'atto arrecava alle ragioni creditorie o che, in ipotesi di atto anteriore al sorgere del credito, l'atto fosse dolosamente preordinato al fine di pregiudicarne il soddisfacimento". Il Tribunale evidenzia poi che per gli atti di disposizione a titolo gratuito è sufficiente "la consapevolezza da parte del debitore, e non anche del terzo beneficiario, del pregiudizio che, mediante l'atto di disposizione, si sia in concreto arrecato alle ragioni del creditore". Presupposti che il Tribunale ha riconosciuto tutti esistenti nella fattispecie al suo esame, anche evidenziando che la costituzione del trust era avvenuta contestualmente all'aggravamento della situazione finanziaria della società debitrice. Elemento, anche questo, che, insieme agli altri e di cui s'è già detto, lascia a parere del Tribunale fondatamente presumere che il trust - costituito per atto notarile - "fosse in concreto preordinato a mettere al riparo il patrimonio immobiliare" della debitrice.

Il Tribunale (che si è - che risulti - per la prima volta pronunciato in materia) ha conseguentemente dichiarato inefficace il trust in questione nei confronti della Banca, che potrà ora (art. 2902 cod. civ.) iniziare l'esecuzione immobiliare sui beni costituiti in trust, e così per la somma dovuta e per le intere spese di giudizio (pari, da sole, ad un terzo circa della somma inizialmente dovuta), che la società convenuta è stata dal Tribunale condannata a pagare.

LOCAL TAX, SOLO UN IMBELLETTAMENTO?

Ma cosa si parla di local tax? E' solo un'illusione ottica, che si lascia fuori l'Irpef sui locali affittati. Altrettanto, se non si prendono in considerazione le varie tasse locali sugli alloggi affittati, così impendone anche un uso sociale, financo per i profughi. I Prefetti lo sanno bene, la local tax non può trascurare questa problematica. Sarebbe solo un imbellettamento che potrebbe, anzi, indurre i Comuni a trovare risorse proprio su chi affitta.

sf

il Giornale.it politica

Cassa depositi e prestiti controllata da Padoàn, assume la figlia del ministro

La "rampolla" Eleonora dal primo luglio lavora alla Cdp. La società: "Tutto regolare, scelta per il suo curriculum"

Stefano Sansonetti -
Mer, 05/08/2015 - 19:48

Il curriculum sarà di tutto rispetto, per carità. Ma l'assunzione che è andata in porto, più o meno da un mese, suscita più di qualche curiosità per il nome in ballo e per la tempistica. Andiamo subito al sodo. La Cassa depositi e prestiti, controllata dal ministero dell'Economia, ha appena assunto Eleonora Padoan. Il cognome, neanche a dirlo, evoca parentele importanti. E infatti si tratta della figlia del dalemiano Pier Carlo Padoan, esponente di spicco della fondazione Italianeuropei e da un anno e mezzo titolare di quel dicastero di via XX Settembre che controlla con l'80% la società in cui è appena stata imbarcata la celebre rampolla. Eleonora Padoan fino a poco tempo fa era senior economist alla Sace, ovvero la società pubblica di assicurazione dei crediti all'export che da qualche anno è entrata nella sfera di controllo della medesima Cassa depositi. In relazione alla tempistica, a quanto pare l'assunzione nel colosso di Stato è scattata proprio nella coda finale della precedente gestione, per intendersi quella che faceva capo all'ex presidente Franco Bassanini e all'ex amministratore delegato Giovanni Gorno Tempini, recentemente sostituiti con Claudio Costamagna e Fabio Gallia su pressing del presidente del Consiglio, Matteo Renzi, e di alcuni suoi consiglieri economici. Insomma, ci sono tutti gli ingredienti per un'operazione che desta interesse. Naturalmente il *Giornale* ha chiesto lumi alla Cassa depositi sui dettagli della vicenda. La società, confermando innanzitutto che Eleonora Padoan è figlia del ministro, ha spiegato che la sua assunzione è arrivata «a seguito di una procedura di job posting iniziata nel novembre del 2014».

In pratica, ha spiegato la Cassa,

si tratta di «una procedura volta a valorizzare professionalità interne al gruppo, in assenza delle quali è anche possibile guardare a profili esterni». Sta di fatto che alla sollecitazione hanno risposto 3 persone, «tutte quante provenienti dalla Sace». Alla fine la Cassa ha deciso di assumerne due, di cui la prima a marzo di quest'anno. La seconda, ovvero Eleonora Padoan, è stata invece assunta con contratto a tempo indeterminato dal 1° luglio scorso. Già si sapeva che i vertici della Cassa sarebbero cambiati, ma erano ancora in sella Bassanini e Gorno Tempini. I quali, sebbene la pratica fosse cominciata nel novembre del 2014, hanno perfezionato l'assunzione della giovane economista in zona Cesarini. A livello di procedura, la società pubblica ha ancora spiegato che non si è fatto riferimento a un concorso perché la Cdp non fa parte della Pubblica amministrazione. Per questo è stata sufficiente una procedura interna di selezione che ha visto prevalere due profili sui tre candidati. Adesso la figlia del ministro, dopo essersi ambientata nel nuovo posto di lavoro, andrà a occuparsi del settore della cooperazione e dello sviluppo internazionale, a quanto pare settori che ha già avuto modo di scandagliare nel periodo lavorativo trascorso alla Sace. Sul punto ancora la Cassa ha tenuto a precisare che la figlia di Padoan lavorava alla Sace dal 2007, quindi ben prima che il papà diventasse ministro dell'economia. Ciò non toglie che, senza dubbio per merito di un curriculum di livello, il passaggio dalla controllata Sace alla capogruppo Cassa depositi sia avvenuto proprio nel momento in cui il padre si trova a guidare lo stesso ministero che controlla la capogruppo. E si sia concretizzato nel momento in cui i vertici della Cassa erano di fatto stati messi alla porta.

ASSURDITÀ

Uber e la "concorrenza sleale"

«I numeri di Uber e la sentenza del Tribunale di Milano dimostrano che la «concorrenza sleale» migliora la vita nelle città». Questo il titolo di un articolo pubblicato su *Il Foglio* del 28.5.'15, nel quale si parla dell'ormai famosa applicazione che permette, via smartphone, di prenotare un passaggio con un normale autista senza licenza; applicazione vietata dai giudici meneghini perché ritenuta lesiva della concorrenza.

In particolare, nel pezzo giornalistico si riportano alcuni stralci della motivazione posta a fondamento della pronuncia: «La mancanza di titoli autorizzativi comporta un vantaggio concorrenziale e uno sviamento di clientela indebito. Senza i costi inerenti al servizio taxi, gli autisti possono applicare tariffe sensibilmente minori». E ancora: «L'illecito sviamento comporta un'alterazione dell'adeguatezza del tariffario imposto ai tassisti attraverso un «aumento incontrollato dell'offerta». Da ciò si prende spunto per evidenziare la conclusione «paradossale» a cui porta il ragionamento dei giudici: «È anticoncorrenziale offrire servizi diversi a prezzi diversi, mentre la concorrenza perfetta sarebbe quella in cui si offrono servizi identici a prezzi identici». Ma nell'articolo si sottolinea anche che le tariffe dei taxi che verrebbero messe fuori mercato «sono in realtà dei massimali» e che «quindi possono abbassarsi». E se ciò non avviene (con la conseguenza che «le tariffe massime sono di fatto delle tariffe fisse») è «proprio perché non c'è concorrenza, non perché ce n'è troppa e «sleale»».

Insomma, si ammette che la «concorrenza è sleale» solo perché si è scoperto un sistema che fa a meno delle scartoffie imposte dallo Stato, dai Comuni e, comunque, dall'apparato pubblico. Ma non si eliminano, allora, le scartoffie. No, si fa il rovescio: si vieta l'attività a chi ha trovato il modo di eliminarle!

CI SARA' BEN UNA RAGIONE PER CUI SOLO IN ITALIA LE CASE SONO UN INCUBO

Crisi: Spagna, mercato immobiliare rialza testa, prezzi +4,2%

Aumento più alto da esplosione bolla in 2007

(ANSA) - MADRID, 8 SET - I prezzi delle case in Spagna hanno registrato nel secondo trimestre di quest'anno un aumento record del 4,2% rispetto al trimestre precedente, il più alto dall'esplosione della bolla immobiliare nel 2007.

In un anno l'aumento è stato del 4%. La fine del boom immobiliare aveva provocato un calo medio dei prezzi del 36%, rileva El Pais online. I prezzi delle case hanno iniziato a risalire debolmente nel 2014, con l'inizio della fine della crisi economica spagnola. In termini annuali i maggiori aumenti sono stati registrati nel secondo trimestre di quest'anno nelle Baleari (7,3%), a Madrid (6,4%) e in Catalogna (5,5%). (ANSA).

SOCIETÀ IMMOBILIARI

Mutui su immobili destinati alla locazione, deducibilità degli interessi

Gli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione sono integralmente deducibili non solo da «immobiliari di gestione» (cioè da società «il cui patrimonio è prevalentemente costituito da immobili diversi dagli immobili alla cui produzione o al cui scambio è effettivamente diretta l'attività d'impresa»), ma anche, più in generale, in tutte «le società operanti nel settore immobiliare». Ciò, in quanto un'interpretazione restrittiva – come quella fornita dall'Agenzia delle Entrate con circolare n. 37/E, datata 22.7.'09 – dell'art. 96, d.p.r. n. 917/'86 (Testo Unico delle imposte sui redditi) non trova giustificazione nel dato normativo.

È il principio affermato dalla Commissione tributaria provinciale di Milano con sentenza n. 959 del 4.2.'15.

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

G. K. Chesterton

IL VENTO È CAMBIATO

Corriere Economia

di **Gino Pagliuca**

Taglio delle tasse sulla casa, la psicologia rilancia il mattone

La casa

Se il mercato «immobile» pesa più delle aliquote

di **Dario Di Vico**

Il governo guidato da Matteo Renzi ha individuato, ormai da settimane, nella tassazione sulla casa uno dei tappi che impediscono una vera

Il corsivo del giorno



di **Nicola Saldutti**

LE INSIDIE DELLE TASSE RICHIEDONO UNA TREGUA

Crescita e imposte. Il repentino passaggio da una tassazione di favore a una di sfavore sulla casa ha trasformato il bene-rifugio in un bene-prigione

Ridurre le tasse sul mattone, responsabilizzare i sindaci

di **Maurizio Sacconi**

degli immobili non dimentichiamo che l'ultima si raggiunge la meta

Sopra in alto, i titoli (che parlano da soli) di 3 articoli della *Corsera* sul problema della abnorme tassazione che grava sulle case, con gli effetti (distorsivi, recessivi e psicologici) che ne derivano.

Qua sopra, il titolo di un magistrale articolo di Maurizio Sacconi (Area popolare), presidente della Commissione Lavoro del Senato. Si sottolinea anche in esso la necessità di invertire la tendenza imposta da Monti/Napolitano (dicendo che “il repentino spostamento da una tassazione di favore a una di sfavore ha trasformato un bene-rifugio in un bene-prigione”) e, soprattutto, non ci si accoda acriticamente (come molti commentatori fanno) alla banale tesi che i Comuni – se privati di tasse immobiliari – saranno “costretti” a tagliare servizi. Sacconi sostiene, anzi, che i Comuni vanno responsabilizzati (perché anch’essi, diciamo noi, si allineino e facciano un po’ di sacrifici – come fa lo Stato e, quantomeno, non continuino sulla via degli sprechi come tuttora molti di essi, e specie i più grossi - la cosa è sotto gli occhi di tutti – allegramente fanno.

CINGUETTI www.confedilizia.it

1-2) Luca Ricolfi, Università di Torino: “Bene iniziare dagli sgravi fiscali sulla casa. Su questo ho cambiato idea io. L’incremento della tassazione immobiliare è stato mostruoso. Alleviarla ha effetto su tutta l’economia” (Foglio, 30.7.’15)

CONFEDILIZIA, CENTRO STUDI:

L'Italia ha bisogno di uno choc fiscale e Renzi l'ha capito

L'Italia ha bisogno di uno choc fiscale e Renzi l'ha capito. Togliere le tasse col bilancino del farmacista (un po' sì e un po' no, un po' qua e un po' là) non serve a niente, come la storia del fiscalismo anche nostro, e dei nostri giorni, dimostra. Sull'immobiliare nel suo complesso, e per gli affitti in particolare, deve balzare evidente l'inversione di tendenza. Se netta, i consumi riprenderanno. La statistica, e gli studi che l'UE ed i maxieconomisti fanno finta di ignorare, lo dimostrano. L'immobiliare è fatto dalle sensazioni di milioni di uomini e di donne che lavorano e risparmiano (in Italia, l'80 per cento della popolazione), che non hanno tempo o possibilità di studiare diagrammi, ma solo di cogliere messaggi chiari. La rinascita è, come nel secondo dopoguerra, una questione di fiducia, fiducia sì o fiducia no.

csf

IN FRANCIA CONTRO IL TERRORISMO VOGLIONO METTERE AL BANDO LA FEDE

Se pure al giocatore è vietato fare il segno della croce

il *Giornale* del 9.7.'15 riferisce di alcune proposte dell'Associazione dei sindacati francesi (Amf, *Association des maires de France*) per “implementare” la laicità della Francia.

Al primo punto c'è la “ristorazione scolastica”: non si deve badare ai precetti religiosi; il che significa che a ebrei, cristiani, musulmani vanno dati pasti a prescindere dalla loro religione. Le gite scolastiche, poi, devono svolgersi in “un contesto generale di neutralità”: sono pertanto da evitare visite in chiese, e se comunque ci si va, “l'insegnante non deve manifestare la fede”. Egualmente se un sindaco partecipa a una funzione religiosa, non deve dare dimostrazione “di essere un credente o un non credente”, ma “deve avere un atteggiamento neutrale”. Nelle proposte in questione si avanza l'idea, altresì, di bandire i crocifissi dagli edifici pubblici e di vietare di finanziare sagre paesane dove ci siano “elementi di culto, ancorché tradizionali”. Ancora: si propone di proibire a chiunque gareggi per la nazionale francese, “di farsi il segno della croce entrando in campo o di manifestare ringraziamenti al Cielo dopo un salto poderoso o un trionfo nella maratona”, mentre, con riguardo ai cimiteri, si prospetta il divieto di svolgere celebrazioni religiose al loro interno, “tipo benedizioni della salma o precì”.

Le due facce del comunismo

Dicono che ci siano due posti dove il comunismo funziona: in cielo, dove non ne hanno bisogno, e all'inferno, dove ce l'hanno già

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

Il “buon governo”

La preoccupazione maggiore di un buon governo dovrebbe essere quella di abituare poco alla volta i popoli a fare a meno del governo stesso

Alexis de Tocqueville,
Viaggio in America, 1831-2

Le leggi e l'iniziativa individuale

La legislazione è senz'altro incompatibile con l'iniziativa individuale quando raggiunge quel limite che oggi abbiamo ampiamente superato

Bruno Leoni,
La libertà e la legge, 1961

La commissione

Una commissione è quella forma di vita che dispone di almeno tre paia di gambe ed è priva di cervello

Robert Heinlein,
Lazarus Long l'immortale,
1973

Una società libera

La capacità di lavorare, guadagnare, risparmiare, donare ed ereditare liberamente, senza essere soffocati dalla tutela dello Stato, è di vitale importanza in una società libera

Margaret Thatcher,
Conferenza al Rajiv Gandhi Golden Jubilee Memorial,
Bangalore, 21 agosto 1995

Lo Stato è “finzione”

Lo Stato è la grande finzione per mezzo della quale tutti si sforzano di vivere a spese di tutti

Frédéric Bastiat,
Lo Stato, 1848

BREVI

I politici e l'“ammuiua”

I parlamentari sono, impegnati – scrive M. Ainis (*L'Espresso* 2.7.'15) – ad eseguire l'ammuiua” (inventata sulle navi borboniche per far credere agli osservatori nemici di essere in gran numero): “Tutti chilli che stanno a prora vann' a poppa e chilli che stann' a poppa vann' a prora: chilli che stann' a dritta vann' a sinistra e chilli che stanno a sinistra vann' a dritta: tutti chilli che stanno abbascio vann' ncoppa e chilli che stanno ncoppa vann'abbascio passann' tutti p'o stesso pertuso: chi nun tene nient' a ffà, s'aremeni a 'cca e a 'llà”.

Anai, le proposte per accelerare i processi

“Alleggerire la giustizia civile di almeno mezzo milione di procedimenti all'anno, si può, delegando agli avvocati l'espletamento di una serie di atti giudiziari. Secondo l'Anai, Associazione nazionale avvocati italiani, per diminuire le pendenze giudiziarie si dovrebbero autorizzare i legali a emettere decreti ingiuntivi, convalide di sfratto, a disporre accertamento tecnico preventivo (Atp) e a certificare in materia di volontaria giurisdizione”.

E' quanto riporta il supplemento settimanale de *la Repubblica*, *Affari&Finanza*, del 25.5.'15.

In Francia arriva la legge anti-sprechi alimentari

La Repubblica del 25.5.'15 tratta di una legge, recentemente approvata in Francia, sugli sprechi alimentari: il provvedimento obbliga, in particolare, tutti i supermercati con una superficie di oltre 400 metri quadrati a donare – ad associazioni caritative – prodotti in scadenza o invenduti; la merce avariata e non più commestibile dovrà invece essere usata “per il compostaggio agricolo o per finalità energetiche”.

“L'Isis crocifigge due minorenni”

Il Fatto Quotidiano del 25.6.'15 riporta la notizia – diffusa dall'Osservatorio siriano dei diritti umani – che lo Stato islamico “ha crocifisso due minorenni nell'est della Siria accusandoli di non aver rispettato il digiuno di Ramadam”. Lo stesso giornale riferisce anche che sempre l'Isis, al fine di “preparare la futura generazione di jihadisti”, costringerebbe i ragazzini a combattere in gabbie di metallo “sotto la guida di un addestratore che urla e li sprona”.

Libri di favole e “coppie omogenitoriali”

Avvenire del 26.6.'15 segnala che il nuovo sindaco di Venezia, Luigi Brugnaro, ha disposto il ritiro dei 1.098 libri di favole per le scuole, acquistati dalla precedente amministrazione (per una somma di “oltre 10mila euro”), i quali, “attraverso il racconto di storie di animali, introducevano il tema delle coppie omogenitoriali e il concetto di «genitore 1» e «genitore 2» al posto dei ben più utilizzati (soprattutto dai bambini) «mamma» e «papà»”.

LOTTA CONTINUA

La tassazione sugli immobili

Il professor Lorenzo Codogno sostiene, sul *Sole 24 Ore* dell'1 settembre, che “vari studi” hanno dimostrato che la tassazione sugli immobili è quella meno dannosa per l'economia. Se si resta sul piano accademico, è il caso di segnalare che altri studi individuano il vizio di fondo della tesi richiamata nel fatto di considerare gli immobili esclusivamente quali beni di consumo e non, come nella gran parte sono, quali beni capitali, di investimento, e quindi produttivi: è il caso degli immobili locati, dei negozi, degli uffici, degli immobili industriali. Mentre altri economisti qualificano come beni capitali tutti gli immobili, comprese le abitazioni proprie, ritenute fattore di sviluppo e di crescita in sé. Al di là degli studi, comunque, basterebbe girare l'Italia per capire

quanto sia vero ciò che il professor Codogno nega: e cioè che la triplicazione della tassazione (patrimoniale) sugli immobili, oltre ad impoverire i contribuenti interessati, ha danneggiato l'intera economia, in termini di crisi di fiducia, di caduta dei consumi, di chiusura di imprese, di perdita di posti di lavoro. Ciò, anche in relazione al crollo delle compravendite, per le quali i dati sul confronto pre e post Imu parlano chiaro (2012-2011 = -24,5%; 2013-2011 = -31,5%; 2014-2011 = -30,4%) e le cui dinamiche non possono non avere effetti sull'indotto. La scelta di ridurre – finalmente – la tassazione sugli immobili è pertanto sacrosanta. E, semmai, insufficiente la limitazione alla “prima casa”: è necessario un intervento generale, a partire dagli immobili locati.

Giorgio Spaziani Testa
Presidente Confedilizia

da *24Ore*, 3.9.'15

Crescono i mancati pagamenti e gli sfratti. E sul mercato compaiono le soluzioni

Affitto, morosità fuori gioco
Si moltiplicano le polizze per tutelarsi dalle insolvenze

Le offerte

Promotore	Iniziativa
Confedilizia e Intesa Sanpaolo	<ul style="list-style-type: none"> • Servizio garanzia Affitto» • Nasce con l'obiettivo di tutelare i proprietari degli immobili dal rischio del mancato pagamento del canone di affitto o delle spese condominiali pattuite • Prevede il rilascio di una fideiussione (a condizioni agevolate) a richiesta del potenziale inquilino e a favore del proprietario dell'immobile in locazione. Questa garanzia consente al proprietario di essere coperto in caso di morosità del conduttore fino a dodici mensilità del canone locativo iniziale

Le possibilità sul mercato

Confedilizia e Intesa Sanpaolo hanno lanciato il «Servizio garanzia Affitto» (www.confedilizia.it) che nasce con l'obiettivo di tutelare i proprietari degli immobili dal rischio del mancato pagamento del canone di affitto o delle spese condominiali pattuite. Il servizio prevede il rilascio di una fideiussione (a condizioni agevolate)

a richiesta del potenziale inquilino e a favore del proprietario dell'immobile in locazione (che deve necessariamente essere iscritto a Confedilizia). Questa garanzia sostituisce il tradizionale deposito cauzionale e consente al proprietario di essere coperto in caso di morosità nei limiti di un importo massimo prestabilito.

da *ItaliaOggi*, 6.7.'15

» La lente sulla casa di Corrado Sforza Fogliani*

Comuni esosi sulle valutazioni delle nuove aree fabbricabili

I Comuni hanno allargato, e alcuni di essi continuano ancora ad allargare a dismisura, negli strumenti urbanistici, le aree qualificabili come fabbricabili e, in più, stabiliscono valori assolutamente inadeguati rispetto all'attuale inesistente mercato di tali aree. E anche se i valori attribuiti a queste ultime non sono vincolanti, avendo come scopo quello di limitare il potere di accertamento delle amministrazioni locali, ciò innesca, comunque, contenziosi infiniti. Ma gli adeguamenti (a scopo di cassa) non giustificati da aumento di popolazione possono essere impugnati al Tar o anche solo evitati con questa minaccia (a volte, basta). Confedilizia ha condotto un'indagine su un campione di Comuni da cui è emerso che questi ultimi, pur ammettendo nelle loro determinazioni che il mercato è fermo e il Paese è in crisi, non riducono i valori in questione, limitandosi al massimo a non aumentarli, come se non aumentasse di per sé un adeguamento all'at-

tuale situazione di mercato: ma, ovviamente, così non è. Il che genera un'evidente ingiustizia con ciò che i proprietari delle aree fabbricabili sono chiamati a versare, a titolo di Imu e Tasi. Tanto più se si considera che mantenere fermi da più anni i valori delle aree edificabili significa ancorarli a livelli pre-crisi e, quindi, fuori mercato, tali da essere solo un ricordo.

Varicordato, in proposito, che, ai sensi dell'articolo 5 del '92, la base imponibile dell'Ici, e ora dell'Imu e della Tasi, è costituita dal valore degli immobili. Tale valore, con riferimento alle aree fabbricabili, è rappresentato da quello «venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione», avuto riguardo a una serie di condizioni come, a esempio, la «zona territoriale di ubicazione», l'«indice di edificabilità», i «prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche».

*Presidente Centro studi Confedilizia

da *il Giornale*, 11.7.'15

Detrazione risparmio energetico anche per le società immobiliari

La detrazione Irpef/Ires per gli interventi di risparmio energetico è ammessa anche per gli immobili di proprietà delle società immobiliari concessi in locazione a terzi.

Lo ha stabilito la Commissione tributaria regionale di Milano (sentenza n. 2549 del 10.6.'15) smentendo – così come aveva fatto anche la Commissione tributaria provinciale di Varese (sentenza n. 94 del 2015) – l'opposta tesi sostenuta dall'Agenzia delle entrate.

Nel senso della giurisprudenza richiamata si è espressa la Confedilizia sin dal 2008, quando l'Agenzia espose in una circolare la propria tesi. E la medesima posizione pro contribuenti ha assunto recentemente anche l'Associazione italiana dottori commercialisti (cfr. *Cn* sett. '12).

LOTTA CONTINUA
L'intervento

C'è bisogno di una (vera) service tax

L'obiettivo
La tassazione in funzione di quantità e qualità del servizio

 di **Giorgio Spaziani Testa***

Il professor Raffaello Lupi ha spiegato, sul *Tempo* di ieri, quali dovrebbero essere i connotati di un tributo locale efficiente.

Dovrebbe trattarsi di un tributo fondato sul principio del beneficio, tale da attuare un diretto collegamento fra prestazione patrimoniale imposta al contribuente e servizi forniti dall'ente locale.

Così da realizzare, in sostanza, la remunerazione del Comune, e la tassazione dei cittadini, in funzione della quantità e della qualità dei servizi erogati.

Senonché, in Italia questa impostazione - del tutto auspicabile e prevista anche dalla legge delega sul federalismo fiscale ("correlazione tra prelievo fiscale e beneficio connesso alle funzioni esercitate sul territorio in modo da favorire la corrispondenza tra responsabilità finanziaria e amministrativa") - non è stata mai attuata.

Neppure attraverso la Tasi, a suo tempo presentata come service tax, ma tutt'altro che tale.

Nella Tasi, infatti, la tassa sui servizi viene solo "evocata", nulla più. In due aspetti: da un lato, nell'obbligo imposto ai Comuni di fissare le aliquote "in conformità" con l'individuazione dei servizi indivisibili e con l'indicazione analitica, per ciascuno di tali servizi, dei relativi costi alla cui copertura la Tasi è diretta; dall'altro, nel simbolico (tra il 10 e il 30 per cento) coinvolgimento dei detentori degli immobili nel pagamento dell'imposta.

Un vero, e moderno, tributo locale sui servizi dovrebbe essere ben diverso. Anzitutto, do-

vrebbe essere "il" tributo locale, e non - come è la Tasi - un'imposta aggiuntiva rispetto all'Imu. In secondo luogo, dovrebbe realizzare un effettivo collegamento fra somma versata e livello dei servizi ricevuti. Infine, dovrebbe essere a carico, non già del proprietario dell'immobile in quanto tale, bensì dell'utente dello stesso, e quindi di chi lo occupa. In caso di locazione, dunque, a pagare - come rilevato dal professor Lupi - dovrebbe essere l'inquilino, posto che è quest'ultimo ad usufruire dei servizi locali. Peraltro, se rimanesse l'attuale sistema di imposizione patrimoniale a carico dei proprietari, gli immobili locati dovrebbero essere fortemente detassati, pena la scomparsa dell'affitto in Italia.

Il sistema dovrebbe poi essere completato da un serio e rigoroso meccanismo di controllo della spesa degli enti locali. Fabbisogni standard e capacità fiscali sono rimasti finora pressoché sulla carta, favorendo rimpalli di responsabilità dei quali hanno fatto le spese i proprietari di casa, di fatto "azionisti di maggioranza" dei Comuni (ancorché privi dei relativi poteri).

Sarebbe paradossale se l'acorpamento di Imu e Tasi in un unico tributo - la local tax di cui tanto si parla - fosse l'occasione per espungere dal nostro ordinamento anche quel primissimo (del tutto insufficiente, come detto) barlume di riferimento ai servizi contenuto nella Tasi.

Sarebbe, anzi, un ennesimo atto ostile nei confronti del risparmio immobiliare, mortificato negli ultimi anni da una politica fiscale considerata.

***Presidente Confedilizia**

da *IL TEMPO*, 19.8.'15

LOTTA CONTINUA
CONFEDILIZIA
Le tasse sugli immobili

Due interventi sulla tassazione del risparmio immobiliare (*Corriere*, 28 e 27 luglio) impongono un commento. Primo punto: gli effetti provocati da un'imposizione patrimoniale quasi triplicata rispetto al 2011 (da 9 a 25 miliardi di euro ogni anno). È curiosa la minimizzazione del crollo delle compravendite iniziato col primo anno di Imu e ancora in atto (al di là di crisi precedenti, dovute ad altre ragioni): 2012-2011: meno 24,5%; 2013-2011: meno 31,5%; 2014-2011: meno 30,4%. Crollo inevitabilmente accompagnato da una corrispondente caduta delle attività economiche collegate, ma anche da una contrazione dei consumi e da una crisi di fiducia dei proprietari, dovuta alla consapevolezza della perdita di valore dei beni sui quali facevano affidamento. Certi modelli teorici non vedono questi fenomeni, che invece esistono. Più in generale, la tesi della minore nocività per la crescita delle imposte sugli immobili è contraddetta dalla tesi che -

correttamente ritenendo gli immobili beni di investimento e non di consumo - non distingue fra tasse «buone» e tasse «cattive». Senza considerare che le imposte immobiliari sono diverse da Paese a Paese e non necessariamente, come in Italia, a carico dei proprietari: le vere «service taxes» le pagano gli «utenti» degli immobili, come gli inquilini. Da ultimo, la proposta Reichlin-Surico: aumentare le tasse su «case sfitte e di lusso». A parte il concetto di «lussuosità», da precisare, chiariamolo: le «case sfitte» sono quelle che non si riescono ad affittare né a vendere, visto che nessun proprietario tiene volontariamente sfitta una casa, per il gusto di pagare spese e tasse su un bene che non dà reddito. Ebbene, queste case, se sono nella città di residenza, sono colpite da 6 tributi, di solito con l'aliquota massima: Imu, Tasi, Tari, Irpef, addizionali regionale e comunale, Irpef (negli altri casi, «solo» 3: Imu, Tasi e Tari). Non è ancora abbastanza?

Giorgio Spaziani Testa
Presidente Confedilizia
Roma

da *Corriere della Sera*, 2.8.'15

IMMOBILI
La tassa sulla casa

Mauro Marè scrive sul *Corriere* del 15 agosto che in Italia «si tassa poco il patrimonio» e aggiunge: «si rifletta bene sulla necessità di esentare di più la proprietà immobiliare; essa è tassata all'estero molto più che nel nostro Paese». La proprietà immobiliare che si chiede di non «esentare di più» è quella che ha subito, a partire dal 2012, una quasi triplicazione della tassazione locale (dai 9 miliardi di euro dell'Ici ai 25 di Imu e Tasi: 16 miliardi in più ogni anno); che dal 2012 ad oggi (da quando, cioè, si applicano i moltiplicatori catastali «Monti») ha versato 94 miliardi in imposte patrimoniali; che sconta una tassazione che è per oltre il 60% di tipo patrimoniale (e quindi, per definizione, progressivamente espropriativa); che paga, ogni anno, almeno ulteriori 20 miliardi in altri tributi (dall'Irpef e sue addi-

zionali all'imposta di registro; dall'Iva alla tassa rifiuti). Quanto al fatto che la proprietà immobiliare sia tassata «all'estero» più (anzi, «molto più») che nel nostro Paese, basti dire che l'Italia ha un livello di imposizione sugli immobili più che doppio rispetto alla media dei Paesi europei. Senza considerare che in altri Paesi (come Regno Unito e Francia, oltre agli Stati Uniti) vengono computate fra i tributi immobiliari anche tasse molto diverse da quelle italiane, come le (vere) service taxes: tasse che non sono a carico necessariamente dei proprietari (in caso di immobile affittato, ad esempio, a pagare è l'inquilino); che spese volte inglobano la tassa rifiuti, che da noi è invece un tributo ulteriore; che, infine, sono affiancate da rigorosi sistemi di controllo della spesa degli enti locali, in Italia inesistenti.

Giorgio Spaziani Testa
Presidente Confedilizia

da *Corriere della Sera*, 17.8.'15

Semplificare e ridurre

Bisogna farla finita a ogni costo con il brutto vezzo di creare imposte dalle denominazioni più stravaganti e a beneficio degli enti più inverosimili. Le imposte debbono essere poche, semplici, senza addizionali, senza imposte

Luigi Einaudi,
Corriere della Sera
7 marzo 1922

IN G.U.

Fondo mille giovani

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 21.8.'15, n. 195, il decreto 19.6.'15 del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, con i criteri e modalità di accesso al «Fondo mille giovani per la cultura» per l'anno 2015.

Sparizioni forzate

La Gazzetta Ufficiale del 20.8.'15, n. 192, pubblica la l. 29.7.'15, n. 131, di ratifica ed esecuzione della Convenzione internazionale per la protezione di tutte le persone dalle sparizioni forzate adottata dall'Assemblea generale delle Nazioni Unite il 20.12.'06.

Prevenzione incendi

Sulla Gazzetta Ufficiale del 20.8.'15, n. 192, S.O. n. 51, il decreto 3.8.'15 del Ministero dell'interno di approvazione delle norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell'articolo 15, d. lgs. 8.3.'06, n. 139.

Regolamento anagrafico

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 14.8.'15, n. 188, il D.p.r. 17.7.'15, n. 126, concernente il «Regolamento recante adeguamento del regolamento anagrafico della popolazione residente, approvato con D.p.r. 30.5.'89, n. 225, alla disciplina istitutiva dell'anagrafe nazionale della popolazione residente».

Prevenzione incendi

La Gazzetta Ufficiale del 24.7.'15, n. 170, pubblica il decreto 14.7.'15 del Ministero dell'interno, contenente le disposizioni di prevenzione incendi per le attività ricettive turistico-alberghiere con numero di posti letto superiore a 25 e fino a 50.

CORBELLE

La mancia? Dove, come e quanto

«Negli Stati Uniti e in Canada dove le regole sono chiare e nette», la mancia in hotel e soprattutto al ristorante «è d'obbligo» e varia dal 15 al 20%, mentre sui bagagli la regola è da 1 a 5 dollari a seconda della categoria dell'albergo. La situazione è invece variegata in Oriente: «In Giappone il no è assoluto su tutta la linea; il personale che riceve la mancia (o la scambia per un resto dimenticato) si affretta a restituirla al turista (perché non deve essere retribuito con extra) mentre in Thailandia o Vietnam è molto gradita sia negli hotel che al ristorante». La Cina fa capitolo a sé: «prima delle Olimpiadi 2008 la mancia veniva riconosciuta solo alle guide. Oggi è diffusa ovunque nelle metropoli, ad eccezione dei tassisti». Nell'articolo del *Corsera* (26.6.'15) si fa cenno, fra gli altri, anche al Brasile, Paese in cui la mancia è a «discrezione del cliente», e all'Australia dove, «essendo i camerieri e il personale turistico stipendiati in modo adeguato, le mance non sono incoraggiate».

La sesta estinzione di massa

«L'uomo sul pianeta ha lo stesso effetto di un meteorite. Alla nostra specie infatti viene attribuito l'inizio della sesta estinzione di massa che – dopo quella che 66 milioni di anni fa eliminò i dinosauri – sta cancellando specie viventi a un ritmo 114 volte più rapido del normale». Inizia così un articolo de *la Repubblica*, datato 21.6.'15, nel quale si dà conto di uno studio condotto da alcuni ricercatori americani, pubblicato sulla rivista *Science Advances*.

Elisabetta insegna quando si parla all'ospite seduto a destra e quando all'ospite a sinistra

«Il campione inglese di Formula 1 Lewis Hamilton ha ricevuto una lezione di buone maniere direttamente dalla Regina Elisabetta, durante un pranzo al quale era stato invitato. Credendo che a tavola con la Regina ci si comportasse come quando si cena con gli amici, Hamilton si è subito rivolto con fare gioviale a Elisabetta, chiedendole come passava i week-end. La Regina, il cui carattere con il passare degli anni si è un po' addolcito, non lo ha fulminato con lo sguardo, senza proferire parola, ma gli ha pazientemente spiegato come andavano fatte le cose».

È quanto scrive *La Stampa* in un articolo del 28.6.'15 che poi, così, prosegue: «Elisabetta ha spiegato in pochi secondi al campione della *pole position* che a pranzo dai *Royals* bisogna comunque attendere il proprio turno e seguire la vecchia regola del *Turning The Table*, in vigore dai tempi della Regina Vittoria. La Regina sta sempre seduta al posto centrale della tavola, ha alla sua destra l'ospite d'onore e alla sua sinistra quello che viene subito dopo per importanza, in questo caso Hamilton. La regola stabilisce che, quando viene servita la prima portata, la Regina rivolga la parola a chi si trova alla sua destra e il secondo ospite a chi si trova alla sua sinistra. A sua volta, il terzo ospite si rivolgerà a chi gli sta di fianco e così via. Quando viene servita la seconda portata, la Regina si rivolge a chi le sta a sinistra e tutti invertono la direzione della conversazione rispetto a prima». In questo modo nessuno degli ospiti viene escluso dalla conversazione e si evita, soprattutto, che «la Regina sia impegnata a conversare nello stesso tempo con le due persone che le stanno a fianco».

Tassare il patrimonio

Come diceva Luigi Einaudi, tassare il patrimonio è tassare il reddito due volte.

Franco Debenedetti,
Corriere della Sera, 3 dicembre 2013

Legge di riforma della P.A., silenzio assenso e autotutela

È stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la legge n. 124 del 7.8.'15, recante «Deleghe al Governo in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche». Tra le norme di interesse se ne segnalano in particolare due, in vigore dallo scorso 28 agosto.

La prima (art. 5) aggiunge alla l. n. 241/90 l'art. 17-bis (rubricato «Silenzio assenso tra amministrazioni pubbliche e tra amministrazioni pubbliche e gestori di beni o servizi pubblici») il quale stabilisce che nei casi in cui sia prevista «l'acquisizione di assensi, concerti o nulla osta comunque denominati di amministrazioni pubbliche e di gestori di beni o servizi pubblici, per l'adozione di provvedimenti normativi e amministrativi di competenza di altre amministrazioni pubbliche», le amministrazioni o i gestori competenti comunichino il proprio assenso, concerto o nulla osta entro 30 giorni dal ricevimento dello schema di provvedimento, corredato della relativa documentazione, da parte dell'amministrazione procedente. Il termine è interrotto qualora l'amministrazione o il gestore che deve rendere il proprio assenso, concerto o nulla osta rappresenti esigenze istruttorie o richieste di modifica, motivate e formulate in modo puntuale nel termine stesso. In tal caso, viene stabilito che l'assenso, il concerto o il nulla osta sia reso nei successivi 30 giorni dalla ricezione degli elementi istruttori o dello schema di provvedimento. Una volta scaduti i termini in questione, il parere (positivo) si dà per acquisito mentre, in caso di mancato accordo tra le amministrazioni statali interessate, si prevede che il Presidente del Consiglio, previa deliberazione del Consiglio dei ministri, decida sulle modifiche da apportare allo schema di provvedimento. Le stesse regole si applicano anche nei casi in cui sia prevista «l'acquisizione di assensi, concerti o nulla osta comunque denominati di amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, dei beni culturali e della salute dei cittadini, per l'adozione di provvedimenti normativi e amministrativi di competenza di amministrazioni pubbliche». In tali ipotesi, però, il termine è elevato a 90 giorni dal ricevimento dell'atto.

L'altra norma di interesse (art. 6) della l. n. 124/15 incide anch'essa sulla l. n. 241/90, ma va a modificare, in questo caso, l'art. 19, fissando un tempo massimo per il potere di agire in autotutela da parte della P.A. In virtù di questa modifica l'amministrazione competente ha, infatti, 60 giorni (30 in ambito edilizio) per intervenire in caso di segnalazione certificata di inizio attività (Scia), dopodiché può agire in autotutela al massimo entro 18 mesi (e non, come previsto in precedenza, entro «un tempo ragionevole»). Resta comunque salvo il potere di annullamento in capo alla P.A., oltre il suddetto periodo di 18 mesi, ove l'autotutela consegua a «condotte costituenti reato, accertate con sentenza pronunciata in giudicato».

TUTTOCONDOMINIO

PREFAZIONE AL VOLUME CONFEDERALE PER GLI AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO

La legge di riforma dell'istituto condominiale (in vigore dal 18 giugno 2015) ha espressamente previsto – per intervento della Confedilizia – la (collaudata) figura dell'amministratore del proprio condominio (condòmino-amministratore). Una categoria di amministratori che si aggiunge a quelle degli amministratori professionali e degli amministratori a professione non esclusiva (questi ultimi svolgono, quindi, anche altre attività oltre quella di amministratore).

La figura dell'amministratore-condòmino (dell'amministratore nominato "tra i condòmini dello stabile", come dice testualmente la norma di legge, e che può quindi anche non abitare nello stabile pur essendone – e dovendone essere, a questo scopo – condòmino) è prevista dal secondo comma del nuovo articolo 71 bis delle Disposizioni di attuazione del Codice civile. Si tratta di una norma grandemente rispettosa della proprietà e dell'autonomia dei proprietari, riconosciuti – all'evidenza – capaci di operare scelte oculate specie tra condòmini, che vertano dunque all'individuazione – nel loro stesso interesse – di amministratori preparati.

Proprio per questo, gli amministratori-condòmini (soggetti, per il resto, a tutte le disposizioni che regolano il condominio) sono esonerati dal requisito del possesso di un adeguato titolo di studio, così come sono esonerati dall'obbligo di frequentare corsi di qualsiasi tipo di formazione, sia iniziale che periodica. Ma ciò rafforza il dovere morale degli stessi (in funzione della fiducia ottenuta) di essere pienamente preparati al compito al quale sono chiamati e di tenersi aggiornati con la normativa (tutt'altro che semplice) di settore.

A questi amministratori – diretta espressione della compagine condominiale – la Confedilizia riserva da sempre una particolare attenzione, nell'ottica che la caratterizza da più di 150 anni, di difendere cioè la proprietà (ed i valori – di libertà e di indipendenza, anzitutto – che la stessa presidia) e di difenderla sotto tutti i punti di vista. I condòmini-amministratori hanno così nelle Associazioni territoriali di questa nostra storica organizzazione dei proprietari (presenti in ogni capoluogo di provincia ed anche nei maggiori centri) un'assistenza piena e speciale, che li può accompagnare nello svolgimento di qualsiasi adempimento. In questa pubblicazione (così come nel corso on line che ad essa si abbina, entrambi caratterizzati da un linguaggio semplice e pratico, nell'ottica di servizio che li ispira) i condòmini-amministratori trovano invece un essenziale strumento per svolgere la loro attività con animo tranquillo, sicuri di conoscere la normativa di interesse e quindi di poter osservare e applicare – con i dovuti aggiornamenti, che seguiranno – le leggi che regolano la materia (direttamente o indirettamente) condominiale. L'iscrizione, poi, al *Registro nazionale amministratori* della Confedilizia (da ottenersi tramite le organizzazioni locali della stessa) assicurerà loro, tempestivamente, ogni informativa di aggiornamento.

Naturalmente, come gli amministratori, anche i condòmini hanno interesse ad essere preparati, per vivere di "bene informata vita condominiale". Questa pubblicazione è stata da noi curata anche per loro, sempre nell'ottica di una piena difesa della proprietà e dei relativi diritti, frutto spesse volte di sacrifici – non sempre – specie in questo periodo riconosciuti e rispettati.

A tutti i condòmini-amministratori e condòmini in genere, i migliori auguri di ottimo esercizio, per gli uni, di un'attività importante per la coesione nel nostro Paese e auguri, agli altri, condòmini in genere, di una piena presa di coscienza del loro ruolo, nella costante disponibilità – anche ad ascoltare suggerimenti e segnalazioni di iniziative – che la Confedilizia ancora una volta pienamente conferma.

Roma, 2 maggio 2015

Corrado Sforza Fogliani
presidente Centro studi Confedilizia



Ultime di giurisprudenza

Contributi condominiali e campo di applicazione dell'art. 63 Disp. att. cod. civ.

In tema di contributi condominiali, si applica, anche nei rapporti tra il condomino cessionario e il condominio, l'art. 63, disp. att. cod. civ., che limita al biennio precedente all'acquisto l'obbligo del successore nei diritti di un condomino di versare, in solido con il dante causa, i contributi da quest'ultimo dovuti al condominio. Ciò, in quanto trattasi di norma speciale rispetto a quella posta, in tema di comunione in generale, dall'art. 1104 cod. civ., che rende il cessionario obbligato, in solido col cedente a pagare i contributi dovuti dal cedente e non versati.

Cassazione ord. n. 702 del 16.1.'15.

Ambito di applicazione dell'art. 1102 cod. civ. in tema di uso del bene comune

La disciplina dell'art. 1102 cod. civ. trova applicazione nelle ipotesi di comproprietà del bene comune. Di conseguenza, ove difetti questo requisito, la norma in questione non può essere invocata per legittimare eventuali modificazioni a tale bene (nella specie, la Corte, sulla base di questo principio, ha confermato la sentenza del giudice di merito che aveva condannato un condomino – il quale, pur non essendo proprietario della caldaia centralizzata, aveva apportato alla stessa una serie di modifiche – alla riduzione in pristino di tale impianto).

Cassazione sent. n. 1898 del 5.2.'15.

Regolamento contrattuale e limiti alle facoltà d'uso di un'area comune

Laddove una norma contenuta in un regolamento di condominio di origine contrattuale attribuisca ad un condomino particolari facoltà d'uso di un'area comune, a tale condomino non possono riconoscersi facoltà diverse da quelle espressamente indicate. Ciò perché una previsione siffatta, costituendo una limitazione al diritto degli altri condòmini su un bene condominiale, non può che essere interpretata in maniera rigorosa.

Cassazione sent. n. 4755 del 10.3.'15.

Amministratore del proprio condominio e requisiti previsti dall'art. 71-bis Disp. att.

Ai sensi dell'art. 71-bis Disp. att. cod. civ., possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche i condòmini del condominio stesso. In questo caso, devono solo sussistere i requisiti del godimento dei diritti civili e di non essere stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni. Anche gli amministratori del proprio condominio non devono essere stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione; e non devono essere interdetti o inabilitati né avere il nome annotato nell'elenco dei protesti cambiari. A questi amministratori infine, non occorre né il diploma di scuola secondaria di secondo grado, né i requisiti di aver frequentato un corso di formazione iniziale, o di aver svolto attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale (cfr. *Cn dic.* '12).

Per un approfondimento della connessa questione relativa alla nomina di un amministratore privo dei prescritti requisiti si rinvia a *Confedilizia notizie* di luglio 2014.

La sola funzione delle previsioni degli economisti è far sembrare rispettabile l'astrologia

John K. Galbraith

TUTTOCONDOMINIO

Condominio minimo e detrazioni fiscali, obbligatorio il codice fiscale

L'Agenzia delle entrate – con la Risoluzione n. 74/E del 27.8.'15 – ha chiarito che anche in un condominio minimo (intendendosi come tale – in questo caso – un edificio composto da un numero non superiore a otto condòmini), per poter usufruire delle agevolazioni fiscali previste per gli interventi edilizi sulle parti comuni di edifici residenziali, è necessario il possesso da parte del condominio stesso del codice fiscale. Infatti, sia per quanto dispone la legge sia come orientamento consolidato nella prassi, i documenti giustificativi delle spese (quali, per esempio, le fatture) devono essere intestati al condominio e “nel bonifico deve essere specificato il codice fiscale dell'amministratore del condominio o di uno qualunque dei condòmini che provvede al pagamento, nonché quello del condominio” (cfr. circolare Ministero delle finanze n. 57/E del 24.2.'98). Poiché nel caso di specie (un piccolo condominio composto da 3 condòmini, senza amministratore e senza codice fiscale) sono stati eseguiti lavori edilizi sulle parti comuni, con pagamento delle fatture direttamente tramite bonifico bancario da parte dei singoli condòmini che hanno indicato solo il proprio codice fiscale, l'Agenzia conclude che per poter accedere alla detrazione è necessario, entro il termine della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno 2014, in cui sono state sostenute le spese, effettuare i seguenti adempimenti:

- presentare a un ufficio territoriale dell'Agenzia delle entrate la domanda di attribuzione del codice fiscale al condominio (mediante il modello AA5/6);
- versare da parte del condominio, con indicazione del codice fiscale attribuito, la sanzione prevista per l'omessa richiesta del codice fiscale (nella misura minima di 105,29 euro);
- inviare sempre, da parte del condominio, una comunicazione (unica per tutti i condòmini) in carta libera all'ufficio dell'Agenzia delle entrate competente in relazione all'ubicazione del condominio, in cui devono essere specificati, distintamente per ciascun condominio: le generalità e il codice fiscale; i dati catastali delle rispettive unità immobiliari; i dati dei bonifici dei pagamenti effettuati per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio; la richiesta di considerare il condominio

quale soggetto che ha effettuato gli interventi; le fatture emesse dalle ditte nei confronti dei singoli condòmini, da intendersi riferite al condominio.

L'Agenzia prosegue specificando che, dopo aver fatto tutto ciò, ciascun condòmino, nel presupposto che la ripartizione delle spese corrisponda ai millesimi

di proprietà o ai diversi criteri applicabili ai sensi del codice civile per la suddivisione delle spese, potrà inserire le spese sostenute nel periodo d'imposta 2014, o nel modello Unico PF 2015 da presentare entro il 30.9.'15 o, se ha già presentato il modello 730/2015, nel modello 730/2015 integrativo da presentare entro il 26.10.'15.

IL PUNTO SU ...

Delibere dell'assemblea condominiale in tema di trasformazione dell'impianto centralizzato in impianti autonomi

Una questione che continua a presentare interesse ed attualità in materia di condominio è quella relativa alla sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato con impianti autonomi.

La materia è ancora regolata dall'art. 26, l. n. 10 del 1991, disposizione che ha subito peraltro diverse modifiche ed integrazioni.

A parte la questione della maggioranza necessaria per l'adozione delle delibere dell'assemblea in materia (questione in relazione alla quale sono intervenute plurime modifiche normative che hanno dato luogo a differenti soluzioni), un problema che la Corte di Cassazione si è posta è quello dei requisiti per la validità delle delibere assembleari che dispongono la sostituzione.

Con la sentenza n. 8356 del 9.4.'14 la Cassazione ha affermato che nel caso in cui l'assemblea dei condòmini deliberi, in conformità agli obiettivi di risparmio energetico di cui alla l. n. 10/91, la sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio con autonomi impianti a gas metano non occorre, ai fini della validità della delibera, che questa sia corredata del progetto e della relazione tecnica di conformità, poiché la legge distingue la fase deliberativa da quella attuativa, attribuendo alla prima la mera valutazione di convenienza economica della trasformazione ed alla seconda gli aspetti progettuali, ai fini della rispondenza del nuovo impianto alle prescrizioni di legge.

È stata pertanto riconosciuta la validità della delibera dell'assemblea condominiale di trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento in impianti unifamiliari, ex art. 26, 2° comma, l. n. 10/91, non accompagnata dal progetto delle opere corredata della relazione tecnica di conformità di cui all'art. 28, 1° comma della stessa legge: ciò appunto alla luce della considerazione che tale progetto attiene alla successiva fase di esecuzione della delibera (così Cass. sent. n. 1166 del 29.1.'02; nello stesso senso: Cass. sent. n. 16364 del 30.10.'05). Si è anche sottolineato come le suddette norme, quanto alle operazioni di trasformazione degli impianti di riscaldamento destinate al risparmio di energia, distinguono una fase deliberativa “interna” (attinente ai rapporti tra i condòmini) da una fase esecutiva “esterna” (relativa ai successivi provvedimenti di competenza della P.A.) e solo per quest'ultima siano imposti gli adempimenti in argomento (così Tribunale di Napoli 28.10.'04).

Sempre con riguardo ai profili ora accennati è stato precisato che ai fini della validità della delibera condominiale di trasformazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato in impianti individuali, adottata in conformità agli obiettivi di risparmio energetico perseguiti dalla legge, non sono necessarie verifiche preventive circa l'assoluta convenienza della trasformazione quanto al risparmio dei consumi di ogni singolo impianto, né è richiesto che l'impianto centralizzato da sostituire sia alimentato da fonte diversa dal gas, occorrendo soltanto che siano alimentati a gas quelli autonomi da realizzare, irrilevante essendo altresì la circostanza che nella fase di attuazione della delibera emerga l'impossibilità di realizzare l'impianto autonomo in uno degli appartamenti, né infine la l. n. 10/91 all'art. 8 impone di preferire l'adozione di valvole termostatiche o altri sistemi di contabilizzazione del calore, ovvero l'utilizzo di energia solare per riscaldare gli edifici, consentendo anche di deliberare soltanto il passaggio da un impianto centralizzato, comunque alimentato, a impianti autonomi a gas per le singole unità abitative (così Cass. n. 10860 del 16.5.'14).

Paolo Scalettaris

Sul problema in generale si veda, comunque, *Cn* n. 4/15

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Le infrazioni in condominio

L'articolo 70 disposizione attuative del Codice civile, in tema di sanzioni per infrazioni al regolamento di condominio, è stato prima riscritto dalla legge di riforma e poi modificato dalla cosiddetta «riforma della riforma». Per effetto dei suddetti interventi, il citato art. 70 ora prevede, al primo periodo, che «per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800». Al secondo periodo aggiunge che «la somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie». Al terzo periodo, infine, dispone che «l'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice».

La formulazione attuale della norma è diversa da quella prevista originariamente, che non prevedeva a chi competesse l'applicazione della sanzione, né la maggioranza utile a deliberare in tal senso. L'integrazione, recata dalla riforma della riforma, specificando che le sanzioni per le infrazioni al regolamento di condominio possano essere irrogate (obbligatoriamente dall'amministratore, deve ritenersi) solo a seguito di delibera dell'assemblea approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, sia in prima che in seconda convocazione (sempre fermi i quorum costitutivi di cui al primo e terzo comma dell'articolo 1136 del Codice civile) - non ha fatto altro, quindi, che legificare una tesi già continuamente applicata.

*Presidente Centro studi ConfeDilizia

TUTTOCONDOMINIO

Durata dell'incarico dell'amministratore, diniego di rinnovazione (o disdetta), revoca

Abbiamo già trattato su queste colonne (cfr. *Cn* giu. '15) della durata dell'incarico dell'amministratore a seguito delle novità introdotte dalla legge riforma del condominio (l. n. 220/12). Nell'occasione abbiamo sottolineato, in particolare, come il punto di partenza dell'interpretazione dell'art. 1129, decimo comma, primo periodo, cod. civ. (secondo cui "l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per uguale durata") sia che il legislatore ha confermato in un anno la durata (certa) dell'incarico di amministratore. Questo, salvo rinnovo (tacito). Salvo – quindi – che l'assemblea manifesti una volontà contraria a tale rinnovo approvando una delibera di disdetta o, meglio, di "diniego di rinnovazione" (mutuando l'espressione dalla normativa delle locazioni).

Ciò posto, quello che interessa in questa sede (nuovamente) precisare è che il "diniego di rinnovazione" (o disdetta) è istituito del tutto diverso dalla "revoca", potendo quest'ultima intervenire anche nel corso del mandato, così come precisato – con l'espressione "in ogni tempo" – all'art. 1129, undicesimo comma, cod. civ. (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice del nuovo condominio dopo la riforma*, ed. La Tribuna, II edizione, 2015, 157). Senza considerare il fatto che l'istituto della revoca, ove non esercitato in presenza di giusta causa, espone il condominio ad eventuali richieste di risarcimento.

Sostenere, quindi, che dopo la riforma, in mancanza di espressa richiesta di revoca, l'amministratore prosegue nel suo incarico, di anno in anno, non è, all'evidenza, corretto.

Da quanto precede discende anche, come ulteriore conseguenza, che al termine del secondo anno (nel caso, cioè, che l'assemblea non abbia esercitato il predetto diniego e l'incarico si sia, quindi, rinnovato tacitamente per un altro anno) trova applicazione l'art. 1135, primo comma, n. 1, cod. civ., nel quale si tratta il caso in cui l'assemblea provveda alla "conferma" dell'amministratore (dopo, evidentemente, il rinnovo tacito). Ove così avvenga (e a tal fine – come chiarito dalla prevalente giurisprudenza con riguardo alla disciplina previgente – occorrerà lo stesso *quorum* utile per decidere sulla nomina o sulla revoca: cfr. Cass. sent. n. 71 del 5.1.'80, e Cass. sent. n. 4269 del 4.5.'94), scatterà, allora nuovamente un incarico della durata di un anno, rinnovabile (tacitamente) per un

altro anno. Ciò che accadrà, ovviamente, anche nel caso in cui l'assemblea decida di non confermare il vecchio amministratore e di sceglierne uno nuovo.

In ipotesi di inerzia dell'assemblea, o nel caso in cui non si raggiungano le maggioranze necessarie per deliberare in punto, troveranno applicazione, infine, i consolidati principii espressi dalla giurisprudenza per casi del genere: l'amministratore conti-

nuerà ad esercitare tutti i poteri attribuitigli dall'ordinamento "attinenti alla vita normale ed ordinaria del condominio, fino a quando non sia stato sostituito con la nomina di altro amministratore" (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 3588 del 25.5.'95) e avrà diritto alla corresponsione del compenso già pattuito, proporzionato al tempo della *prorogatio* (cfr. Cass. sent. n. 2214 del 14.6.'76).

CONDÒMINI,
ricorrete
agli amministratori
iscritti
al Registro nazionale
amministratori
della Confedilizia

*amministratori
dalla parte
della proprietà*

Lo Stato e l'individuo

Man mano che cresce lo Stato decresce l'individuo

Nicolás Gómez Dávila,
In margine a un testo implicito, 1977

Quando un condomino si rifiuta di installare sistemi di termoregolazione e contabilizzazione dei consumi

Dell'obbligo introdotto dal d.lgs. n. 102/14 di installare nei condomini, entro il prossimo 31.12.'16, sistemi di termoregolazione (della temperatura) e contabilizzazione (dei consumi) individuali, abbiamo già trattato su *Cn* di settembre 2014. Ma problemi applicativi, ve ne sono.

Iniziamo dall'ipotesi in cui uno o più condòmini rifiutino di installare nelle loro proprietà esclusive i sistemi in questione, nonostante una regolare delibera in tal senso.

Sul punto – ricordato che la materia è, fra l'altro, disciplinata dall'art. 26, comma 5, l. n. 10/91 – si segnala un'interessante sentenza del Tribunale di Roma (n. 9477 del 29.4.'10) che ha ritenuto legittima una delibera assembleare che applicava al condomino che aveva opposto il rifiuto di cui trattasi l'intera quota secondo il massimo della potenza calorica di ciascun radiatore sito nell'unità immobiliare di interesse.

Si tratta di una decisione che, condivisibile, supera le possibili obiezioni alla diversa soluzione del ricorso, da parte dell'amministratore, all'autorità giudiziaria per accedere all'unità immobiliare di proprietà del condomino che rifiuta l'installazione.

Altra ipotesi che vale la pena esaminare riguarda il riparto dei consumi conseguente all'installazione dei sistemi in parola.

Il d.lgs. n. 102/14 – come si ricorderà – stabilisce che tale riparto debba avvenire seguendo specifici criteri (cfr., ancora, *Cn* sett. '14). Inoltre, come abbiamo visto, l'art. 26, comma 5, l. n. 10/91, si occupa di disciplinare anche la maggioranza necessaria (e sufficiente) per ripartire gli "oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato". *Quid iuris*, allora, se un regolamento di origine contrattuale stabilisce, in punto, il rispetto di determinati criteri di riparto?

In proposito, la giurisprudenza si è espressa per la prevalenza delle norme di legge. In particolare, ancora il Tribunale di Roma, con la citata sentenza n. 9477/10, ha osservato che le disposizioni di cui alla l. n. 10/91 "per il loro carattere pubblicistico prevalgono sulla disciplina privatistica, donde l'autonomia negoziale dei privati risulta limitata". In altre parole, anche una ripartizione contenuta in un regolamento contrattuale può, secondo questo indirizzo interpretativo, essere modificata – nel rispetto, evidentemente, di quanto indicato nel predetto d.lgs. n. 102/14 – sulla base delle maggioranze previste dal citato art. 26, comma 5, l. n. 10/91, non occorrendo, quindi, la totalità dei consensi della compagine condominiale.

Si pone, poi, la questione di come interferisca l'adozione di un sistema di termoregolazione e contabilizzazione con l'eventuale presenza nel condominio di uno o più impianti di riscaldamento autonomi.

Si tratta di un interrogativo anch'esso già affrontato dalla giurisprudenza la quale, recentemente, con la sentenza della Cassazione n. 8724 del 29.4.'15, ha chiarito, in sostanza, che – allorché si deliberi l'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore – la presenza di impianti autonomi non può recare un pregiudizio economico ai condòmini allacciati all'impianto centralizzato, con la conseguenza che eventuali maggiori costi sono da porsi in capo a chi si è distaccato dall'impianto comune (cfr. *Cn* giu. '15).

La soluzione appena riferita può, peraltro, essere seguita – deve ritenersi – anche nel diverso caso in cui il distacco avvenga successivamente all'adozione dei sistemi in questione. Pure in tale ipotesi, quindi (e sempreché si rispettino le condizioni per il distacco richieste dalla legge: cfr. *Cn* ott. '15) l'eventuale aggravio economico a carico della compagine condominiale rispetto alla situazione preesistente dovrà essere sostenuto dal condomino interessato a non essere più allacciato all'impianto comune.

Resta da dire, infine, delle sanzioni (da 500 a 2.500 euro) in caso di mancato rispetto dell'obbligo di installazione dei sistemi in parola. A risponderne, secondo quanto previsto dal più volte citato d.lgs. n. 102/14, è il "condominio". Ove tale inadempimento sia tuttavia imputabile ad uno o più condòmini che – rifiutandosi, ad esempio, di far accedere alla propria unità immobiliare per gli adempimenti del caso – abbiano ritardato o impedito il rispetto della legge, è da ritenersi che ciò possa costituire un valido presupposto per un'azione condominiale di rivalsa nei confronti degli indicati condòmini.

SEGNALAZIONI

Alessandro Aramu, Anna Mazzone, Gian Micalessin, *Il genocidio armeno: 100 anni di silenzio*, arkadia ed., pp. 178

Testimonianze dirette e rievocazioni storiche dei massacri contro gli armeni di un secolo fa, e insieme analisi delle odierne persecuzioni di cristiani nel Medio Oriente.

Paola Sorge, *A tavola con d'Annunzio*, Carabba ed., pp. 198 con ill. a c.

Con numerosissime citazioni dalle opere, dalle lettere, dai taccuini del Vate, e col sussidio di un ampio apparato iconografico, sono illustrati cibi, pasti e tavole di Gabriele d'Annunzio.

Raffaello Gherardi, *Marco Minghetti. Il liberalismo e l'Europa*, Morcelliana ed., pp. 256

Ampia disamina del pensiero politico di uno fra i più illustri esponenti della destra storica e del liberalismo italiano, uno statista che seppe congiungere riflessione teorica e azione concreta.

Rainer Bechmann, *Il Vangelo della fedeltà coniugale*, pref. di Paul Josef Cordes, Solfanelli ed., pp. 128

Una forte testimonianza sulla personale esperienza di divorziato (non per colpa propria) non risposato, fedele all'indissolubilità coniugale, in diretta polemica con il cardinale Kasper.

Robert Louis Stevenson, *Il carattere dei cani*, Elliot ed., pp. 44

Pagine poco conosciute del grande scrittore dedicate ai cani, scritte con affetto per l'animale e per presentarne i positivi aspetti che lo rendono vicino all'uomo.

Antonio Parisi, *Enti inutili*, Imprimatur ed., pp. 288

Lunghi elenchi di enti e organismi pubblici, parapubblici, regionali, sovente di discutibile utilità, ricompresi a vario titolo in un coacervo di disposizioni che ne disciplinano controlli, bilanci, attività.

Sergio Romano, *In lode della guerra fredda*, Longanesi ed., pp. 140

Riflessioni controcorrente sugli effetti della guerra fredda, che costringeva gli Stati in lizza a comportarsi secondo parametri di responsabilità, come non sembra più avvenire nei tanti focolari di conflitti odierni.

Pio Cerocchi, *Il Presidente*, Eir ed., pp. 110

Un ritratto di Sergio Mattarella fin dai primi impegni pubblici, anche se ancora non di partito, e poi l'attività man mano crescente, dalla Sicilia a Roma, avendo presente l'influenza avuta su di lui dal concilio Vaticano.

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e mozioni di nostro interesse

Il Ministro dell'economia e delle finanze è il destinatario di un'interrogazione, predisposta dai deputati Tancredi e Dorina Bianchi (Area Popolare), con la quale si chiede quale sia la strategia del Governo, anche in previsione della legge di stabilità per il 2016, per perseguire l'obiettivo della riduzione della pressione fiscale sulla casa.

Sul tema delle detrazioni fiscali per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, la deputata Sandra Savino (Forza Italia), chiede, con un'interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze, di tutelare le aziende italiane introducendo disposizioni che prevedano che l'ottenimento delle citate detrazioni sia subordinato all'acquisto esclusivo dei materiali presso aziende con sede sul territorio italiano.

Modifiche alla legge 27.7.00, n. 212, in materia di tutela dei diritti dei contribuenti, sono contenute in una proposta di legge del deputato Nistri (Fratelli d'Italia).

Il Sottosegretario alle infrastrutture e trasporti Del Basso De Caro, rispondendo ad un'interrogazione predisposta da alcuni parlamentari del Movimento 5 Stelle (prima firmataria Daga), con la quale si chiedeva di chiarire la posizione del Governo sul futuro delle famiglie per le quali il 28 giugno scorso è scaduta la proroga degli sfratti per finita locazione, ha riferito che il Ministero delle infrastrutture intende individuare azioni che non siano una "proroga della proroga ma che portino a realizzare la politica del passaggio da casa a casa dei soggetti interessati".

Con un'interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze, il deputato Busin (Lega Nord e Autonomie) sollecita un intervento tempestivo dell'esecutivo al fine di ridisegnare radicalmente il sistema di imposizione fiscale sugli immobili e i servizi locali, con lo scopo di prevedere un'effettiva semplificazione e sburocratizzazione degli adempimenti richiesti ai contribuenti, riducendo in un'unica imposta le diverse voci tributarie e assicurando la certezza delle scadenze e dell'ammontare dei pagamenti dovuti; inoltre, prevedendo una sostanziale riduzione e rimodulazione della pressione tributaria e un'imposizione più equa e razionale, basata sull'effettiva capacità reddituale degli immobili e proporzionale ai servizi effettivamente resi ai cittadini.

Il senatore Aracri (Forza Italia) è primo firmatario di un disegno di legge recante modifiche all'art. 156 cod. civ. in materia di assegnazione della casa coniugale in favore del coniuge portatore di gravi handicap.

Disposizioni per la razionalizzazione della disciplina sanzionatoria del diritto penale urbanistico sono oggetto di un disegno di legge il cui primo firmatario è il senatore Scalia (Partito democratico).

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 *IBLLibri*.

Consumatori, popolo sovrano

Il sistema di produzione capitalistica è una democrazia economica nella quale ogni penny dà diritto a un voto. I consumatori sono il popolo sovrano. I capitalisti, gli industriali e gli imprenditori agricoli sono i mandatori del popolo

Ludwig von Mises, *Burocrazia*, 1944

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 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 giugno	2014 - giugno	2015	-0,1% -0,075%
Variazione luglio	2014 - luglio	2015	-0,1% -0,075%
Variazione agosto	2014 - agosto	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 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 marzo	2014 - marzo	2015
Variazione aprile	2014 - aprile	2015
Variazione maggio	2014 - maggio	2015
Variazione giugno	2014 - giugno	2015
Variazione luglio	2014 - luglio	2015
Variazione agosto	2014 - agosto	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 8

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 15 settembre 2015

Il numero di luglio 2015 è stato postalizzato il 17.7.2015