



www.confedilizia.it  
www.confedilizia.eu

# CONFEDILIZIA

## notizie

### All'interno

#### ● LEGGE DI STABILITÀ, DA DIFENDERE E DA MIGLIORARE (pag. 2)

- Case popolari, sfratto bloccato (2)
- Occhio all'ultima truffa telefonica (5)
- Borsa di studio 2014/2015 (5)
- de Lutio Vicepresidente Cassa Portieri (6)
- ECONOMIA DI SCAMBIO E COMUNITÀ VOLONTARIE, IL NOSTRO FUTURO (7)
- Tagliare tasse casa per ricreare fiducia (8)
- Convegno a Firenze sull'imposta fabbricati (11)
- Giustizia? Solo desolazione (e sfascio) (11)
- "Case di lusso" ingiustizia dimostrata (12)
- La proprietà che affitta, sviluppa l'impresa (14)
- Ora i Comuni vogliono il fiume a pagamento (15)
- Anche i ricchi servono (15)
- Per questi consumi e investimenti attenti al redditometro (17)
- Lo Stato è il nostro problema (17)
- Disegno di legge stabilità 2016 (20)

#### TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 28-31)

Quorum costitutivo - Ultime di giurisprudenza - Delibere nulle e annullabili - Contatori consumi e norma transitoria riparto spese - Quadro AC - Verbale assembleare - I "consumatori" del condominio - Il condominio e la banca - Proprietario di più unità e rappresentanza

## PAROLE CHIARE

Il crollo del valore del patrimonio immobiliare ci ha traghettati tutti da un mondo nel quale avere una casa era fonte di sicurezza a un mondo nel quale avere una casa è fonte di incertezza, preoccupazione, qualche volta angoscia. Finché il valore delle case, anche lentamente, tendeva ad aumentare, si poteva pensare che le spese di riparazione e mantenimento, le tasse sulla proprietà, le tasse sugli affitti fossero in qualche misura sterilizzate dall'apprezzamento del valore dell'immobile. Ora non più: esse si vanno a cumulare al *trend* di deprezzamento degli immobili, innescando e accentuando uno stato psicologico di insicurezza. Si potrebbe pensare che tale senso di insicurezza sia un semplice stato d'animo, una sorta di lato sentimentale della crisi. Purtroppo non è così. Il valore percepito del proprio patrimonio è una delle determinanti chiave della propensione al consumo e all'indebitamento (si chiama effetto ricchezza, o "effetto Pigou"). Se, in questi anni, gli italiani sono divenuti prudentissimi nelle loro decisioni di spesa, con effetti disastrosi sulla domanda interna, è anche perché non hanno più sentito, su di sé, l'ala protettrice dei loro patrimoni familiari, piccoli e grandi, spesso frutto del lavoro di generazioni. E l'entità di questa *débâcle*, se ci basiamo sui coefficienti stimati nella letteratura specialistica, è tutt'altro che marginale: almeno 20 miliardi all'anno di minori consumi, ossia il doppio del *bonus* da 80 euro, e il quadruplo dell'incremento dei consumi che si suppone il *bonus* possa aver provocato. Naturalmente, non penso che restituire alle famiglie 3,5 miliardi di imposte sulla casa, appena un quarto del malto, possa riportare le lancette dell'orologio a quattro anni fa. Né penso che togliere "la tassa" basterà a rilanciare l'edilizia, o a riportare l'antica tranquillità alle famiglie. E tuttavia, dopo anni di ingordigia fiscale, un segnale di moderazione e di astinenza da parte dello Stato ci voleva. È un tassello, solo un primo tassello, ma va a rimarginare una ferita che è fra le più profonde che la crisi ha aperto nel tessuto economico-sociale del Paese.

Prof. Luca Ricolfi - *Il Sole 24 Ore* - 1.11.2015

EDITORIALE

## Legge di stabilità, da difendere e da migliorare

Il disegno di legge di stabilità per il 2016 rappresenta per la proprietà immobiliare un significativo cambio di direzione rispetto alle politiche fiscali che hanno interessato il settore negli ultimi quattro anni.

Al Governo va dato atto di aver mantenuto il punto – anche contrastando ripetute pressioni da parte dell’Unione europea – sulla scelta di dare un segnale di fiducia ad un settore immobiliare in grave crisi. Segnale che si sostanzia nella detassazione dell’abitazione principale, oltre che nella proroga delle detrazioni per interventi di ristrutturazione edilizia, risparmio energetico e acquisto mobili.

Nondimeno, Confedilizia sta lavorando affinché, attraverso modifiche da apportare nel corso dell’esame parlamentare, il testo definitivo della manovra sia del tutto coerente con i propositi dello stesso Esecutivo e possa, quindi, generare quel circolo virtuoso che il Governo e la maggioranza – ma anche larga parte delle forze di opposizione – ritengono, con ragione, possa conseguire ad un intervento di riduzione della tassazione immobiliare. Ciò attraverso, in particolare, un intervento di incentivazione dell’affitto, auspicato nelle scorse settimane sia dal Senato sia dalla Camera.

La decisione di eliminare la tassazione sulla “prima casa” rappresenta un’inversione di rotta fondamentale, anche se sta rischiando di perdere parte del suo effetto positivo – che aveva già cominciato a manifestarsi al momento dell’impegno assunto dal presidente del Consiglio – in seguito alla successiva scelta di escludere alcune abitazioni da tale esenzione. Se l’obiettivo è quello di sottrarre a tassazione la “prima casa”, non vi è ragione di operare distinzioni nell’ambito degli immobili abitati dai proprietari. Tantomeno attraverso il criterio che il Governo ha mutuato da provvedimenti del passato.

Le abitazioni escluse dall’esenzione, infatti, sono quelle inquadrate nelle categorie catastali A/1 (Abitazioni di tipo signorile), A/8 (Abitazioni in ville) e A/9 (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici); queste ultime, peraltro, in molti casi soggette a forti vincoli imposti dallo Stato in quanto di interesse storico-artistico, e quindi bisognose di aiuti piuttosto che di tassazione.

Si tratta di immobili impropriamente definiti “di lusso”, essendo diversissimi fra di loro per effetto dell’impostazione stessa del nostro Catasto. Se fossero oggettivamente tali, infatti, non si comprenderebbe – come Confedilizia ha sempre rilevato – perché la loro distribuzione sul territorio nazionale sia così disomogenea.

Oltretutto, la decisione di escludere dall’esenzione “prima casa” le abitazioni delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 è stata attuata con la previsione di una tassazione elevatissima, potendo la stessa giungere sino ad un’aliquota Imu-Tasi del 6,8 per mille. L’effetto – all’evidenza – è quello di una differenziazione oggettivamente esagerata per immobili che, pur accatastati diversamente, sono destinati in tutti i casi ad essere utilizzati quali abitazioni dei proprietari.

Il disegno di legge di stabilità prevede, poi, la possibilità di applicare la maggiorazione dello 0,8 per mille da parte dei Comuni che nel 2015 (con delibera approvata entro il 30 settembre) abbiano utilizzato tale maggiorazione per gli immobili che dal 2016 saranno soggetti a Imu e Tasi.

In seguito alle preoccupazioni espresse da Confedilizia, nel testo del disegno di legge presentato al Parlamento è stata eliminata la previsione – contenuta in una delle bozze del provvedimento – di un utilizzo generalizzato di tale maggiorazione, che avrebbe portato fino a 2 miliardi di maggiore tassazione.

L’aver limitato tale possibilità ad alcuni Comuni resta – tuttavia – una scelta non opportuna, posto che nel 2015 la maggiorazione in questione aveva, per legge, lo scopo di finanziare detrazioni per la prima casa, mentre per il 2016 sarebbe incondizionata.

L’impegno all’eliminazione della tassazione sulla prima casa deve essere considerato come un primo passo nella giusta direzione, posto che di ben di più vi sarebbe bisogno in un settore che ha visto quasi triplicarsi in pochi anni il carico di imposte patrimoniali.

È per questo che Confedilizia ha chiesto al Parlamento e al Governo di fare uno sforzo in più, iniziando da un’azione di detassazione che riguardi gli immobili da investimento per definizione, quelli destinati all’affitto. Il tutto, però, continuando a lavorare per difendere gli stessi contenuti del testo governativo, tutt’altro che immuni da rischi di “retromarcie”.

g.s.t.

## CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

### SAVE THE DATE

#### Le prossime date per sostenere l'esame finale

Sabato	14 novembre, ore 15	Firenze
Sabato	28 novembre, ore 15	Milano
Venerdì	11 dicembre, ore 15	Chieti Scalo

SUL PROSSIMO NUMERO  
IL CALENDARIO DEGLI ESAMI  
DI GENNAIO-MARZO

## CASE POPOLARI

### Abusivi e disabili Il giudice blocca sentenza di sfratto

Bloccato da un giudice uno sfratto pubblico. Probabilmente si tratta di uno dei primi casi in Italia. Succede a Piacenza. La questione riguarda un’abitazione dell’Acer, cioè il locale istituto case popolari. Abitazione occupata da una famiglia marocchina: tra cui padre invalido al 40% e moglie al 100% (L)

da Libero, 10.10.15

### Audizione alla Camera, video sul sito Confedilizia

Sulla home page del sito Internet confederale è disponibile il video integrale dell’audizione svolta dalla Confedilizia dinanzi alla Commissione Finanze della Camera dei Deputati unitamente al documento depositato contestualmente, riguardante il tema della tassazione immobiliare.

Dalla stessa pagina è scaricabile, altresì, il comunicato stampa predisposto e diffuso per l’occasione dalla Sede centrale.

### save the date

Conferenza organizzativa 17.12.15



## Virgilio presidente Consiglio di Stato

Riccardo Virgilio è il nuovo presidente del Consiglio di Stato (“lascero a fine anno”, ha dichiarato a 24Ore). Già presidente aggiunto, succede al presidente Giovannini, che ha dato le dimissioni (sarebbe comunque anch’egli andato in pensione a fine anno).

Al nuovo Presidente, i più vivi complimenti ed ogni migliore augurio di “buon lavoro” (pur in una situazione di grave disagio, già prospettata alla presidenza del Consiglio, ma senza risposta) da parte della Confedilizia.

## Marco Mion su ItaliaOggi 7

Il settimanale ItaliaOggi 7 dedica ampio spazio (articolo di Beatrice Migliorini) alla figura di Marco Mion, presidente dell’Associazione geometri fiscalisti (da lui creata nel 2012 con contestuale presidenza). Nato a Ivrea nel 1964, è laureato in economia e commercio.

Amante degli animali, non può fare a meno del suo pastore australiano. Un vero compagno di avventure. Profondo conoscitore della montagna, nel suo cuore un posto speciale lo ha Mombarone.

## 34,70 euro più Iva a carico dei rifugiati

Con Decreto 14.9.15 del Ministero dell’Economia e delle Finanze è stato determinato in 34,70 euro più Iva l’importo a carico di apolidi, rifugiati e stranieri per ottenere il “nuovo documento di viaggio elettronico” (meglio: il nuovo documento elettronico di viaggio”, quindi: il passaporto). 35 euro, cioè, per poter legittimamente uscire (più che entrare, all’evidenza) dal nostro Paese. Un sorriso (amaro), per non piangere, da parte nostra.

## Il bello antico costa meno

Su Capital (nn. 426-7) articolo di Stefano Cosenz dal titolo “Il bello antico costa meno” (rispetto all’arte contemporanea). Con un interessante specchietto di “capolavori in vendita”: da una tela di pittore italiano non noto del 16° sec. (45mila euro) a un Van Dyck (1 milione). Sculture: da meno di 10mila euro (terracotta di Domenico Mastroianni, XX sec.) a 180 mila euro, per una scultura in legno di Bartolomeo Brandini (XVI sec.). Ricco corredo di buone foto.

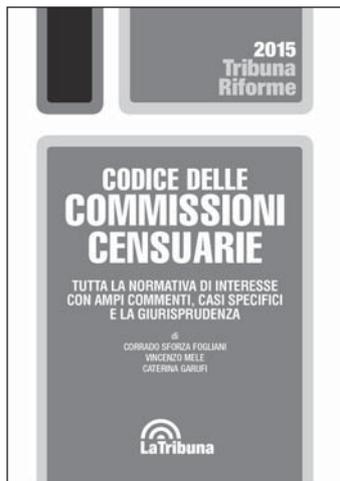
**PERSONALITÀ**
**Gian Marco Centinaio, capogruppo leghista a Palazzo Madama**


Fra i senatori più attivi nell'aula di Palazzo Madama entra senza dubbio Gian Marco Centinaio, che dal luglio dell'anno scorso guida il Gruppo parlamentare Lega Nord e Autonomie. Larga parte della sua carriera politica si svolge a Pavia, ove nasce il 31 ottobre 1971 e nel cui ateneo si laurea in scienze politiche. Presidente di un consiglio di quartiere nel 1995, successivamente approda in Consiglio comunale, rimanendovi fino al 2009, quando diventa vicesindaco e assessore alla cultura e marketing territoriale. Nel partito è prima coordinatore comunale e poi provinciale del Gruppo giovani, reggendo successivamente per vari anni la segreteria cittadina della Lega.

Nel 2013 viene eletto senatore, in Lombardia. L'attività parlamentare è da lui condotta con intensità non comune: ha presentato ben più di cinquanta progetti di legge (una quindicina dei quali come primo firmatario), non si contano i suoi atti di sindacato ispettivo (mozioni, interpellanze, interrogazioni). Svolge continui interventi sui disegni di legge, tanto in aula quanto in commissione (è membro della Commissione Istruzione e beni culturali), sia su singoli articoli sia sul complesso dei vari provvedimenti affrontati. I colleghi sono soliti ascoltare con attenzione i suoi discorsi, non solo perché espressione di un gruppo politico, ma anche per il contributo di idee che è solito recare e che gli viene riconosciuto dagli stessi avversari politici. Possiede il gusto della polemica, ma intende argomentarlo.

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

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

**CODICE DEL CATASTO**


Il titolo del Codice richiama un argomento di attualità (quello dell'insediamento delle Commissioni censuarie locali), ma – in realtà – siamo in presenza di un vero e proprio *Codice del Catasto*: l'opera del presidente Corrado Sforza Fogliani, dell'ingegnere catastale Vincenzo Mele e del magistrato Caterina Garufi riporta infatti tutta la normativa di interesse degli operatori (e pratici) del settore, con ampi commenti, casi specifici e una completa (in due parti: specifica e generale) rassegna della giurisprudenza, sempre del settore. Preziosa l'introduzione, che – con grande, ma sintetica, precisione – fa l'esatto punto della riforma catastale in atto, sottolineando in particolare l'esatto ruolo in essa svolto dalla Confedilizia nonché le differenze del previsto Catasto (ad attuazione in atto sospesa) dai Catasti moderni – nati a garanzia dei diritti dei contribuenti nei confronti degli Stati assoluti –, dai Catasti preunitari e dal Catasto dell'epoca liberale.

Una parte della pubblicazione, dal titolo "Catasto: alcune questioni aperte", riporta, con il consenso dell'Autore, un "appunto" (tale definito dall'Autore stesso) del prof. Mario Cicala, presidente della sezione tributaria della Corte di Cassazione, con la precisazione – dal medesimo richiesta – che il testo è stato redatto all'esclusivo scopo di fornire ai magistrati della Corte ed ai Giudici tributari di merito uno strumento pratico operativo.

Importante anche la parte della pubblicazione che riporta esaustive note su diverse questioni catastali di attualità.

Completano l'aurea pubblicazione la bibliografia e un (comodo) indice relativo alla documentazione normativa e amministrativa.

r.n.

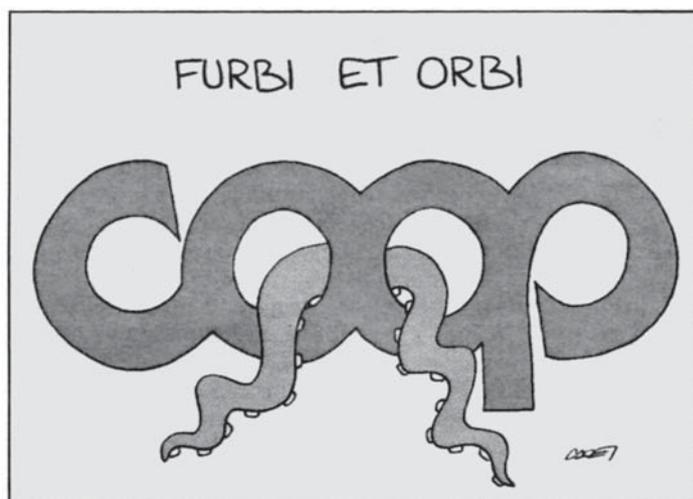
**RENZI e lo stimato BOCCIA**

'Errore concettuale non far pagare *Tasi immobili* di pregio' (Il Sole 24 Ore Radiocor) - Roma, 09 ott - Boccia si è inoltre detto contrario alla esenzione dal pagamento della *Tasi* per tutti i proprietari di prima casa. "Anche sull'*Imu* - ha affermato - non ero d'accordo ma ormai è andata...ma non far pagare la *Tasi*, la tassa sui servizi indivisibili, come strade, anagrafe e polizia municipale, ai proprietari di ville, castelli e *immobili* di pregio secondo me è un errore concettuale".

Conosco il Presidente Boccia e lo stimo. Mi sembra impossibile che sostenga l'applicazione della Tasi per le grandi superfici dei castelli, i cui proprietari dovrebbero essere citati come benemeriti e non perseguitati fiscalmente, senza peraltro che il bene inciso dia loro alcun reddito, ma solo spese crescenti. Lo stesso ragionamento vale per tanti altri immobili di cui Boccia chiede estemporaneamente la tassazione a prescindere dal reddito che producono e quindi dalla ricchezza dei proprietari.

Se questo sarebbe il Fisco equo, viva l'iniquità. Se è invece una proposta seria, rappresenta solo un tiro mancino a Renzi, che ha capito che la detassazione degli immobili avrà l'effetto di uno shock solo se sarà netta e senza ghirigori e bizantinismi vari.

csf



da ItaliaOggi, 17.9.'15

**Gira la Rota**

**Ascoltare il duro rumore dei dati per capire che il matrimonio religioso in Italia non esiste più**

**Dove c'è reddito non ci si sposa in chiesa**

I matrimoni religiosi rappresentano meno del 40 per cento in Liguria, Friuli Venezia Giulia, Emilia e Toscana, dove non ci si sposa, ma in compenso superano l'80 per cento in Basilicata e Calabria, dove almeno un poco ci si sposa ancora. Nella classifica delle province secondo la percentuale dei matrimoni religiosi al primo posto troviamo Vibo-Valentia (con ben l'87,4 per cento di matrimoni religiosi), seguita da Potenza (85,9 per cento), Reggio Calabria (85,5 per cento) e Avellino (82,7). Agli ultimi posti, dopo gli exploit di Trieste e Livorno, Bologna (34,5 per cento), Milano (35,7), Firenze (36,3) e Roma (39,2). Chiaro il concetto?

 (da: Roberto Volpi, *IL FOGLIO* 11.9.'15)

SISTEMA CONFEDILIZIA



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Prosegue il negoziato**

Il negoziato Ania-sindacati prosegue. Parti distanti, ma con l'intenzione comune di avviare un dialogo produttivo. Il prossimo incontro si terrà il 16 novembre, con all'ordine del giorno inquadramenti, funzionalità e flessibilità.



**Associazione Dimore Storiche Italiane**

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Diaz su Civiltà del lavoro**

*Civiltà del lavoro* (n. 5/15) pubblica un'intervista al Presidente dell'Adsi (4200 associati), dott. Moroello Diaz della Vittoria Pallavicini.

Viene sottolineato con efficacia il ruolo dell'organizzazione, "presidio importante per la conservazione di una parte importante del nostro patrimonio storico-culturale". "Il nuovo sito - viene sottolineato - è un portale di promozione turistica, culturale e commerciale".

**ANCE**

**Meno tasse sulla casa per aiutare la ripresa**

Una parziale correzione delle politiche fiscali sulla casa è più che mai opportuna come giustamente sosteneva Dario Di Vico (*Corriere*, 3 settembre) e come afferma Luca Ricolfi, secondo il quale il calo dei consumi non è riscontrabile a partire dal 2008, anno di inizio della crisi finanziaria, bensì dal 2012, quando, cioè, fu introdotta l'Imu, facendo crollare la fiducia degli italiani di poter conservare il valore del proprio patrimonio e quindi contraendo i consumi. Bene, dunque, ha fatto il Governo ad affrontare un tema così importante per le famiglie e le imprese e a rivedere le imposte immobiliari.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

**Modello 770: il Governo si impegna a fissare un termine congruo per la presentazione**

La Commissione Finanze della Camera ha approvato una risoluzione, a prima firma Alberti (M5s), con la quale si impegna il Governo affinché, a far data dall'anno 2016, la scadenza ultima per la presentazione, da parte dei sostituti di imposta (tra cui gli amministratori condominiali), del modello 770 sia stabilita in un termine congruo rispetto alla complessità degli adempimenti richiesti. Nel medesimo atto di indirizzo l'Esecutivo viene impegnato affinché nel modello 770 siano richiesti esclusivamente i dati non in possesso della Pubblica Amministrazione.

Il viceministro dell'economia e delle finanze Casero, nel corso della discussione della risoluzione citata, ha rappresentato l'intendimento del Governo di intervenire in maniera organica sul complesso delle scadenze fiscali, definendo una normativa quadro generale sui termini degli adempimenti tributari e ha espresso una valutazione positiva sull'atto presentato.

Leggendo per intero questo notiziario

**SIETE INFORMATI**

su tutte

**LE PIÙ IMPORTANTI NOVITÀ E CURIOSITÀ**



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

**1° Forum della ricettività in appartamento**

Si è svolto a Milano un incontro organizzato da Rescasa (Federazione italiana residence) e Anbba dal titolo "E non chiamatelo più extralberghiero...".

Nel corso del convegno - al quale hanno partecipato, tra gli altri, Mauro Parolini, assessore al commercio, turismo e terziario della regione Lombardia, Luca Patanè, presidente Confturismo, Matteo Stifanello, country manager per l'Italia di Airbnb - si è parlato di come residence, bed&breakfast e appartamenti ad uso turistico oramai rappresentino quote crescenti del mercato lombardo dell'ospitalità: un settore variegato che è alla ricerca di una piena legittimazione e che in Rescasa Lombardia vuole costruire una solida alleanza tra le sue componenti storiche e quelle nuove emergenti.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Personalità giuridica per Assindatcolf**

Con l'iscrizione nel Registro delle persone giuridiche, istituito presso la Prefettura di Roma, Assindatcolf ha ottenuto il riconoscimento della personalità giuridica. Ciò è motivo di grande soddisfazione per l'Associazione, in quanto questo riconoscimento è stato ottenuto al termine di un iter lungo e complesso, nel corso del quale la Prefettura ha condotto un attento esame dello Statuto dell'Associazione, dell'attività svolta, del patrimonio e dei bilanci, oltre che dei requisiti personali dei componenti dei diversi organi.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Edilizia residenziale pubblica, giurisdizione del giudice amministrativo**

"Rientrano nella giurisdizione del giudice amministrativo le controversie in tema di annullamento o revoca dell'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica o di decadenza per abbandono dell'alloggio stesso".

Così il Tar della Campania (Napoli, Sez. V) con pronuncia n. 3051 del 4.6.'15.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**"Domeniche di carta": archivi e biblioteche aperte**

Si è svolta la sesta edizione dell'iniziativa denominata "Domeniche di carta", con cui il Ministero dei beni culturali e del turismo promuove l'apertura straordinaria delle biblioteche e degli istituti archivistici di tutta Italia.

Tante le iniziative che, distribuite in tutta la Penisola, hanno accolto studiosi e cittadini, adulti e bambini nei prestigiosi luoghi che custodiscono la memoria del nostro Paese.

Un patrimonio sterminato - fatto di libri, documenti, fotografie, stampe, materiali audiovisivi, disegni e incisioni - spesso consultato soltanto da archivisti e studiosi, che si vuole invece aprire al grande pubblico.

Il ministro Franceschini, in occasione dell'evento, ha dichiarato: "L'Italia ha un patrimonio enorme e unico al mondo di archivi, biblioteche storiche e monumentali di una bellezza straordinaria che abbiamo il dovere di valorizzare per farli tornare ad essere luoghi vivi e centrali nella scena culturale".

**SISTEMA CONFEDILIZIA**


(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Fornitura elettrica,  
occhio all'ultima truffa telefonica**

Purtroppo la casistica delle truffe ai danni dei cittadini è assai vasta ed in continua evoluzione. L'utente che, dallo scorso mese di ottobre già soggiace agli aumenti stabiliti dall'Autorità per l'energia, con un rincaro del 3,4% sulle bollette, deve anche vigilare sulle proposte commerciali telefoniche che riceve. Al riguardo, segnaliamo un'ultima trovata volta a modificare, con raggio, le condizioni contrattuali per l'erogazione dell'energia elettrica o, addirittura, il cambio dell'ente distributore. Sembra trattarsi di una classica telefonata commerciale con l'aggiunta, però, di una valutazione di congruità tra il pagamento ed il reale consumo.

La tecnica è così articolata: innanzitutto, ad insaputa del malcapitato, il colloquio telefonico è registrato. Viene, inoltre, chiesto il numero identificativo "POD", un codice alfanumerico riportato sulla fattura, giustificando la richiesta con l'esigenza di verificare l'esatta rispondenza tra il titolare del contratto e l'utenza stessa.

Successivamente, con il pretesto di confermare i dati anagrafici del titolare del contratto, viene carpito con il "SI" dell'utente la volontà di concludere un nuovo contratto o apportare una modifica al precedente. Difatti l'abbinamento del POD e l'assenso registrato verranno in prosieguo utilizzati congiuntamente dall'operatore per gli scopi suindicati. Sugeriamo ai lettori che dovessero essere contattati con le modalità sopra indicate di rivolgersi alle forze dell'ordine e segnalare l'accaduto.

**Nuovo Codice di comportamento  
del personale delle Entrate**

L'Agenzia delle entrate, di recente, ha adottato un proprio Codice di comportamento del personale, tenendo in considerazione gli ultimi indirizzi normativi in materia.

Il Codice, oltre ai dipendenti dell'Agenzia, si applica anche ai suoi collaboratori e consulenti. Con lo stesso viene confermato il divieto assoluto di ricevere per sé o per altri, regali o ulteriori utilità, anche se di modico valore, per l'esercizio delle proprie funzioni o poteri. Al di fuori di tale specifica ipotesi, è fatta salva la possibilità di accettare regali o altre utilità d'uso, solo se di "modico valore" (nel limite di 150 euro) e se effettuati occasionalmente nell'ambito delle normali relazioni di cortesia o di consuetudine.

Si prevede, tra l'altro, la necessità di comunicare all'ufficio di appartenenza l'adesione ad associazioni od organizzazioni, qualora gli ambiti di interesse interferiscano in concreto con le attività assegnate al dipendente (tale disposizione non si applica a partiti politici o a sindacati, come previsto dal Codice dei dipendenti pubblici, ovvero ad enti o associazioni dalla cui adesione possano presumersi condizioni di salute ovvero orientamenti religiosi o sessuali). Alla luce dell'estrema delicatezza delle funzioni esercitate dai dipendenti dell'Agenzia, viene, tra le altre cose, chiarito che il personale, anche con rapporto di lavoro a tempo parziale, non può svolgere attività o prestazioni che possano incidere sull'adempimento corretto e imparziale dei doveri d'ufficio e non può esercitare, a favore di terzi, attività di consulenza, assistenza e rappresentanza in questioni di carattere fiscale, tributario, tecnico comunque connesse ai propri compiti istituzionali. Vi è, comunque, la disposizione generale che prevede l'obbligo di astensione anche nei casi in cui ricorrano "gravi ragioni di convenienza".

Nei rapporti tra privati viene puntualizzato che il dipendente non può sfruttare o menzionare la posizione ricoperta nell'Agenzia per ottenere utilità e vantaggi indebiti, né utilizzare impropriamente il logo della stessa. E si detta una sorta di "miniguide" sui comportamenti in servizio del dipendente. Per quel che concerne, infine, il rapporto con il pubblico, è vietato al dipendente tenere atteggiamenti dilatori (a titolo esemplificativo, si fa riferimento all'obbligo di fornire al dipendente che subentra, in caso di avvicendamento, malattia o altra causa, ogni informazione utile a garantire la continuità del servizio).


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

**Riunione del Comitato  
esecutivo**

A Bruxelles si è svolta una riunione del Comitato esecutivo dell'Uiipi, nel corso della quale il presidente, Stratos Paradias, ed il segretario generale, France Bauvin, hanno illustrato ai presenti le proposte normative con un impatto diretto sul settore immobiliare, in preparazione presso la Commissione europea, nonché le contromisure che l'Uiipi dovrà approntare per arginarne le conseguenze attraverso l'European Affairs Committee, braccio esecutivo dell'Unione diretto da Emmanuelle Causse.

Il direttivo, inoltre, ha deliberato l'ingresso nel Comitato esecutivo di Andreas Christensen, presidente dell'Huseiernes Landsforund (organizzazione norvegese della proprietà).

Prossimo appuntamento ad Atene, il 29 e 30 gennaio 2016, per le celebrazioni della Giornata internazionale della proprietà e il contestuale svolgimento del 33° Congresso dell'Associazione greca della proprietà Pomida.


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

**Borse di studio anno 2014/2015,  
domande entro marzo**

L'Ebinprof ha dato il via ai nuovi bandi per assegnare le borse di studio per i figli (ed equiparati) dei dipendenti da proprietari di fabbricati. Ai bandi relativi agli studenti universitari possono partecipare anche gli studenti che - non avendo superato i 40 anni - siano loro stessi dipendenti da proprietari di fabbricati.

In particolare, sono state bandite: 38 borse di studio da 1.500 euro cadauna per studenti di istituti o scuole superiori che abbiano superato l'esame di Stato a conclusione dell'anno scolastico 2014/2015 (3 delle quali esclusivamente destinate a studenti diversamente abili); 55 borse di studio da 2.000 euro cadauna per studenti universitari che abbiano acquisito, nell'anno accademico 2014/2015, almeno il 70% dei crediti formativi (CFU) previsti dal piano di studi; 33 borse di studio da 3.000 euro cadauna per neolaureati che abbiano sostenuto l'esame di laurea nell'anno 2015; 3 borse di studio da 4.000 euro cadauna a neolaureati che abbiano discusso, sempre nel 2015, la tesi in materia di diritto del lavoro o scienze sociali.

Il termine ultimo per la presentazione delle domande è il 15.3.16. I bandi con tutte le istruzioni nonché la modulistica sono disponibili sul sito Internet [www.ebinprof.it](http://www.ebinprof.it). Ogni chiarimento può essere richiesto alla segreteria dell'Ente, telefonando al numero 06.44.251.395.


 FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Eliminare i Consorzi di bonifica**

I Consorzi di bonifica hanno cessato da tempo di svolgere la loro funzione primaria e rappresentano un costo per i cittadini. Lo ha evidenziato la Fiaip durante un'audizione alla Commissione parlamentare per la semplificazione. Ogni proprietario di casa - ha detto il presidente Paolo Righi - paga una tassa annuale per il mantenimento di questi Consorzi, che nel passato hanno avuto un'utilità sociale per la gestione del territorio e la sua tutela per le bonifiche, ma che oggi hanno perso il loro scopo, rappresentando un costo ormai inutile a carico dei cittadini. Ogni Consorzio di bonifica ha un proprio consiglio di amministrazione e in Italia i Consorzi sono presenti in quasi tutte le province e rappresentano un costo che alla luce degli eventi sembra ormai inutile mantenere a carico della comunità.

Per questo chiediamo di valutare l'eventuale accorpamento di tali Consorzi e la conseguente soppressione della maggior parte dei consigli di amministrazione o la loro completa soppressione rimandando le funzioni ad altri organi dello Stato.

## SISTEMA CONFEDILIZIA


COSTITUITA DA CONFEDILIZIA  
E CGIL - CISL - UIL

## Nuovo Vicepresidente

Si è svolta il 27.10.'15 a Roma, l'Assemblea della Cassa Portieri. Tra le varie questioni affrontate, a seguito delle dimissioni dal ruolo di Vicepresidente della Cassa da parte del dott. Renzo Gardella (che ha ritenuto opportuno "lasciare spazio" a forze nuove ed emergenti), è stato eletto l'arch. Giovanni de Lutio di Castelguidone (su espressa designazione della Confedilizia e con gradimento di Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Uitucs).

Tutti i membri dell'Assemblea hanno ringraziato il dott. Gardella per quanto fatto in questi anni (e per quello che continuerà a fare, con la professionalità e l'attenzione che da sempre lo contraddistinguono, rimanendo comunque quale membro del comitato esecutivo dell'Ente). L'Assemblea ha, poi, espresso il proprio augurio di un buon lavoro all'architetto, riconosciuto da tutti come valido successore del dott. Gardella.



Chi crede che una crescita esponenziale possa continuare all'infinito in un mondo finito è un folle, oppure un economista.

*Kenneth Boulding*

## OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

### CASTELLO DI VILLANTERIO (PV)

Il castello di Villanterio (Pavia - strada da Pv a Lodi) sopravvive in parte, ma in stato di abbandono. L'edificio storico (scrive Guido Zanaboni su *Il giornale dell'Arte* settembre '15) ha sofferto una storia lunghissima e travagliata, tanto che è quasi scomparso, ad eccezione del palazzo gentilizio che domina la piazza del paese, di alcuni edifici quasi del tutto ammodernati e di scarsi resti di mura perimetrali. Con il risultato che finora non solo non ha mai avuto il posto d'onore che gli spetta ma, al contrario, è stato abbondantemente dimenticato. In Villanterio si ignora praticamente tutto del castello, segno che il poderoso complesso venne smantellato troppo tempo addietro, così anche gli abitanti del paese identificano più o meno il castello nel Palazzo Rizzi. D'altro canto non è rimasto davvero molto alla luce del sole: anzi, una parte di quel poco sfugge facilmente all'attenzione, per esempio alcuni affreschi all'interno del castello che potrebbero essere un punto di partenza per rivitalizzare l'interesse turistico di questi bellissimi luoghi. Anche i piani sotterranei sono completamente abbandonati.

22

Collaborano i lettori  
Segnalazioni alla redazione

# LE LIBERTÀ (ECONOMICHE) CHE SERVONO AI MIGRANTI

ALBERTO MINGARDI

Regolamentazioni ieri necessarie oggi, grazie alle nuove tecnologie, non lo sono più. Eppure continuano a fabbricare moduli e sanzioni. Intraprendere è sempre più difficile. Gli ostacoli per chi non padroneggia la lingua e non gode di conoscenze locali (l'amico in Comune...) possono essere insormontabili.

Il finanziere Peter Thiel si è chiesto dove siamo ancora capaci d'innovare e dove no: il flusso di novità è portentoso nei «bits», singhiozza negli «atomi». La stratificazione di regole rende la vita molto complicata a tutti quelli che, non avendo avuto l'istruzione necessaria, non possono entrare nel mondo dei «bits» e devono lavorare con gli «atomi». È possibile sviluppare qualsiasi algoritmo, in compenso costruire un capannone è un'avventura. Tanto per stare in tema: nel «Doing Business» della Banca Mondiale, un capitolo riguarda la facilità di ottenere permessi edilizi. La Danimarca è quinta in classifica, la Germania ottava. Ma l'Austria è 78ª, il Belgio 82ª, la Francia 86ª, l'Italia 116ª.

La crescita della popolazione in generale, e l'immigrazione in particolare, possono essere un volano di crescita. Perché questa non sia solo una bella frase, si devono «lasciar fare» le persone.

Immaginate la fatica di un profugo di spirito imprenditoriale che voglia rifarsi una vita aprendo una piccola attività. Conosce appena la lingua, come fa a orientarsi fra leggi e leggine? Se riesce a comprarsi un modesto locale, come risalirà la corrente della burocrazia per adattarlo ai suoi scopi? Di quattrini ne ha pochi, non c'è proprio modo migliore di spenderli che in consulenze professionali?

Lo stesso vale per i paleo-europei con a disposizione qualche euro in più. Il peso delle regole limita la velocità di crociera delle nostre economie e spinge altrove gli investimenti. Fin qui ce ne siamo fatti una ragione: il «modello sociale europeo» promette più sicurezza sociale in cambio di meno libertà economica. Ma la libertà economica crea ricchezza, la sicurezza sociale la consuma. Se la questione è come fare le fette della torta, l'immigrazione non può che generare conflitti. L'alternativa c'è: proviamo a fare una torta più grande.

(da LA STAMPA, 17.9.'15)

## Jeb rilancia la Reaganomics

Il repubblicano taglia le tasse per stimolare crescita e investimenti

Tra i tanti candidati alle presidenziali americane del 2016 e le loro molte singolarità, è ben difficile sentir parlare di politica e politiche specifiche, un po' perché è presto, un po' perché ci si perde nei pettegolezzi sulle rivalità interne, le crisi e le strategie comunicative. Jeb Bush, che con lo zampino di Trump è stato coinvolto più in diatribe sulla vivacità della propria candidatura che su altro, ha invertito la tendenza e mercoledì ha tenuto un discorso sulla riforma delle tasse che ha avuto, come ha sottolineato trionfante il Wall Street Journal, un grande effetto rinfrescante. Jeb vuole investire sulla crescita e sull'innalzamento dei salari con un approccio reaganiano, cioè tagliando le tasse. La Reaganomics aggiustata con le sensibilità dell'ex governatore della Florida prevede: un taglio delle tasse sul-

l'individuo portando l'aliquota massima dal 39,6 al 28 per cento; un taglio delle tasse alle aziende dal 35 al 20 per cento, l'eliminazione di altre tassazioni sugli immobili, la possibilità per le aziende di spendere subito i loro investimenti in capitali, raddoppiare le deduzioni standard ed espandere i crediti d'imposta. Si tratta di un taglio complessivo di 3.400 miliardi di dollari in tasse nei prossimi dieci anni: tasse più basse ai ricchi, tasse più basse ai poveri, e meno tasse per le aziende. Così Jeb vuole raggiungere il suo obiettivo di crescita, che ha posto a un livello ambizioso, il 4 per cento, un ritmo da meravigliosi anni 90, cioè dopo la cura reaganiana all'economia americana. I liberal sono già sul piede di guerra, ma avranno un bel da fare a inventarsi un'alternativa valida per stimolare la crescita.

da IL FOGLIO, 11.9.'15

## NON POTEVANO DIRE DI NO...

'CARA FIGLIA, LASCIO LA CASA AI MIEI 41 CANI' =

(AdnKronos) - "La **casa** andrà ai miei 41 cani. Mia figlia si accontenterà dei soldi". Lynn Everett, 68enne di Barsingley, ha già messo le cose in chiaro: il suo testamento è destinato a privilegiare l'esercito di cani con cui condivide la **casa**. La figlia Julie, 36 anni, non avrà l'appartamento ma potrà consolarsi con una **chiavetta**. L'erede bipede è stata scalzata nelle gerarchie dai cani, dai gatti, dai conigli, dai chihuaha e altri...

## LETTO PER VOI

### Le idee del Papa

Nessuno riflette su un fatto oggettivo. Le idee di Papa Bergoglio sono quelle tipiche di tutta una classe di intellettuali argentini che nel giro di un secolo hanno portato Buenos Aires dai primi posti fra i Paesi più ricchi al mondo – intorno agli anni Venti del Novecento – a circa il sessantesimo nell'attuale graduatoria per reddito pro capite. Sono le idee di quegli argentini schierati contro il libero mercato, contro la modernizzazione, contro il progresso. In parte sono state le idee della cultura peronista.

E. Luttwak  
da *L'Opinione*, 25.9.15

Economia di scambio e comunità volontarie sono il futuro della nostra storia. Lo Stato moderno, e il suo ingombro, non reggono più. L'oppressione fiscale e le migrazioni caratterizzano le svolte epocali

## COORDINAMENTO LEGALI, 25 ANNI DI SUCCESSI



Il Presidente confederale con il Viceministro Morando. Sotto, pubblico e Autorità al Convegno nonché i numerosi rappresentanti delle Istituzioni, del Parlamento e del Governo



Il XXV Convegno del Coordinamento dei legali della Confedilizia, svoltosi a Piacenza, è stato aperto dal saluto introduttivo del Presidente confederale e dall'intervento augurale del Sindaco del Comune di Piacenza Paolo Dosi. I lavori – diretti dall'avv. Cesare Rosselli, Responsabile del Coordinamento – hanno visto le relazioni introduttive dell'avv. Carlo del Torre (Requisiti e responsabilità dell'amministratore) e dell'avv. Nino Scripelliti (Le locazioni "diverse" estranee alla disciplina delle leggi n. 392/'78 e n. 451/'98).

Hanno svolto interventi: prof. avv. Vittorio Angiolini, avv. Daniela Barigazzi, avv. Pier Paolo Bosso, avv. Domenico Capra, avv. Paola Castellazzi, avv. Antonino Coppolino, prof. avv. Vincenzo Cuffaro, avv. Giuseppe Cusumano, avv. Guerino De Santis, magistrato Caterina Garuffi, avv. Graziella Grassi, avv. Vincenzo Nasini, dott. Antonio Nucera, avv. Fabio Ramadori, magistrato Giacomo Rota, avv. Paolo Scalettari, magistrato Antonio Scarpa, avv. Ascanio Sforza Fogliani, avv. Gabriele Spemolla, avv. Luca Stendardi, avv. Paola Tamanti, dott.ssa Elisabetta Tinelli, avv. Francesco Massimo Tiscornia.

Presenti, fra gli altri, 2 Viceministri, 2 Sottosegretari, 1 Presidente di Commissione e il Vicepresidente del Senato Gasparri.

Gli Atti saranno inviati – oltre che alle Associazioni territoriali aderenti – ai partecipanti al Convegno che ne hanno fatto richiesta durante i lavori.

A conclusione della XXV edizione del Convegno, si è svolta – presso il Salone dei depositanti di Palazzo Galli, dinanzi ad un pubblico numeroso – la cerimonia di conferimento dei "Premi assiduità". Ai premiati (e cioè a coloro che, partecipanti e relatori, sono intervenuti con più assiduità al Convegno) – e allo stesso avv. Corrado Sforza Fogliani, a cui si deve l'ideazione dell'evento, che per 25 anni ha visto la presenza dei maggiori esperti della materia immobiliare e delle più importanti cariche istituzionali del Paese – il Presidente confederale ha consegnato una medaglia in argento coniatà per l'occasione.



### Bilanci pubblici e privati: due pesi due misure

Quello che per un'azienda o un lavoratore autonomo è falso in bilancio, per un ente pubblico al massimo passa come finanza creativa, più spesso come una diversa e meritoria interpretazione della legge. Il Piemonte, lo dicono la Corte dei Conti e la Corte Costituzionale, ha dirottato le risorse erogate dallo Stato al fine esclusivo di pagare i debiti scaduti per finanziare il pregresso disavanzo di amministrazione e di alcune nuove spese in materia sanitaria. Non si tratta dell'unica Regione ad averlo fatto: anzi pare che la stragrande maggioranza dei governi regionali si sia comportata allo stesso modo. Ciò è in netto contrasto con la legge 243, che disciplina l'applicazione dell'art. 81 della Costituzione, che prevede l'"equilibrio" fra entrate e uscite, una scelta inoltre palesemente offensiva della legittima aspettativa dei fornitori di vedersi finalmente pagati i crediti maturati (Ibl, 4.9.'15).

## TAGLIARE LE TASSE SULLA CASA PER RICREARE LA FIDUCIA

di Corrado Sforza Fogliani

Poche, pochissime sono state le certezze degli italiani nello scorrere dei tempi. C'è stata però una sicurezza propria dei nostri connazionali, in qualsiasi zona, di qualsiasi età, da quando l'Italia è una nazione unita: anzi, perfino prima. Questa persuasione, diremmo connaturata, è la fiducia nel mattone.

Per noi italiani, la casa ha rappresentato un fine ideale, per costruirvi il focolare domestico, ma altresì per investimento: per noi stessi, per la nostra vecchiaia, per i nostri figli. *Home e house*, insieme. Tutti, ma proprio tutti, hanno sempre considerato l'acquisto della casa in testa ai propri obiettivi di vita, pensando di rispondere a esigenze primarie, anche di propria tranquillità economica. Comunque andasse l'economia (chi è avanti negli anni ricorderà facilmente quando l'inflazione, arrivata a superare il 20%, corrodeva stipendi e azioni, pensioni e interessi sui titoli), il mattone era il bene rifugio per eccellenza, tale ritenuto non solo dai normali cittadini, ma altresì da molti risparmiatori e investitori.

Da pochi anni, diciamo dal governo Monti, la politica ha seguito una strada perigliosa: ha volutamente colpito la casa, attraverso un'abnorme dilatazione del carico fiscale. Prima di quell'esecutivo "tecnico" nessuno avrebbe mai potuto prevedere che il peso delle imposte patrimoniali, già rilevante, sarebbe salito da 9 a 25 miliardi di euro. Le conseguenze di un simile esproprio, nemmeno tanto surrettizio (è stato scientemente voluto, d'intesa con macro economisti ignari della realtà e con ristretti gruppi propugnatori d'investimenti finanziari), potrebbero essere non già gravissime, come finora sono state, ma perfino letali. Infatti, il susseguirsi, negli anni, di manovre incredibili, come l'incremento del 60% sulle rendite catastali (Monti), ha prodotto un effetto esiziale: il crollo della fiducia.

La fiducia è elemento fondamentale per l'economia (e non solo): senza di essa, vengono meno l'impegno, la voglia, l'azione. Ovviamente, a chi guarda al mondo con occhi di burocrate europeo o di politico astratto dalla realtà, della fiducia nulla importa. Se proprio va bene, la considera un banale elemento di microeconomia, trascurabile quando si elaborano alate strategie continentali o si predispungono pomposi bilanci pluriennali. Che volete importi la fiducia di un giovane che chiede un mutuo per acquistare casa o di un padre di famiglia che sa-

rebbe propenso a comprarsi un appartamento per garantirsi una solida fonte di reddito nella vecchiaia?

Inutile, oggi, recriminare: il male è già fatto. Quanto tempo occorrerà perché i cittadini riacquistino fiducia? I cittadini, gli italiani, si badi; non, gli agenti di borsa o i finanziari o gli amministratori delle multinazionali. Si parla della gente che fino a un lustro fa riteneva equivalenti casa e investimento, mattone e sicurezza, abitazione e tranquillità. Certo, c'era, anche prima, da lamentare assurdi fiscali, burocratici, normativi, a ogni livello (alla casa hanno sempre attinto Stato, Regioni, Comuni, Consorzi di bonifica e Province...), che tuttavia non avevano mai scoraggiato l'italiano medio. Oggi, non è più così. Siamo costretti a guardare dati incerti, scrutando se per caso qualche decimo di percentuale in più, qualche raffronto, possa dare una pallida prospettiva di miglioramento. Confrontiamo i numeri rispetto all'anno prima o al mese prima, per vedere se forniscano una pallida iniezione di fiducia.

Non si può essere sicuri che, dopo una simile esperienza, la gente tornerà mai ai livelli di speranza nel mattone cui era da sempre avvezza: chi si è scottato, teme pure l'acqua fredda. Una possibilità, tuttavia, ci sarebbe: investire la politica dissenata che è stata praticata nel 2011 e a seguire. In altri termini: dare uno shock fiscale

al settore. Attenzione: il ragionamento non è svolto soltanto in termini di respiro, per consentire cioè di respirare a chi si è visto decurtato il proprio patrimonio a causa della botta inflitta ai valori immobiliari o a chi ha visto scemare il proprio reddito per colpa degli incrementi tributari. Senz'altro c'è questo scopo, ma c'è altresì quello che è il vero fine: ridare fiducia agli italiani.

Se governo e parlamento sapessero vedere anche oltre i monchi (perché parziali e discriminatori) tagli dell'Imu e della Tasi, per alleviare l'onere dei tributi sulla casa in genere (e per quelle affittate in particolare, assicurando così la mobilità di universitari e forze di lavoro, specie della P.A., sul territorio), se sapessero fare così, provocherebbero come effetto l'indispensabile ripresa della fiducia. La gente tornerebbe a investire nella casa, con conseguenze positive per il comparto edile, che notoriamente trascina l'economia (cheché ne asseriscano supposti e auto encomianti soloni di Bruxelles) e i consumi. Dati non smentibili ci hanno infatti insegnato (non a vasta parte del mondo politico, purtroppo, e a chi pontifica astratte economie da cattedre in genere estere) che il depauperamento dei valori immobiliari coincide con il decremento dei consumi, mentre l'innalzamento degli uni corrisponde all'innalzamento degli altri.

## ROBERTO NAPOLETANO, SECONDO VIAGGIO



Fresco di stampa (giugno 2015 - ed. Rizzoli, euro 11, è in libreria il "nuovo VIAGGIO IN ITALIA" di Roberto Napolitano, direttore di *24Ore*. Incontri nelle città - fra l'altro - di Trento, Bassano, Montebelluno, Merate, Cortina, Tornio, Casale, Milano, Gallarate, Cremona, Mantova, Venezia, Parma, Ferrara, Modena, Bologna, Padova, Genova, Spezia, Firenze, Ancona, Fermo, Chieti, Viterbo, Roma, L'Aquila, Napoli, Capri, Matera, Bari, Ostuni, Reggio Calabria, Lipari, Acireale, Ragusa, Palermo, Pantelleria. A Piacenza, Napolitano ha incontrato Corrado Sforza Fogliani, che gli ha raccontato alcuni (gustosi) aneddoti.

## Immobili ed inquinamento atmosferico: l'Europa guarda altrove

Il particolato atmosferico PM costituisce uno dei fattori inquinanti di maggiore impatto per la salute umana. Il legislatore, al fine di evitare alte concentrazioni di questa sostanza, ha introdotto, con il d.lgs. n. 15/10, dei limiti ( $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) che non devono essere superati per più di 35 volte in un anno.

Tale particolato, che comprende tutte le particelle con un diametro uguale o inferiore a 10 micron, è originato, oltre che da cause naturali, anche da eventi antropici, tra i quali la combustione dei motori e quella degli impianti di riscaldamento.

Da anni l'Unione europea sollecita l'adeguamento da parte degli Stati membri ad obblighi stringenti per quanto attiene l'efficienza energetica nell'edilizia, con previsioni sempre più pressanti - comportanti costi elevati - sia per gli edifici nuovi, sia per quelli esistenti.

L'alto livello di inquinamento atmosferico in Italia ha dato luogo ad una procedura di infrazione in conseguenza della "cattiva applicazione della direttiva 2008/50/CE relativa alla qualità dell'aria ambiente - Superamento dei valori limite di PM in Italia".

È la combustione dei motori - come si evince dal Dossier di Legambiente "Mal'Aria 2015" - la fonte principale di inquinamento atmosferico in città, nonostante il miglioramento - soltanto dichiarato - dell'efficienza dei motori stessi.

Visto l'elevato numero di veicoli in circolazione in Italia, ben 792,5 per ogni 1.000 abitanti (per cui deteniamo il tasso maggiore di motorizzazione in Europa), non si può sperare in un'inversione di tendenza.

Il Governo dovrebbe intraprendere un'azione nei confronti delle Istituzioni europee affinché venga evitato che il comparto immobiliare sia sottoposto a speciale osservazione, rispetto alle reali capacità di incidere sull'inquinamento dell'aria, e affinché, per converso, si concentri l'attenzione su quei comparti che, anche con pratiche poco ortodosse, rappresentano un reale pericolo per la salubrità dell'aria.

Lorsque le bâtiment va, tout va

Martin Nadaud

politico francese di fine '800

## Attività istituzionali, convegni, incontri con le Associazioni territoriali

Tra i recenti incontri istituzionali del presidente confederale, si segnala quello con i vertici dell'Ufficio parlamentare di bilancio (l'organismo indipendente costituito nel 2014 con il compito di svolgere analisi e verifiche sulle previsioni macroeconomiche e di finanza pubblica del Governo e di valutare il rispetto delle regole di bilancio nazionali ed europee): il presidente Giuseppe Pisauro e i consiglieri Chiara Goretti e Alberto Zanardi; con l'on. Antonio Misiani, membro della Commissione Bilancio della Camera; con l'on. Guido Guidesi, anch'egli componente della Commissione Bilancio della Camera.

Il presidente ha poi partecipato, a Catanzaro, ad un dibattito organizzato dalla Confedilizia locale, incontrando nella stessa giornata - insieme con il presidente dell'Associazione di Catanzaro, Sandro Scoppa - l'assessore regionale Carmela Barbalace.

A Milano, il presidente ha svolto un intervento ad una tavola rotonda nell'ambito dell'assemblea del ventennale di Finco (Federazione industrie prodotti impianti e servizi per le costruzioni). A Padova, è invece intervenuto ad un convegno organizzato dalla Fiaip, intitolato "La new economy dell'immobiliare", e concluso dal presidente Paolo Righi.



In alto: il convegno Fiaip di Padova



A sinistra: un momento della cerimonia di premiazione della gara estemporanea, organizzata da Confedilizia Catanzaro, dal titolo "La casa, liberi di vivere"



In basso: la tavola rotonda all'assemblea Finco

## Impegno del Governo in favore della locazione

Il Parlamento ha approvato la risoluzione alla nota di aggiornamento del Def.

Alla discussione sono intervenuti, rispettivamente, al Senato, il viceministro dell'economia e delle finanze Morando, e alla Camera il sottosegretario De Micheli. Entrambi hanno sottolineato che l'Esecutivo è impegnato a neutralizzare completamente le clausole di salvaguardia introdotte dal Governo Letta (aumento dell'Iva per la cui copertura devono essere stanziati 1,5 miliardi di euro). Con la medesima risoluzione, il Governo, è impegnato, tra l'altro, a proseguire nell'opera di sostegno alle famiglie e alle imprese attraverso l'eliminazione dell'imposizione fiscale sulla prima casa e il rafforzamento degli strumenti in favore della locazione.

## Ridurre le tasse sulla casa fa bene, lo dice Morando

"Parliamo della tassazione dei patrimoni, che negli ultimi quattro anni è cresciuta ad opera di vari governi, non solo il nostro. Sugli immobili siamo passati da essere il penultimo Paese in Europa per livello della pressione, al secondo o terzo posto".

"E poi nel caso dell'Imu-Tasi parliamo di un settore particolare, quello dell'edilizia, che come dicono gli economisti è *labour intensive*".

"Se ripartono le compravendite si alimentano anche le ristrutturazioni (per le quali c'è anche la conferma degli incentivi) e magari questo settore può recuperare un po' dei posti persi".

Così il viceministro dell'economia e delle finanze, Enrico Morando, in un'intervista al *Messaggero* del 19 ottobre.

## Non è possibile applicare un'aliquota sostitutiva del 10% alle locazioni brevi

Il principio è stato espresso dal viceministro dell'economia e delle finanze Morando rispondendo ad un'interrogazione presentata da alcuni esponenti appartenenti al Gruppo parlamentare del Movimento 5 stelle, primo firmatario Pesco.

Con l'atto di sindacato ispettivo, il parlamentare chiedeva di conoscere quali effetti finanziari, in termini di gettito, potrebbero derivare dall'applicazione di un'imposta sostitutiva dell'Irpef nella misura del 10% sulle locazioni brevi.

Gli uffici dell'Amministrazione finanziaria - ha detto il viceministro - hanno riferito che i dati relativi al gettito delle locazioni di durata non superiore a trenta giorni, non soggetti a registrazione, non sono estraibili né dalle informazioni rilevabili dalle procedure informatiche per la registrazione degli atti né dalle dichiarazioni dei redditi, le quali, ai fini della determinazione della base imponibile e delle conseguenti imposte, evidenziano gli elementi reddituali complessivi per singolo immobile.

Dall'introduzione di un'imposta sostitutiva del reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali locali nella misura del 10% del canone di locazione deriverebbe - ha precisato Morando - una perdita di entrate tributarie non quantificabile, in quanto, non si ha contezza dell'ammontare dei redditi oggetto della prospettata agevolazione.

## Successo del Convegno del Comune di Massarosa sulla "cittadinanza attiva"

Vivo successo al Comune di Massarosa (Lucca) del Convegno sul tema "Dalla partecipazione al baratto amministrativo - La cittadinanza attiva tra presente e futuro".

I lavori sono stati aperti - alla presenza di un numero pubblico - dal Sindaco Franco Mungai (che ha anche salutato il presidente Sforza Fogliani, intervenuto alla Giornata di studio) e introdotti - con grande nitore - da Luca Canessa, Segretario generale del Comune organizzatore. Vivamente atteso, ed apprezzato, l'intervento in diretta video-conferenza dalla Presidenza del Consiglio della dott. Antonella Manzione, Direttore della Dagl di Palazzo Chigi.

In questo momento di grave (e sofferta) crisi della rappresentanza, come concepita dallo Stato liberale e stravolta dai vizi (e fini) della politica dei tempi nostri, gli elementi emersi dall'importante Convegno costituiscono un utile contributo a superare il concetto del "baratto amministrativo" (cfr. *Cn* ottobre '15), senza cadere nella deriva di una nuova forma di intermediazione politica, finalizzata al mantenimento di un potere - anche locale - centralizzato che, rispetto alle comunità volontarie di diritto privato viepiù in espansione negli Stati Uniti (ove interessano più di 60 milioni di cittadini), costituirebbe nient'altro che una gattopardesca delusione.

## IN G.U.

### Coesione territoriale

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 22.10.'15, n. 246, il decreto del presidente del Consiglio dei ministri del 7.8.'15 con il quale è stato approvato il "Regolamento di organizzazione dell'Agenzia per la coesione territoriale".

### Ora legale

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 15.10.'15, n. 240, il decreto del presidente del Consiglio dei ministri del 5.10.'15 con il quale è stato determinato dalle ore due di domenica 27.5.'16 alle ore tre (legali) di domenica 30.10.'16 il periodo di vigenza dell'ora legale per l'anno 2016.

## GIURISPRUDENZA CASA

## Spese per l'acqua, valori millesimali

In mancanza di contatori (e di particolari norme regolamentari), anche per l'acqua valgono i valori millesimali. "In tema di condominio negli edifici, salva diversa convenzione, la ripartizione delle spese della bolletta dell'acqua, in mancanza di contatori installati in ogni singola unità immobiliare, deve essere effettuata, ai sensi dell'art. 1123, primo comma, cod. civ., in base ai valori millesimali – ha detto la Cassazione (sent. n. 17557/14, inedita) –, sicché è viziata, per intrinseca irragionevolezza, la delibera assembleare, assunta a maggioranza, che, adottato il diverso criterio di riparto per persona in base al numero di coloro che abitano stabilmente nell'unità immobiliare, esenti dalla contribuzione i condòmini i cui appartamenti siano rimasti vuoti nel corso dell'anno".

## Adeguamento impianto elettrico, a chi le spese?

Interessante (e ineccepibile) sentenza della Cassazione (n. 17880/14, inedita) in materia di spese per l'adeguamento alla norma dell'impianto elettrico. "In tema di condominio negli edifici – ha detto il Supremo Collegio –, l'art. 1123, 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".

## Amministratore condominiale, sempre mandatario è

"In tema di condominio negli edifici, il decreto emesso ai sensi dell'art. 1129, primo comma, cod. civ. ha ad oggetto esclusivamente la nomina dell'amministratore da parte del tribunale, in sostituzione dell'assemblea che non vi provvede, senza che però muti la posizione dell'amministratore stesso, il quale, benché designato dall'autorità giudiziaria, instaura con i condòmini un rapporto di mandato e non riveste la qualità di ausiliario del giudice". Questo è il principio affermato dalla Cassazione (sent. n. 16698/14, inedita). Ne consegue – ha detto sempre il Supremo Collegio – che l'amministratore nominato dal tribunale deve rendere conto del suo operato soltanto all'assemblea, e la determinazione del suo compenso rimane regolata dall'art. 1709 cod. civ.

## Uso non abitativo e canoni differenziati

La Cassazione ha ribadito in una recente sentenza (n. 17061/14, inedita) un suo consolidato orientamento, peraltro esprimendosi – stavolta – con maggiore chiarezza ed analiticità che non in passato. Ecco il principio affermato: "La libera determinazione del canone locativo per gli immobili destinati ad uso non abitativo consente di concordare il canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto, purché la misura, ex art. 32 della legge sull'equo canone, sia ancorata ad elementi predeterminati nel contratto, idonei a regolamentare l'equilibrio economico del rapporto senza incidere sulla disciplina delle variazioni annue del potere di acquisto della moneta, mentre è «contra legem», e come tale nulla per violazione di norma imperativa, se costituisce un espediente per neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria, in violazione dei limiti quantitativi previsti dal sistema normativo. L'interpretazione di tale clausola, pertanto, deve tener conto dell'intero contesto delle clausole del contratto e del comportamento contrattuale ed extracontrattuale delle parti contraenti".

## Rifiuto consegna documenti, è penale

"Tra i provvedimenti del giudice civile che prescrivono misure cautelari, la cui inosservanza è penalmente sanzionata dall'art. 388 comma 2 c.p., rientrano – ha detto la Cassazione (sent. n. 51192/14, inedita) – anche i provvedimenti di urgenza emessi a norma dell'art. 700 c.p.c., purché attinenti alla difesa della proprietà, del possesso o del credito". Nella specie, la Corte ha ritenuto attinente alla proprietà l'ordine di consegna della documentazione contabile inerente all'amministrazione di un condominio, incidendo, lo stesso, sulla proprietà condominiale ed in particolare sulla corretta amministrazione di essa.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

IL VIAGGIO  
DI PIOVENE (21)

Parma

Stendhal amava Parma, e con *La Certosa di Parma* ne fece l'immaginario teatro di uno dei suoi romanzi più celebri. È forse la città che, grazie a lui, ha più contribuito a creare l'immagine di un'Italia fantastica, in cui gli stranieri credono da un secolo, rimanendo delusi quando si accorgono che non corrisponde al vero.

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

## QUI ESPERANTO

*Politika ekonomiko ne povas esti la plejalta arbitracianto de politiko. Alikaze oni povus defendi sklavecon, kiam tiu ĉi estus ekonomie profitodona, kaj forpuŝi ĝin kiam ekonomiaj kialoj malkonsilus in.*

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase di Lord Acton: "L'economia politica non può essere l'arbitro supremo della politica. Altrimenti si potrebbe difendere la schiavitù, qualora questa fosse economicamente vantaggiosa, e respingerla qualora ragioni economiche la scongiurassero".

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

## DALLE RIVISTE...

Rent to buy e titolo esecutivo per il rilascio  
Il nuovo prestito vitalizio ipotecario  
Cartelloni pubblicitari e strade private

## 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.

Ernesto Fabiani approfondisce sul *Foro italiano* (n. 9/15) il problema del rent to buy in relazione al rilascio dell'immobile da parte del beneficiario inadempiente (una delle maggiori criticità del nuovo istituto, che ne impedisce il decollo).

Su *Costruttori romani* (n. 7-8/15) Luca Carrano evidenzia che "L'edilizia si salva con le ristrutturazioni".

"La nuova disciplina del prestito vitalizio ipotecario" è il titolo del contributo che Tiziana Rumi pubblica su *i Contratti* (n. 10/15).

Il tema dell'abusiva installazione di cartelloni pubblicitari su strade pubbliche e private è trattato in una sentenza che viene pubblicata sull'*Archivio giuridico della circolazione e dei sinistri stradali* (n. 10/15).

Un intero numero dedica la *Rivista amministrativa* (n. 9-10/15) al ricorso straordinario al Presidente della Repubblica ("Istruzioni per l'uso").

Su *aggiornamenti sociali* (n. 10/15) eccellente approfondimento di Giacomo Costa del problema dei rifugiati ("a rischio di deriva tecnoburocratica").

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## La Stampa di Torino

## I fatti e le opinioni

Emanuele Felice ha scritto su *La Stampa* del 9 ottobre: "In Italia le tasse sul mattone non sono più alte della media europea. Sono anzi più basse".

I lettori di un così importante quotidiano non hanno mai saputo – non essendo stata data possibilità di replica – che si tratta di un'affermazione che contrasta con tutti i dati ufficiali disponibili, che rivelano come la situazione sia esattamente opposta.

Criticare la scelta del Governo di iniziare – solo iniziare, si sottolinea – a restituire un po' di ossigeno ad un settore che ha subito una triplicazione dell'imposizione patrimoniale in pochi anni (da 9 a 25 miliardi di euro) è naturalmente legittimo. I dati oggettivi, però, dovrebbero essere gli stessi per tutti.

## A 150 ANNI DALL'ISTITUZIONE DELL'IMPOSTA REDDITUALE SUI FABBRICATI (1865)

Firenze, Palazzo Incontri  
Via dei Pucci, 1  
venerdì 27 novembre 2015  
ore 15.00

### PRESIDENZA

**GIORGIO SPAZIANI TESTA**

Presidente Confedilizia

### INTERVENTI

**GIUSEPPE MORBIDELLI**

Presidente Fondazione CESIFIN Alberto Predieri  
Professore ordinario di Diritto amministrativo  
nell'Università La Sapienza di Roma

**CORRADO SFORZA FOGLIANI**

Presidente Centro studi Confedilizia

### RELAZIONI

**ALFONSO CELOTTO**

Professore ordinario di Diritto costituzionale  
nell'Università degli Studi Roma Tre

**MARIO CICALA**

Presidente della Sezione tributaria della Corte di Cassazione

**FRANCESCO FORTE**

Professore emerito di Scienza delle finanze  
nell'Università La Sapienza di Roma

**GIANFRANCO GAFFURI**

Professore ordinario di Diritto tributario  
nell'Università degli Studi di Milano

**LORENZO INFANTINO**

Professore ordinario di Metodologia delle scienze sociali  
nell'Università Luiss Guido Carli

**RAFFAELLO LUPI**

Professore ordinario di Diritto tributario  
nell'Università degli Studi di Roma Tor Vergata

**GIUSEPPE MARINI**

Professore ordinario di Diritto tributario  
nell'Università degli Studi Roma Tre

**GIOVANNI MARONGIU**

Professore emerito di Diritto finanziario  
nell'Università degli Studi di Genova

### INFORMAZIONI E PRENOTAZIONI

Confedilizia - Via Borgognona, 47 - Roma  
Tel. 06.6795489 (r.a.) - fax 06.6795447  
e-mail: roma@confedilizia.it

www.confedilizia.it  
www.confedilizia.eu

## INCREDIBILE

### GIUSTIZIA? SOLO DESOLAZIONE (E SFASCIO)

Sono proprietario di un'unità immobiliare in Pontenure (Piacenza).

L'anno scorso, in autunno, un mio inquilino ha lasciato l'appartamento affittato, abbandonandovi solo due cani. Era moroso da due anni e mai avevo fatto alcuna azione di sfratto, credendolo indigente. Aveva comunque lasciato, in precedenza, anche un'auto vecchia, che avevo dovuto rimuovere perché impediva l'utilizzo di motori agricoli: era venuto a portarla via dopo varie insistenze telefoniche da parte mia. Altrettanto, feci per i due cani (e fui, dopo qualche tempo, esaudito).

Ai primi di quest'anno invitai dunque l'inquilino in questione a riconsegnarmi la casa e a "voltarci le spalle" (abbonandogli, dunque, i due anni di canone dovuti), così che non fossi costretto a ricorrere alle vie legali.

Silenzio assoluto, protratto.

Dovetti dunque fare convalidare lo sfratto e iniziare poi l'esecuzione forzata per non essere anche accusato di violazione di domicilio. Peripezie varie, specialmente per le notifiche (irreperibilità continua, reiterata, forse per la connivenza di Comuni diversi e postini altrettanto vari).

Finalmente, ai primi di ottobre, l'accesso dell'Ufficiale giudiziario. Ho capito, allora, perché l'inquilino non aveva accettato la restituzione bonaria. L'unità immobiliare di cui ho preso possesso (lasciata - oltretutto - per mesi a persiane e vetri aperti) era infatti piena di mobili, attrezzature e, anche, di ingombranti apparati domestici tutti di risulta (venne rinvenuta persino una padella, con la quale si dava da mangiare ai due cani. In più, il piano secondo era pieno di escrementi dei cani ed una stanza era ricolma di sacchetti dell'immondizia, lì depositati per non scomodarsi a portare gli stessi al cassonetto. La porta di accesso era naturalmente chiusa ed è dovuto intervenire un fabbro (la verbalizzazione dello stato in cui ho trovato l'immobile è a disposizione di Sunia, Giudici, buonisti, Ministri e Ministeri vari, compreso quello di Giustizia perché la verbalizzazione relativa ho dovuto conquistarmela dato che l'Ufficiale giudiziario non voleva darne atto, assumendo che si trattava di circostanza estranea all'esecuzione: qualche decina d'anni fa, sarebbe stata fatta d'ufficio, servendo - all'evidenza - per l'azione di danni, doverosa - e che inizierò - se non altro per insegnare alla gente a stare al mondo, e sperando di non meritarmi una scomunica "francescana"). A parte tutto, e il fabbro, lo sgombero mi costerà 2/3 mila euro. Grazie ai buonisti (che fanno le buone azioni con la roba degli altri e fin che finiscono i soldi altrui), alla "Giustizia" e ai politici ("misericordiosi" e "comprensivi", sempre con la roba degli altri). E poi, ci si meraviglia che la gente per bene scappi dall'Italia (i giovani che hanno voglia di lavorare e cervello da usare, non parliamone), che gli investitori (che si cerca di "catturare" con qualche regalia, figurarsi...) non si facciano neanche vedere, che l'edilizia sia stata avviata alla rovina con le tasse.

Naturalmente, anche questa esecuzione finirà nella statistica degli sfratti eseguiti a forza dall'Ufficiale giudiziario, con l'inquilino che va a vivere sotto i ponti (nell'immaginario collettivo e nello sfruttamento demagogico della statistica stessa).

(lettera firmata - a disposizione di chi volesse fare accertamenti per intervenire)

## Perché il no agli Ogm è sbagliato

Italia e mezza Europa li vietano sul loro territorio. E' un'occasione persa

L'Italia ha annunciato giovedì il bando completo dal suo territorio di tutte le coltivazioni ogm, sulla base di una regola approvata a marzo dall'Unione europea che dà ai singoli paesi la possibilità di decidere in autonomia le proprie politiche sul tema. I governi italiani di tutti i colori hanno sempre adottato politiche di esclusione degli Ogm, ma la decisione in sede europea appare come una chiusura definitiva, anche nei confronti degli Ogm approvati non solo dai principali organismi sanitari internazionali, ma dalla stessa Unione come sani e sicuri (promemoria: nessuna ricerca scientifica credibile ha mai riscontrato elementi dannosi per la salute umana in nessun tipo di Ogm). I paesi dell'Ue hanno tempo fino a oggi per fare il cosiddetto opt-out (il bando degli Ogm dal proprio paese), e finora ad aderire sono stati in quindici: oltre all'Italia, alcuni membri di peso come la Germania, l'Austria e l'Olanda hanno de-

ciso di diventare "Ogm-free". In queste grandi decisioni di policy blocchi di interesse lavorano per ottenere risultati opposti, e in questo caso quello dei piccoli e medi coltivatori (ben rappresentato in Italia dall'influenza strabordante di Col-diretti) ha avuto la meglio sui grandi gruppi come Monsanto. Ha influito inoltre sulle decisioni il fatto che l'opinione pubblica europea sia piuttosto compatta contro la genetica in agricoltura. Ma l'Italia e mezza Ue, con la loro opposizione agli Ogm, stanno perdendo l'appuntamento con uno degli avanzamenti tecnologici più importanti di questo secolo, che ha tirato fuori dalla fame milioni di persone e in cui le grandi potenze del mondo, dall'America alla Cina, si sfidano già da tempo. I migliori brevetti e i migliori scienziati hanno già lasciato l'Europa. Ora rischiamo di perdere la sfida della competizione, dopo aver perso quella della ricerca scientifica.

ANSA 12:21 16-07-15

**++ Vaticano: bilancio S.Sede, deficit 25,6 mln nel 2014 ++**

Governatorato presenta invece attivo di 63,5 milioni di euro (ANSA) - CITTA' DEL VATICANO, 16 LUG - Il bilancio consolidato 2014 della Santa Sede indica un deficit di 25,6 milioni di euro, molto vicino al deficit di 24,4 milioni del 2013. Il Governatorato vaticano presenta invece un attivo di 63,5 milioni di euro, con un miglioramento rispetto al 2013 quando l'avanzo era di 33 milioni. Lo riferisce la sala stampa vaticana. (ANSA).

GR

16-LUG-15 12:21 NNNN

## QUESTA È LA GIUSTIZIA DI CHI HA CHIESTO DI TASSARE LE CASE DI LUSSO Una disuguaglianza, da città a città, incredibile

### NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI DI CATEGORIA A1 (ABITAZIONI DI TIPO SIGNORILE)

AGRIGENTO.....	3	MESSINA.....	189
ALESSANDRIA.....	26	MILANO.....	2.504
ANCONA.....	53	MODENA.....	132
AOSTA.....	112	NAPOLI.....	2.840
AREZZO.....	76	NOVARA.....	138
ASCOLI PICENO.....	8	NUORO.....	0
ASTI.....	1	ORISTANO.....	0
AVELLINO.....	0	PADOVA.....	116
BARI.....	59	PALERMO.....	178
BELLUNO.....	15	PARMA.....	35
BENEVENTO.....	23	PAVIA.....	64
BERGAMO.....	122	PERUGIA.....	23
BIELLA.....	287	PESARO.....	4
BOLOGNA.....	85	PESCARA.....	17
BRESCIA.....	287	PIACENZA.....	226
BRINDISI.....	14	PISA.....	68
CAGLIARI.....	36	PISTOIA.....	8
CALTANISSETTA.....	0	PORDENONE.....	27
CAMPOBASSO.....	27	POTENZA.....	0
CASERTA.....	18	PRATO.....	495
CATANIA.....	141	RAGUSA.....	39
CATANZARO.....	29	RAVENNA.....	41
CHIETI.....	13	REGGIO DI CALABRIA.....	60
COMO.....	325	REGGIO NELL'EMILIA.....	48
COSENZA.....	11	RIETI.....	7
CREMONA.....	172	RIMINI.....	6
CROTONE.....	23	ROMA.....	2.124
CUNEO.....	65	ROVIGO.....	5
ENNA.....	3	SALERNO.....	71
FERRARA.....	77	SASSARI.....	46
FIRENZE.....	2.926	SAVONA.....	141
FOGGIA.....	0	SIENA.....	64
FORLI.....	14	SIRACUSA.....	29
FROSINONE.....	1	SONDRIO.....	0
GENOVA.....	4.398	TARANTO.....	59
GORIZIA.....	5	TERAMO.....	4
GROSSETO.....	0	TERNI.....	7
IMPERIA.....	8	TORINO.....	2.278
ISERNIA.....	1	TRAPANI.....	26
LA SPEZIA.....	223	TREVISO.....	96
LATINA.....	0	TRIESTE.....	915
LECCE.....	108	UDINE.....	68
LECCO.....	108	VARESE.....	14
LIVORNO.....	62	VENEZIA.....	228
LODI.....	14	VERBANIA.....	24
LUCCA.....	14	VERCELLI.....	218
L'AQUILA.....	6	VERONA.....	41
MACERATA.....	14	VIBO VALENTIA.....	21
MANTOVA.....	75	VICENZA.....	114
MASSA.....	4	VITERBO.....	19
MATERA.....	5	<b>TOTALE CAPOLUOGHI.....</b>	<b>23.974</b>

La tabella riporta il numero – elaborato dall'Agenzia del territorio – delle unità immobiliari di categoria catastale A1 presenti nelle diverse province d'Italia. La distribuzione disomogenea delle unità immobiliari di questa categoria catastale nelle diverse zone del Paese non fa che aggravare quella che è in ogni caso una discriminazione inaccettabile: il trattamento fiscale differenziato e peggiorativo che normative nazionali e locali prevedono con sempre maggiore frequenza in capo ai proprietari di questa tipologia di immobili, impropriamente (e, spesso, maliziosamente) definiti in quanto tali "di lusso", mentre è noto che le caratteristiche di lusso sono stabilite da una specifica regolamentazione ministeriale che si fonda – correttamente – sulle connotazioni concrete dei singoli immobili, a prescindere dalla categoria catastale nella quale essi sono inquadrati.

#### ASSOCIAZIONI

##### Fondazione Umberto Veronesi per il progresso delle scienze

La Fondazione Umberto Veronesi (il cui fondatore e presidente è Umberto Veronesi, oncologo ed ex ministro della sanità) nasce nel 2003 con lo scopo di sostenere la ricerca scientifica, attraverso l'erogazione di borse di ricerca per medici e ricercatori e il sostegno a progetti di altissimo profilo. Ne sono promotori scienziati (tra i quali ben 11 premi Nobel che ne costituiscono il Comitato d'onore) il cui operato è riconosciuto a livello internazionale.

Al contempo la Fondazione è attiva anche nell'ambito della divulgazione scientifica, affinché i risultati e le scoperte della scienza diventino patrimonio di tutti, attraverso grandi conferenze con relatori internazionali, progetti didattici, campagne di sensibilizzazione e pubblicazioni.

Un progetto ambizioso che, per raggiungere il suo obiettivo, agisce in sinergia con il mondo della scuola, con le realtà – sia pubbliche che private – nel campo della ricerca e con il mondo dell'informazione.

Progettualità e concretezza, passione ed impegno costante: queste le "parole d'ordine" che da sempre rappresentano la natura e la vocazione della Fondazione.

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

#### LA CITAZIONE



##### IL MARCHESE DEL GRILLO

Protestando contro la decisione del presidente del Senato Pietro Grasso di tagliare i suoi 72 milioni di emendamenti, il leghista Roberto Calderoli ha citato una frase del celebre personaggio interpretato da Alberto Sordi nel film di Monicelli: «Da oggi in quest'aula vige il regolamento del Marchese del Grillo: "Io sono io e voi non siete un...".».

## Affitti immobiliari? Nessuna liberalizzazione

(per insipienza politica e cinismo demagogico di categoria)

di Carlo Lottieri

Uno dei settori più bisognosi di riforme è quello delle locazioni a uso commerciale, ancora vincolato da una legge di 40 anni fa (il ben noto e famigerato provvedimento detto "equo canone") che per tanti aspetti è riuscita a non subire modifiche su questo punto nonostante le lenzuolate delle vere o presunte liberalizzazioni. Si tratta di una normativa che ingessa il settore e che, a dispetto delle intenzioni, finisce per danneggiare un gran numero di soggetti intenzionati ad aprire un negozio. Basti pensare che i contratti commerciali devono essere almeno di 12 o addirittura 18 anni. Il legislatore voleva tutelare l'impresa a danno della proprietà dell'immobile, ma a ben guardare ha fatto danni in entrambe le direzioni. Non potendo cedere in locazione un locale per periodi più brevi, molti proprietari tengono in effetti il proprio bene fuori dal mercato e producono così quella rarefazione che fatalmente fa alzare i prezzi. Ogni volta che si va contro il mercato, d'altra parte, ci si deve aspettare che quest'ultimo in qualche modo "reagisca".

Per di più il proprietario non può nemmeno chiedere che i canoni aumentino, eccezion fatta per un parziale adeguamento all'inflazione. E anche questo viola quella libertà contrattuale senza la quale non abbiamo una società libera. Il ceto politico non vuole proprio comprendere che ogni manipolazione dei prezzi di mercato produce un degrado della vita economica. Sembra che la società nel suo insieme, a dire la verità, non avverta l'urgenza di sottrarre il processo normativo al controllo che su di essa esercitano le corporazioni più organizzate e influenti. E in questo caso appare chiaro come una miope lettura degli interessi dei commercianti (di alcuni di loro, a dire il vero) impedisca d'immettere un po' di libertà in questo settore.

Va anche ricordato come l'intero ambito della proprietà immobiliare, e quindi anche le unità dedicate alle attività commerciali, negli ultimi anni abbia subito un salasso fiscale senza precedenti. A questo punto siamo di fronte a una sorta di "sovietizzazione" che sta progressivamente sottraendo ai legittimi proprietari ogni forma di controllo sui loro beni: per il possesso dei quali devono destinare allo Stato somme crescenti, devono accettare tempi contrattuali e canoni imposti per legge, devono subire vincoli che rendono assai difficile e costoso modificare la destinazione ad altro impiego. Lo Stato è ormai il super-proprietario di ogni cosa e questo si vede di-

nanzi a ogni proprietà: mobiliare o di altro tipo. Ma nel caso degli immobili a uso commerciale siamo forse arrivati a una situazione estrema, che davvero non ha paragoni. Di recente ci si è orientati a permettere l'uscita da questa trappola normativa, che inibisce ogni negoziazione tra proprietario e locatario, almeno per le realtà di grandi dimensioni e cioè quando i canoni annui superano i 250 mila euro all'anno. È un passo positivo, ma riguarda solo un numero limitato di casi e non ha alcuna rilevante conseguenza sul mercato immobiliare nel suo insieme.

In Parlamento c'è stato chi, intervenendo sul decreto Sblocca Italia, ha pure provato a favorire una qualche liberalizzazione del settore, ma si è trovato di fronte a un muro. Una volta di più l'alleanza tra l'insipienza del ceto politico e il cinismo demagogico di qualche responsabile di categoria ha finito per avere la meglio.

Su questo, per ora, l'Italia sembra proprio non sbloccarsi: e questa non è per nulla una buona notizia.

<http://impresalavoro.org/> (sito del Centro Studi impresa lavoro)

## 11 milioni per le cooperanti

L'editoriale del direttore su *Panorama* del 14.10.2015 ha riferito del riscatto di 11 milioni di euro pagato dallo Stato italiano ai "tagliagole" che in Siria presero in ostaggio le due cooperanti Vanessa Marzullo e Greta Ramelli. Il Governo ha sempre negato il pagamento anche a fronte di numerose inchieste giornalistiche (inglesi, arabe, italiane) che dimostravano il contrario.

Alla fine del suo articolo il direttore si chiedeva se l'Italia possa avere un briciolo di credibilità.

La risposta negativa è (purtroppo) scontata. E le "cooperanti", poi, potrebbero stare più attente. E quelle interessate, ringraziare i contribuenti italiani.

## "mandarini" amministratori

La classe di mandarini amministratori sarà sempre in antitesi con un popolo che sta sorgendo a vita economica e a vita politica.

## CASI CLINICI DI LOCAZIONE

a cura di Flavio Saltarelli

### Locazione d'immobile abusivo: si deve ugualmente pagare il canone?

Il contratto di locazione avente ad oggetto un immobile abusivo non può ritenersi nullo per contrarietà all'ordine pubblico del contratto in sé e per sé, essendo illecita la costruzione o la modifica dell'immobile di cui trattasi, ma non il successivo contratto. Ne consegue che il conduttore è obbligato a pagare in ogni caso il relativo canone (in questo senso anche Cass. 4228/99). È peraltro evidente che se, in conseguenza dell'irregolarità urbanistica, deriva un impedimento concreto alla possibilità del conduttore di godere dell'immobile, il contratto di locazione sarà risolvibile per inadempimento del locatore all'obbligo di consegnare un immobile in stato di servire all'uso convenuto.

### È possibile stipulare un contratto di locazione relativo ad un immobile che svolga sia un uso commerciale che abitativo?

Le parti nell'ambito della loro autonomia contrattuale possono stipulare un contratto di locazione relativo ad un immobile avente più usi, quali ad esempio quello commerciale e quello abitativo. La difficoltà che sorge in tali fattispecie è quella d'individuare la disciplina legislativa che regola detto rapporto promiscuo. La normativa da applicarsi sarà quella prevista per l'uso prevalente; uso da determinarsi non tanto in considerazione di meri criteri empirici (quali ad esempio quello della misurazione delle parti adibite all'uno o all'altro uso), quanto in base alla volontà, all'interesse economico perseguito dai contraenti.

### Quali sono le piccole riparazioni poste a carico del conduttore?

Le riparazioni di piccola manutenzione che, ai sensi degli artt. 1576 e 1609 cod. civ. sono a carico del locatario, sono quelle che risultano dipendenti non da vetustà o caso fortuito, ma da deterioramento prodotto dall'utilizzazione del bene locato, alla stregua di una valutazione d'insieme della modesta

entità del loro valore economico, della destinazione dell'immobile e dei corrispondenti obblighi di custodia del locatario nonché degli usi locali.

### È possibile risolvere il contratto per mancata concessione amministrativa per vizio urbanistico?

Se il vizio urbanistico importa l'impossibilità di una concessione amministrativa costituente requisito per destinare l'immobile all'uso concordato, il conduttore può chiedere la risoluzione del contratto, conseguendo da detto vizio un'apprezzabile diminuzione delle proprie facoltà di godimento.

### L'obbligo di mantenere in condizioni locative l'immobile permane anche dopo la risoluzione del contratto?

L'obbligo del proprietario di mantenere l'immobile oggetto di locazione in buono stato locativo cessa – in mancanza di speciali norme (ad esempio la proroga legale dei contratti) – quando è decorso il termine di durata della locazione o comunque quando il contratto di locazione è venuto a scadere per una qualsiasi altra causa, quale la declaratoria di risoluzione. Tanto premesso, una volta scaduto il contratto, l'ulteriore permanenza del conduttore nell'immobile non impone al proprietario di attivarsi in modo particolare per mantenere il bene in buono stato.

### Locazione commerciale: chi succede nel contratto se muore il conduttore?

La successione nella titolarità del rapporto locatizio si realizza in capo a coloro che hanno diritto a continuare, succedendo, nell'attività commerciale per cui la locazione è stata stipulata.

Locazione d'immobile abusivo e canone  
Locazione ad uso promiscuo  
Conduttore e piccole riparazioni  
Vizio urbanistico e risoluzione del contratto  
Obbligo di mantenere l'immobile in stato locativo e durata del contratto  
Locazione commerciale e morte del conduttore



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## La proprietà che affitta permette lo sviluppo dell'impresa agricola

Intervista con Antonio Oliva, direttore della Federazione Proprietà Fondiaria

di Letizia Martirano

5802 - 22:07:15/09:00 - Roma, (agra press) - Giornalista pubblicitaria, responsabile del bel mensile della Federazione nazionale della proprietà fondiaria, di cui è direttore dal 1997, Antonio Oliva è un calabrese di nascita e un milanese d'adozione. Il che lo rende una persona abbastanza fuori dal comune con cui è piacevole conversare. La sua storia professionale si è tutta svolta in Confagricoltura a partire dalla fine degli anni '70. Appassionato del proprio lavoro, Oliva dedica la sua professionalità alla cura degli interessi dei soci: i proprietari che concedono le terre in affitto.

**Cos'è la Federazione della proprietà fondiaria?**

La Federazione nazionale della proprietà fondiaria rappresenta, fin dal lontano 1946, la proprietà rurale e, dal punto di vista sindacale, associa i proprietari che concedono la terra in affitto. Costoro aderiscono all'organizzazione attraverso le sedi provinciali presenti su tutto il territorio nazionale: gli associati sono persone fisiche e giuridiche, enti pubblici e privati.

**Cosa lega i proprietari fondiari agli agricoltori?**

La proprietà fondiaria ritiene essenziale la tutela del mondo agricolo, perché ha un ruolo fondamentale per la valorizzazione del patrimonio fondiario e la competitività delle imprese agricole. La filosofia di fondo che guida le strategie e le azioni della Federazione della proprietà fondiaria è più in generale della ELO (European Landowners' Organization) si basa sulla concezione che sicurezza alimentare e sicurezza ambientale siano strettamente collegate tra loro nell'ottica di una produzione agricola sostenibile.

**Che rapporti esistono con le associazioni del resto d'Europa?**

La federazione aderisce alla ELO (European Landowners' Organization), che è l'organizzazione europea, con sede a Bruxelles, che rappresenta le associazioni dei proprietari rurali dei 28 Stati membri dell'Unione Europea. In Europa, attraverso la ELO, la proprietà fondiaria mantiene in modo costante i rapporti con la Commissione e con i diversi Organi Istituzionali europei. A livello europeo la proprietà fondiaria è strettamente collegata anche con l'associazione Friends of the Countryside, della quale fa parte un nutrito gruppo di proprietari europei, con una significativa rappresentanza italiana. L'associazione si prefigge di affermare e promuovere il ruolo dei

proprietari di terra nell'ambito della conservazione e valorizzazione delle aree rurali.

**Quali sono i vantaggi dell'affitto agricolo?**

L'affitto in agricoltura rappresenta uno strumento moderno ed efficace che permette l'ampliamento della superficie aziendale, con tutti gli aspetti che ne derivano in termini di competitività per l'impresa agricola. Nel contempo la proprietà, che è garante della realizzazione di programmi nel medio e lungo periodo, ha l'opportunità di valorizzare al meglio il patrimonio fondiario.

**In Italia l'affitto agrario ha buone prospettive?**

Il contratto d'affitto in Italia si è sviluppato grazie alla possibilità di stipulare convenzioni di affittanza agraria in deroga alla normativa vigente, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 45 della legge n. 205 del 1982 sulle norme dei contratti agrari. Con questa legge l'affitto di fondi rustici è passato infatti da un regime vincolistico alla libera contrattazione delle parti, attraverso accordi in deroga alle norme vigenti, con l'assistenza dal lato dell'affittuario delle organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale, tramite le loro sedi provinciali e dal lato del proprietario della Federazione nazionale della proprietà fondiaria, sempre attraverso le sedi provinciali.

**In cosa consistono le deroghe?**

Le convenzioni di affittanza agraria in deroga alla legge, di fatto rappresentano specifici accordi che derivano dalle caratteristiche proprie del fondo agricolo, dagli impegni assunti tra le parti, dal progetto imprenditoriale che su quel fondo viene programmato. Ciò nell'ottica di coniugare le esigenze dell'azienda agricola e le aspettative della proprietà: un'impresa efficiente e competitiva è infatti garanzia di una gestione ottimale del fondo agricolo. La proprietà, con visione aperta e lungimirante, deve quindi favorire lo sviluppo dell'impresa affittuaria, dando l'opportunità all'imprenditore, attraverso il contratto d'affitto, di accedere alle misure previste dalla politica agricola europea, nazionale e regionale.

**Qual è la consistenza dell'affitto agrario in Italia?**

L'affitto in agricoltura nel nostro Paese nell'ultimo decennio ha registrato un notevole aumento: dai dati del sesto censimento dell'agricoltura italiana dell'Istat risulta che la superficie agricola utilizzata (sau) condotta in affitto è passata,

dal 2000 al 2010, dal 25% al 58% circa, interessando quindi una superficie di quasi 5 milioni di ettari, su una sau totale di oltre 12,9 milioni di ettari. La dimensione media aziendale, grazie anche allo sviluppo dell'affitto, è passata in un decennio da 5,5 a 7,9 ettari. In alcune Regioni d'Italia i dati sull'affitto assumono una valenza ancora maggiore rispetto alla media nazionale; in Piemonte e Lombardia, ad esempio, la sau condotta in affitto raggiunge la quota di circa il 55%, superando quindi la quota della proprietà diretta coltivatrice.

**Come valuta questi dati dal punto di vista della proprietà fondiaria?**

Alla luce anche di questi dati è opportuno rimarcare il ruolo della proprietà concedente la terra in affitto che permette l'esistenza di migliaia di aziende agricole efficienti con significative superfici aziendali. Non esiste di per sé "la proprietà che non coltiva", come più volte purtroppo siamo costretti a leggere e a sentire. Esiste semplicemente la proprietà che coltiva direttamente e quella che, per fortuna del mondo agricolo, concede in affitto fondi, anche di notevoli dimensioni. E ciò non è di poco conto.

**Qual è oggi il principale problema per i proprietari fondiari?**

Il problema dei problemi per la proprietà concedente la terra in affitto in questo momento è rappresentato soprattutto dalla notevole pressione fiscale alla quale è soggetta e che la Federazione sta evidenziando con forza in tutte le sedi possibili. Si è in presenza di un pesante aggravio economico che rischia di mettere in ginocchio l'Istituto dell'affitto, che invece dovrebbe essere incentivato dai nostri legislatori per la modernizzazione del settore primario. In questi ultimi anni la fiscalità in agricoltura è notevolmente aumentata: dal decreto "Salva Italia" del 2011 ad oggi sono state introdotte nuove misure che progressivamente hanno accentuato il carico tributario per la proprietà sui terreni agricoli ed i fabbricati rurali. C'è inoltre da rilevare che, nell'ambito della fiscalità agricola, i proprietari concedenti la terra in affitto sono stati maggiormente penalizzati rispetto ai proprietari che conducono direttamente il loro fondo agricolo. Questa disparità di trattamento rischia di ripercuotersi negativamente sull'intero mondo agricolo in quanto produrrà inevitabilmente effetti sul contratto d'affitto, con

## Sgarbi attacca il ministero per il debito che ha per le dimore storiche



Da una visita a Piacenza e in particolare al castello di Boffalora (Agazzano), Vittorio Sgarbi ha tratto spunto per una puntata della sua rubrica nella trasmissione di Nicola Porro "Virus" (in onda su Rai due ogni giovedì alle 21).

Nella puntata in questione Sgarbi ha trattato il problema del debito che il ministero dei Beni culturali ha con diversi proprietari di dimore storiche per un totale di 97 milioni di euro dovuti per legge e pari alla metà del costo dei lavori effettuati dagli stessi proprietari sotto la direzione delle Soprintendenze territorialmente competenti. La somma (che, per effetto degli interessi, supera i 100 milioni di euro) deve essere rimborsata ormai da sei anni circa e molte dimore storiche interessate a questo rimborso sono soggette attualmente a crolli non avendo i proprietari - che contavano di poter utilizzare le somme loro dovute dallo Stato - la liquidità necessaria per finanziare nuovi lavori di restauro e di messa in sicurezza dei loro immobili.

Indirettamente, lo Stato - dice un Cinguettio della Confedilizia - si comporta come l'Isis a Palmira, distrugge i beni storico-artistici.

La puntata può essere vista andando sul sito della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

## Machiavelli uomo moderno

La nostra Riforma fu Machiavelli, un isolato, un teorico della politica. I suoi concetti non seppero trovare un terreno sociale su cui fondarsi, né uomini che li vivessero. Machiavelli è uomo moderno.

## Delega fiscale completa

Sono stati pubblicati sul supplemento ordinario n. 55 della Gazzetta Ufficiale del 7.10.'15, n. 233, gli ultimi 5 decreti legislativi con cui si è completata la delega fiscale data al Governo in attuazione della l. n. 23/'14.

I decreti in questione – il cui testo integrale può essere richiesto alla Sede centrale – hanno posto, rispettivamente, le misure per la revisione della disciplina degli interpelli e del contenzioso tributario (d.lgs. n. 156/'15); le misure per la revisione della disciplina dell'organizzazione delle agenzie fiscali (d.lgs. n. 157/'15); la revisione del sistema sanzionatorio (d.lgs. n. 158/'15); le misure per la semplificazione e razionalizzazione delle norme in materia di riscossione (d.lgs. n. 159/'15), la stima e monitoraggio dell'evasione fiscale e monitoraggio e riordino delle disposizioni in materia di erosione fiscale (d.lgs. n. 160/'15).

Sulle varie disposizioni di nostro interesse – molte delle quali non entreranno in vigore a breve – ci soffermeremo nei prossimi numeri di *Confedilizia notizie* (oltre che in altra parte di questo stesso notiziario).

## IL CARROZZONE DI CONFINDUSTRIA, CONFCOMMERCIO ECC. ECC.

DOPO LE DUE TRAGEDIE - La proposta dei sindaci alla Regione: le spiagge siano gestite dai Comuni

# «Ora il Trebbia a pagamento»

## I fondi saranno destinati alla sicurezza dei bagnanti

Questa la richiesta dei Sindaci a fine luglio. Ma poi, a seminare la distruzione nella Valle piacentina del Trebbia ci ha pensato l'alluvione. Il Consorzio di bonifica ha fatto la sua parte (coi suoi canali che sono esondati), ma sopravviverà. Fa comodo ad alcuni politici locali di maggioranza – manco a dirlo –, così come a diversi Comuni e alla Confindustria, Coldiretti, Confcommercio, Confartigianato locali, che condividono la responsabilità dell'attuale gestione. La Confagricoltura deve ancora orientarsi.

## Locazioni uso diverso: richiesto confronto Governo/Associazioni di categoria

Il fenomeno del cosiddetto “deserto urbano”, che comporta la chiusura di attività commerciali (laboratori artigianali ecc.), si sta manifestando su tutto il territorio nazionale senza distinzione sia tra i piccoli centri o grandi aree metropolitane sia nei centri storici come nelle periferie. Nei primi otto mesi del 2015, rileva Confesercenti, sono oltre 627 mila i locali commerciali sfitti, quasi il 25% del totale disponibile, con valori percentuali che, in alcune zone, sfiorano il 40%.

Tale situazione critica ha spinto alcuni deputati del Gruppo parlamentare del Pd, primo firmatario Benamati, a depositare una risoluzione con la quale si intende impegnare il Governo ad intraprendere iniziative volte ad arginare il fenomeno sopra citato anche mediante l'attivazione di un tavolo di consultazione tra il Ministero dello sviluppo economico, gli enti locali e le Associazioni di categoria sia del commercio sia dei proprietari. Si darà conto dell'esito dell'atto di indirizzo.

## Mise, pubblicati alcuni chiarimenti sui decreti in materia di efficienza energetica

Il Ministero dello sviluppo economico ha pubblicato alcuni chiarimenti sui recenti decreti, datati 26.6.'15, in materia di efficienza energetica.

Dal sito Internet della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) è possibile scaricare il testo del documento.

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

C'è anche la tassa sulle frane. Il Comune di Nazzano (Rm) ha applicato la Cosap per l'occupazione di suolo pubblico causato da un evento franoso. Con una stangata da 160mila euro (*Italia Oggi* 24.4.'15)

Dal 1992 fino a oggi la Corte italiana ha avuto 21 presidenti, la Corte Suprema americana soltanto due (*TEMPI* 15.10.'14)

1-2) In Italia chi vuole abbassare le tasse deve difendersi, li ha addosso tutti (giornaloni, studiosi, giornalisti e così via). Il paradosso spiega il groviglio di corporatismo, clientelismo, parassitismo e sovietismo che ancora ci avvinghia e ci impedisce di progredire. Per noi, l'economia di mercato è ancora un miraggio... E una vera concorrenza, altrettanto

## Compravendita e verifiche da parte del notaio rogante

Non sussiste alcun obbligo a carico del notaio rogante di verificare la veridicità delle affermazioni del soggetto alienante sulla conformità urbanistica del fabbricato oggetto di cessione.

È questo l'orientamento che emerge dall'analisi della giurisprudenza circa gli obblighi gravanti sul notaio in occasione di una vendita immobiliare; giurisprudenza che, in materia, ha anche avuto modo di precisare che integra il reato di falso ideologico commesso dal privato in atto pubblico di cui all'art. 483 cod. pen. la condotta di parte venditrice che dichiara falsamente al notaio rogante la conformità urbanistica dell'immobile tacendo che lo stesso è stato oggetto di abusi edilizi.

## Verso una civiltà silvo-pastorale

### IL COMMENTO

di GIUSEPPE TURANI



## ANCHE I RICCHI SERVONO

da QN, 28.10.'15

Persino persone eredi di una grande tradizione politica (Bersani e soci) hanno sprecato fiato e energie perché castelli, ville e abitazioni di lusso non fossero esentati dall'imposta sulla prima casa (come il Governo aveva deciso all'inizio). Una volta questi soggetti si battevano per un nuovo modello di sviluppo. Questa volta si sono accontentati di una tassa sui castelli (in gran parte in rovina e con il tetto cadente, senza acqua nei fossati). È stato spiegato loro che il ricavato extra sarebbe stato ridicolo, ma invano: “i ricchi devono comunque piangere”. Almeno un po'.

E così anche i ricchi impareranno, come ha già imparato la classe media, a non spendere i loro soldi, a vivere il più modestamente possibile.

Vedo una civiltà silvo-pastorale avanzare, maglioncini fatti in casa dalla nonna e cappottini rivoltati. Che meraviglia. Pensavo che tutto ciò fosse alle nostre spalle, invece è davanti.

## Tassisti e bancomat

I tassisti non sono tutti uguali, e poi stanno provando a recuperare consenso. Ti fregano meno al momento del resto, sbuffano solo un poco quando provi a pagare con il bancomat, chiedono pareri sulle strade da percorrere.

IL FOGLIO 16.9.'15

## Iniziativa economica e attività libertaria

Il problema è di iniziativa economica e di attività libertaria. I partiti intransigenti, i partiti di masse (contadini e operai) operano secondo la linea che noi seguiamo, concludono a un'opera liberale.

## Nuova ordinanza a Piacenza

Il Sindaco di Piacenza dott. Paolo Dosi ha adottato una nuova ordinanza in materia di deiezioni liquide dei cani e, quindi, per la nettezza urbana in genere nonché dei palazzi e case in particolare. La locale Associazione *Amici veri* ha manifestato il proprio apprezzamento "siccome misura che tende a far amare i cani e ad allontanare dagli stessi le colpe di loro (egoisti) conduttori". Intanto - in un crescendo di adesioni al provvedimento (che verrà trasfuso, prossimamente, nel Regolamento comunale di Polizia urbana), di un articolo del quale è comunque già esplicitazione - sono scattate le prime "multe" (anche per chi, solo, non aveva con sé - in giardini pubblici - la prescritta bottiglietta d'acqua, che a Firenze ha salvato - sentenza della Cassazione - un proprietario di cane dal reato di imbrattamento/insudiciamento di immobile gravato da vincolo storico-artistico).



## Nate le Associazioni di Grosseto e Piacenza

Sono nate le Associazioni locali *Amici Veri* di Grosseto e Piacenza.

A loro vanno gli auguri della Presidente, Elena Baio, di un buon lavoro a difesa e tutela degli animali domestici e di coloro che li detengono con cura ed amore.

Poiché anche in altre parti d'Italia si stanno sviluppando le varie associazioni, tutti coloro che fossero interessati a partecipare ai primi nuclei associativi delle stesse possono segnalarsi (lasciando il proprio nominativo e ogni riferimento utile per essere ricontattati) presso le Associazioni territoriali della Confedilizia.

## Tari ridotta a chi adotta un cane

A Roccastrada (provincia di Grosseto) è stata decisa una riduzione della Tari dal 50 al 70% per chi accoglie in casa un cane del canile comunale. L'idea del Comune è spiegata dal suo primo cittadino, Francesco Limatola, così: "L'iniziativa è nata per sensibilizzare i cittadini sulle conseguenze del randagismo, incentivando la nostra comunità all'adozione attraverso azioni concrete. Tra queste rientrano le agevolazioni sulla Tari che vanno dal 50 al 70%. L'auspicio del Comune (e anche dell'Associazione *Amici Veri* che spera in una riproduzione copiosa del provvedimento da tanti altri Municipi, *n.d.r.*) è che con questa iniziativa si possa arrivare a una riduzione delle spese di gestione del canile, ma, soprattutto, che si possa contribuire fattivamente a offrire una vita migliore agli animali, fuori dalle gabbie e con persone che se ne prendono cura ogni giorno".

"In sette mesi, dall'approvazione del regolamento a oggi - ha evidenziato l'assessore all'ambiente, Emiliano Rabazzi, - ci sono già state 11 adozioni su circa 72 cani ad oggi presenti nella struttura comunale".

## Trasporto e soccorso animali

Con Circolare 1.7.15, il Ministero Infrastrutture/Trasporti ha dettagliatamente illustrato la normativa in materia di trasporto e soccorso di animali in stato di necessità, con particolare riferimento alle autoambulanze veterinarie. In allegato, la Circolare reca le Linee guida recanti disposizioni relative alle attrezzature delle autoambulanze veterinarie. In allegato, la Circolare reca le Linee guida recanti disposizioni relative alle attrezzature delle autoambulanze veterinarie, ai requisiti del personale adibito al soccorso e trasporto degli animali, ai dispositivi di protezione individuale e l'equipaggiamento di cui il personale deve disporre.

Per iscriversi all'Associazione *Amici Veri* a tutela degli animali domestici, informarsi presso le Associazioni territoriali Confedilizia di riferimento

## IL REDDITO

Il cosiddetto "redditometro" è uno strumento utilizzato dall'Agenzia delle entrate per stimare in modo indiretto il reddito di un contribuente a partire dalle sue spese e dal tenore di vita. Con decreto del ministero delle Finanze del 16.9.'15 (recante "Accertamento sintetico del reddito complessivo delle persone fisiche, per gli anni d'imposta a decorrere

## CONSUMI

### Consumi generi alimentari, bevande, abbigliamento e calzature

- alimentari e bevande
- abbigliamento e calzature

### Abitazione

- mutuo
- canone di locazione
- fitto figurativo (in assenza, nel Comune di residenza, di: abitazione in proprietà, o altro diritto reale; locazione; abitazione in uso gratuito da familiare)
- canone di leasing immobiliare
- acqua e condominio
- manutenzione ordinaria
- intermediazioni immobiliari (compensi ad agenti immobiliari)

### Combustibili ed energia

- energia elettrica
- gas
- riscaldamento centralizzato

### Mobili, elettrodomestici e servizi per la casa

- elettrodomestici e arredi
- beni e servizi per la casa (biancheria, detersivi, pentole, lavanderia e riparazioni)
- collaboratori domestici

### Sanità

- medicinali e visite mediche

### Trasporti

- assicurazione responsabilità civile, incendio e furto per auto, moto, caravan, camper, minicar
- bollo (auto, moto, caravan, camper, minicar)
- assicurazione responsabilità civile, incendio e furto natanti, imbarcazioni e aeromobili
- pezzi di ricambio, olio e lubrificanti, carburanti, manutenzione e riparazione di auto, moto, caravan, camper, minicar
- pezzi di ricambio, olio e lubrificanti, carburanti, manutenzione, riparazione, ormeggio e rimessaggio di natanti ed imbarcazioni
- pezzi di ricambio, olio e lubrificanti, carburanti, servizi di hangaraggio, manutenzione e riparazione di aeromobili
- tram, autobus, taxi e altri trasporti

## INVESTIMENTI

- immobili (fabbricati e terreni)
- beni mobili registrati (autoveicoli, caravan, motoveicoli, minicar, natanti e imbarcazioni, aeromobili)
- polizze assicurative (investimento, previdenza, vita)
- contributi previdenziali volontari
- azioni, obbligazioni, conferimenti, finanziamenti, capitalizzazioni, quote di parteci-

## Abolire l'imposta sulla casa è pop, per

L'idea avanzata dal presidente del Consiglio, Matteo Renzi, di dare inizio a un programma triennale di riduzione delle imposte con l'abolizione delle tasse sulla prima casa continua a essere oggetto di critiche da parte di economisti e ha indotto la Commissione europea a dare la priorità alle riduzioni delle imposte sul lavoro e a concentrare il prelievo sulla proprietà immobiliare e sui consumi.

Le ragioni che mi inducono ad approvare toto corde il fatto che tale invito sia stato prontamente rispettato al mittente sono molteplici, ma possono essere tutte in fondo ricondotte all'idea che la politica economica è dopotutto anch'essa una politica, nel duplice senso che la definizione delle misure effettivamente adottate sono frutto di processi politici e amministrativi complessi e che gli effetti che esse producono sul piano economico sono strettamente collegati a quelli che producono sul piano

politico. Il tema è insieme complesso e semplice: complesso in quanto i canali attraverso i quali le misure di politica economica agiscono sull'economia e in cui gli effetti prodotti o attesi su quest'ultima retroagiscono sui processi politici sono numerosi, intricati e incerti, semplice, in quanto è evidente che i fattori politici e quelli economici hanno aspetti comuni e interagiscono.

Di seguito esporrò in modo ultra-sintetico le ragioni che mi inducono a ritenere che la misura fiscale di cui parliamo presenti aspetti politici che ne accrescono la probabile efficacia economica. La prima ragione è che la misura è sicuramente popolare e che pertanto ha buone probabilità di essere effettivamente adottata una volta che il governo l'abbia proposta e di essere confermata da successivi governi, anche quando questi siano espressione di diverse maggioranze. Questo aspetto non deve esse-

## Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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

## TOMETRO

dal 2011") tale strumento è stato aggiornato con le previsioni di nuove voci e le cancellazioni di altre contenute nel precedente provvedimento (d.m. 24.12.'12). Le tabelle che seguono elencano tutte le spese sotto osservazione, distinte in due categorie: "Consumi" (voce a sua volta divisa in più gruppi) e "Investimenti". Spese che è bene tener presente...

- canone di leasing o noleggio di mezzi di trasporto

### Comunicazioni

- acquisto apparecchi per telefonia  
- spese telefono

### Istruzione

- libri scolastici, tasse scolastiche, rette e simili per: asili nido, scuola per l'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria, corsi di lingue straniere, corsi universitari, tutoraggio, corsi di preparazione agli esami, scuola di specializzazione, master  
- soggiorni studio all'estero  
- canoni di locazione per studenti universitari

### Tempo libero, cultura e giochi

- giochi e giocattoli, radio, televisione, hi-fi, computer, libri non scolastici, giornali e riviste, dischi, cancelleria, abbonamenti radio, televisione ed internet, lotto e lotterie, piante e fiori, riparazioni radio, televisore, computer  
- abbonamenti pay-tv  
- attività sportive, circoli culturali, circoli ricreativi, abbonamenti eventi sportivi e culturali  
- giochi on-line  
- cavalli  
- animali domestici (comprese le spese veterinarie)

### Altri beni e servizi

- assicurazioni danni, infortuni e malattia  
- contributi previdenziali obbligatori  
- barbiere, parrucchiere ed istituti di bellezza  
- prodotti per la cura della persona  
- centri benessere  
- argenteria, gioielleria, bigiotteria e orologi  
- borse, valigie ed altri effetti personali  
- onorari liberi professionisti  
- alberghi, pensioni e viaggi organizzati  
- pasti e consumazioni fuori casa  
- assegni periodici corrisposti al coniuge

pazione, fondi d'investimento, derivati, certificati di deposito, pronti contro termine, buoni postali fruttiferi, conti di deposito vincolati, altri titoli di credito, altri prodotti finanziari valuta estera, oro, numismatica, filatelia

- oggetti d'arte o antiquariato  
- manutenzione straordinaria delle unità abitative  
- donazioni ed erogazioni liberali

## più può dare una spinta maggiore al pil

re sottovalutato dal momento che misure che sono ritenute insieme probabili e durevoli hanno sulle aspettative e sui comportamenti da esse indotti effetti quantitativamente più consistenti e temporalmente più tempestivi di misure che siano prive di tali requisiti. La seconda è che l'adozione di una misura che gode di popolarità conferisce al governo che la adotta un capitale politico che lo stesso può utilizzare per portare avanti con maggiori probabilità di successo una serie ulteriore di misure analoghe e complementari alla prima. Sono considerazioni di questo tipo che hanno verosimilmente indotto Renzi a scegliere di inaugurare con l'abolizione delle tasse sulla prima casa il triennio di riforme fiscali che dovrebbe portarlo alle elezioni del 2018 (e a pensare di potere fare valere questa prospettiva anche in caso di possibili elezioni anticipate). Pochi negano i vantaggi propriamente politici che Renzi può ri-

cavare dalla successione temporale delle misure da lui prospettate, i più però vi hanno visto qualcosa di riprovevole, e cioè un chiaro sintomo di populismo e di mancanza di rigore (morale e intellettuale).

Si tratta di accuse ingiuste, in quanto ignorano il fatto che Renzi ha spesso sfidato, in modo quasi temerario l'impopolarità, radicati interessi corporativi (in particolare quelli di gruppi da sempre vicini alla sinistra). Aggiungerei anche che chi è affetto da eccessiva pruderie nei confronti del populismo è poco adatto non solo ad assumersi dirette responsabilità politiche, ma anche a svolgere il ruolo di consigliere del principe in materia di politica economica, non avendo ben colto la rilevanza della premessa con cui abbiamo aperto queste considerazioni, e cioè che la politica economica è anch'essa una delle forme della politica.

Eugenio Somaini

da *IL FOGLIO*, 30.9.'15

## Sei pronto per un colloquio professionale?

Su *Capital* (n. 415), apprezzato - e accurato - articolo di Antonio Spampinato su come capire le opportunità che offrono oggi le imprese e su che cosa le stesse cercano. Su come, ancora, prepararsi ad un colloquio o su come stendere il curriculum. Per finire, un test di valutazione: controlla se sei preparato per un colloquio professionale.



tutte le novità  
dal mondo  
dell'immobiliare

## Sottosegretari portafoglietti

"Quando ero sottosegretario alle finanze, i dirigenti mi lesinavano le informazioni. Per rispondere in Parlamento, un funzionario mi dava un foglietto poco prima. Mi usarono come postino"

(intervista a V. Tanzi, *ITALIA OGGI* 4.7.'15)

## ASTE GIUDIZIARIE SUL SITO

### Tribunali di

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

## Partito unico della spesa pubblica

Il partito unico della spesa pubblica trionfa, come sempre in questo dannato e straordinario Paese, perchè è il solo ad avere un programma capace di attirare consensi, far risalire l'indice della fiducia, tingere di rosa le pareti.

D. Gialalone  
*Libero*, 30.9.'15

## IL PROBLEMA, LO STATO



La copertina dell'ultimo numero della bella rivista della Fondazione Scoppa di Catanzaro. La scritta, s'ispira alla famosa frase di Ronald Reagan: lo Stato non è il soggetto che ci risolve i problemi, è il problema.

All'interno, uno speciale sulla 7ª edizione della Scuola di liberalismo Ludwig von Mises svoltasi a Catanzaro nei primi mesi di quest'anno ed un magistrale articolo di Lorenzo Infantino dal significativo titolo "i pericoli dello Stato-providenza".

"Per affrancarsi dallo Stato - scrive sullo stesso numero della pubblicazione - bisogna rigettare ogni interpretazione erronea di quanto è successo nell'ultimo decennio. Come per la crisi del '29, da più parti si sostiene di essere dinanzi a un crollo del capitalismo, ignorando in tal modo il ruolo giocato dalla Fed e dalle politiche pubbliche. Da questo lato dell'Atlantico, per giunta, troppi si sono innamorati del modello "renano" e del welfare State: dimenticando il micidiale differenziale della crescita che da decenni ci separa dall'America, e questo nonostante lo statalismo e gli errori di Kennedy e di Nixon, dei Bush e di Obama. Lungi dal rappresentare un soggetto in grado di aiutarci a uscire dalle difficoltà del presente, lo Stato è oggi la causa principale di tanti dei nostri problemi. Con lo Stato non c'è futuro: allontanandosi da esso, tutto è possibile".

## AFFITTO PERCEPITO UNA TASSA OCCULTA

Gentile direttore, dal 01/01/2013 è stata aumentata l'aliquota tassabile al 95% su un affitto percepito. Con questa tassa occulta, in un colpo solo lo stato ha incamerato soldi e tolto a una buona parte di persone, l'esenzione del ticket per età e reddito. Ecco..tanto per sapere.

Ines Perini

da *LIBERTÀ*, 30.9.'15

INTERVISTA | Cosimo Ferri | Sottosegretario alla Giustizia

# I controlli sulla formazione dovere del condominio

Saverio Fossati

Studiare sì ma senza sbagliare. Sulla formazione obbligatoria degli amministratori sorgono sempre nuovi dubbi e il sottosegretario alla Giustizia Cosimo Ferri, che ha seguito la norma (Dm 140/2014) sin dall'inizio, contribuisce a chiarirne alcuni.

**Sottosegretario Ferri, una delle domande più frequenti è: chi controlla programmi e docenti dei corsi? Il ministero della Giustizia si limita a registrarne l'esistenza?**

La professionalità e le competenze acquisite durante il percorso formativo è evidente che costituiscono condizione indispensabile affinché l'amministratore possa vedersi, anno dopo anno, rinnovato l'incarico da parte dell'assemblea dei condomini. Sarebbe, pertanto, un dovere dei condòmini sincerarsi dell'assolvimento degli obblighi formativi di legge da parte dell'amministratore, esigendo, anche individualmente, l'esibizione dell'attestato di superamento del corso iniziale o di aggiornamento rilasciato dal responsabile scientifico. Gli stessi condomini e, quindi, il mercato dovranno selezionare e controllare la capacità e l'aggiornamento dell'amministratore. E' interesse del condòmino avere un amministratore preparato.

**Per potere effettuare l'aggiornamento annuale obbligatorio per il 2015 c'è ancora tempo?**

Il Dm prevede, in relazione allo svolgimento della formazione, una cadenza annuale, ed essendo il provve-



«Padre» del Dm Cosimo Ferri

**«I proprietari e il mercato dovranno selezionare le capacità dei professionisti»**

dimento in questione entrato in vigore il 9 ottobre 2014, è ragionevole dedurre, malgrado l'assenza di una indicazione espressa del testo, che il termine ultimo per completare il percorso formativo in oggetto sia il 9 ottobre 2015.

**Docente e responsabile scientifico: dato che non sempre è facile reperire docenti adeguati, è possibile che il responsabile scientifico svolga anche questa funzione?**

Il decreto ha reso obbligatoria la formazione degli amministratori di condominio, puntando a implementare la preparazione, le competenze e la professionalità degli aspiranti amministratori di condominio e di coloro che

già svolgono detta funzione. In particolare, riguardo al responsabile scientifico riterrò che il decreto, disciplinando separatamente le due figure, ovvero il responsabile scientifico e il docente, che devono possedere, infatti, requisiti differenti, mira a tenere separati i due ruoli allo scopo di evitare conflitti di interesse e di realizzare il controllo interno e la vigilanza del responsabile scientifico sul formatore.

**Capita che un corso di aggiornamento vada oltre le 15 ore minime obbligatorie. In questo caso, l'eccedenza in ore può essere "accantonata" in modo da farne di meno il prossimo anno?**

Credo sia necessario precisare che il Dm non prevede la possibilità, per l'amministratore che ha svolto ore di aggiornamento ulteriori rispetto a quelle obbligatorie, di computare queste ultime in credito all'anno successivo. Per tale ragione, a mio parere non si può fare.

**Non pochi insegnanti sono, a loro volta, amministratori condominiali. Ma le ore che hanno svolto come docenti possono essere considerate come ore di formazione svolte?**

Riterrò che tale eventualità sia da escludere alla luce di una mancata previsione esplicita all'interno del decreto. Credo, infatti, sia da valorizzare la circostanza secondo la quale tutte le volte in cui il legislatore, anche in ipotesi simili, abbia consentito al docente di vedersi accreditare le ore di formazione svolte, lo abbia disciplinato in maniera espressa.

## PUGLIESE

## Ho visto troppi imprenditori...

Ho visto per troppi anni imprenditori che si sono preoccupati più di chiedere soldi allo Stato che di investire il proprio denaro per modernizzare le imprese. Ho visto per troppi anni imprenditori combattere più per ricevere qualche sussidio che - per esempio - per chiedere di detassare gli utili da reinvestire. Ho visto per troppi anni imprenditori che non si sono resi conto che un sistema come il nostro, che ha l'80 per cento della sua capacità produttiva indirizzata verso l'interno del Paese, è un sistema che non può funzionare e che è destinato a collassare.

Ho visto per troppi anni, infine, colleghi che non capivano che il futuro delle imprese è internazionalizzare, come ha fatto la Nestlé quando si è comprata l'acqua S. Pellegrino, e non coincide invece con la coltivazione a chilometro zero.

(da TRA L'ASINO E IL CANE  
- ed. Rizzoli  
di Francesco Pugliese,  
Direttore generale di Conad)

## CONTINUA DA PAGINA 14

## La proprietà che affitta...

tutte le conseguenze che ne possono derivare soprattutto su canoni, durata contrattuale e minore disponibilità di superficie in affitto.

### Cosa proponete?

È prevista l'introduzione di una "local tax" che dovrebbe unificare imu, tasi ed altre imposte, potrebbe essere questa l'occasione per rivedere tutta la materia introducendo dei criteri più equi ed economicamente sostenibili. È un'opportunità quindi che non possiamo assolutamente perdere per sostenere l'Istituto dell'affitto, che necessita di essere incentivato e maggiormente diffuso sul territorio nazionale in quanto è uno strumento che funziona e che permette l'esistenza di imprese efficienti in grado di restare sul mercato in modo competitivo. A questa situazione occorre assolutamente porre rimedio; è opportuno che il legislatore prenda atto dell'attuale realtà fondiaria italiana, che risulta molto più flessibile rispetto al passato grazie proprio al maggior ricorso all'affitto, mettendo in atto degli strumenti che non penalizzino il contratto d'affitto e che comunque tutelino il bene terra nella sua complessità, al di là del soggetto che la possiede.

## Segnali di attenzione per l'affitto, ci si attende un intervento legislativo

La necessità di un'attenzione all'affitto è stata segnalata dal Parlamento in due occasioni.

La Commissione Finanze del Senato – nel parere approvato sulla nota di aggiornamento del Def – ha chiesto al Governo, in vista della manovra, “interventi agevolativi sulle aliquote da applicare alle abitazioni concesse in affitto a canoni concordati”.

L'Aula della Camera, dal canto suo, ha richiesto – nella risoluzione di maggioranza sulla nota di aggiornamento del Def – il “rafforzamento degli strumenti in favore della locazione”.

Anche dal Governo è giunta una significativa apertura, che ci si attende venga tradotta in un intervento legislativo. Il Viceministro dell'economia e delle finanze, Enrico Morando, intervenendo il 19 settembre scorso all'annuale convegno di Confedilizia a Piacenza, ha dichiarato che sull'idea di eliminare totalmente o parzialmente Imu e Tasi sugli immobili locati con i contratti concordati “c'è un consenso” e che l'intervento ha dimensioni finanziarie talmente ridotte da facilitare il percorso. Le ragioni del consenso sono legate alla necessità di agevolare la mobilità dei lavoratori. Ha detto il Viceministro Morando: “Un Paese si muove bene se la forza lavoro si muove piuttosto rapidamente sul territorio. Abbiamo bisogno di un mercato degli affitti che funzioni bene. Se il mercato degli affitti funziona male per via del livello di pressione fiscale che vi eserciti sopra, naturalmente il sistema economico nel suo complesso riceve un danno: il fattore lavoro non si sposta con adeguata celerità e facilità sul territorio”.

Da ultimo, un convinto sostegno all'idea di detassare almeno questa speciale categoria di immobili locati è venuto dall'Associazione dei Comuni. Guido Castelli, Presidente di Ifel-Anci e responsabile finanza locale dell'Associazione, ha rilevato che ridurre la tassazione sulle case affittate con contratti concordati “sarebbe un'operazione che allo Stato costerebbe poche decine di milioni di euro ma che potrebbe assicurare un effetto sociale e immobiliare di grande portata. Ne trarrebbero beneficio i cittadini e il mercato nel suo complesso, compreso quello del lavoro, tramite l'indotto, dalle manutenzioni ai servizi connessi, che si verrebbe a far ripartire. Anche i Comuni si avvantaggerebbero delle nuove disponibilità abitative a canone calmierato che, sotto il profilo sociale, potrebbero essere introdotte sul mercato”.

## A RICHIESTA DELLA CONFEDILIZIA

### Sentenze catastali pro contribuente immediatamente esecutive

Il decreto legislativo n. 156 del 2015 in materia di contenzioso catastale ha stabilito che – a decorrere dall'1.6.'16 – le sentenze di condanna al pagamento di somme in favore del contribuente e quelle emesse su ricorso avverso gli atti relativi alle operazioni catastali indicate nell'articolo 2, comma 2, del d.lgs n. 546/'92, saranno immediatamente esecutive. Le controversie catastali interessate sono quelle concernenti l'instestazione, la delimitazione, la figura, l'estensione, il classamento dei terreni e la ripartizione dell'estimo fra i compossessori a titolo di promiscuità di una stessa particella, nonché le controversie concernenti la consistenza, il classamento delle singole unità immobiliari urbane e l'attribuzione della rendita catastale.

La stessa norma aggiunge che il pagamento di somme dell'importo superiore a diecimila euro, diverse dalle spese di lite, può essere subordinato dal giudice, anche tenuto conto delle condizioni di solvibilità dell'istante, alla prestazione di idonea garanzia.

Deve ricordarsi che l'estensione al contenzioso catastale – rispetto al testo iniziale del Governo – dell'applicazione del nuovo e importante principio dell'esecutività immediata delle sentenze di condanna in favore del contribuente (che consente di non attendere i tempi lunghi di tre giudizi, fino alla Cassazione), era stata richiesta dalla Confedilizia nel corso di un'audizione alla Camera dei deputati.

Come già segnalato, la novità risulterà importante, in particolare, per i proprietari interessati dalle estese attività di riclassamento degli immobili eseguite in più capoluoghi dall'Agenzia delle entrate su impulso dei Comuni.

## Beni culturali: stanziati 10 milioni in favore dei proprietari che hanno eseguito interventi conservativi

È stato previsto “uno stanziamento di competenza per l'anno 2015 pari a 10 milioni di euro” per l'estinzione dei debiti pregressi in favore dei privati proprietari che hanno eseguito interventi conservativi volontari sui propri beni culturali e che hanno maturato un credito al relativo contributo.

È questo il punto saliente della risposta fornita dal ministero dei Beni culturali ad un'interrogazione presentata dal senatore Luzzi del Gruppo parlamentare dei Conservatori e Riformisti sul problema della mancata erogazione dei fondi – pari al complessivo (e ben più alto) importo di 97.263.468,66 di euro per lavori collaudati fino al 31.12.'11 – spettanti per legge ai proprietari di immobili di interesse storico-artistico.

Il ministero – nel sottolineare che lo stanziamento in questione è previsto in un apposito capitolo di spesa contenuto nella legge di assestamento del bilancio per l'anno 2015 – ha anche precisato che “la competente Direzione generale bilancio ha già impartito le opportune istruzioni ai segretariati regionali per i beni culturali e paesaggistici per la programmazione finanziaria degli interventi e per avvenire, nei tempi consentiti dalle risorse che saranno rese disponibili in bilancio, al finanziamento degli interventi per i quali sia stata rilasciata la dichiarazione di ammissibilità entro il 14 agosto 2012”.

Il ministero ha altresì evidenziato che opererà “affinché, superata questa fase di emergenza, si possa non solo pagare i debiti pregressi ma anche riaprire la possibilità di interventi a favore di privati che intervengono sul loro patrimonio”.

Ricordiamo che la Confedilizia ha da tempo sollevato il problema e segue lo stesso con grande attenzione.

## TASSE SUI CASTELLI

### Spese immense

*Sono proprietaria insieme a mio padre, sorelle, fratello, cugini e zii di un castello del 1200 nel Piacentino.*

*Nonostante che siamo in tre famiglie ad occuparcene, è un problema immenso di costosa infinita burocrazia e di spese di manutenzione rese elevate dalle richieste delle Sovrintendenze. Siamo persone normali con redditi normali, e abbiamo tenuto in piedi un luogo storico antichissimo menzionato nelle tavole Traiane con i nostri risparmi di professori universitari e di piccoli proprietari della terra che rende poco. La Sovrintendenza ha coordinato ogni restauro, ma anche di semplice manutenzione, senza aiutarci con un solo finanziamento nemmeno quando abbiamo restaurato la statua di Ercole e gli affreschi dei fratelli Bibbiena. L'anno scorso lo abbiamo aperto al pubblico per 3 mesi per una mostra di arte contemporanea e abbiamo faticato tanto; ma la soddisfazione di sentirci dire «siamo venuti per vedere il castello» è stata grande. Lo abbiamo fatto visitare alle molte persone che ce l'hanno chiesto e abbiamo difeso il paesaggio dagli attacchi di chi voleva costruirci davanti un distributore di benzina con autolavaggio. Dovremmo essere esentasse per il contributo di danaro e lo sforzo umano che mettiamo per tenere in piedi e rendere disponibile un monumento nazionale. È una tristezza che Bersani, che nella terra dei castelli è nato, abbia voluto questo «scalpo» ideologico e penosamente populista, quando sa benissimo che la realtà è un'altra e tutti i castelli della nostra zona hanno una storia simile alla nostra.*

**Alessandra Del Boca**

alessandra.delboca@unibs.it

da *Corriere della Sera*, 24.10.'15

## Educazione politica e classi dirigenti

Privi di libertà, fummo privi di una lotta politica aperta. Mancò il primo principio dell'educazione politica ossia della scelta delle classi dirigenti.

## Disegno di legge di stabilità 2016

Di seguito si riportano schematicamente i contenuti delle disposizioni di maggiore interesse per la proprietà immobiliare del disegno di legge di stabilità per il 2016, presentato dal Governo al Parlamento per la sua approvazione entro la fine dell'anno

### Imu-Tasi

- Eliminazione della Tasi per tutte le unità immobiliari adibite ad abitazione principale, con esclusione di quelle delle categorie catastali A/1 (Abitazioni di tipo signorile), A/8 (Abitazioni in ville) e A/9 (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici)
- Per le unità immobiliari, adibite ad abitazione principale, delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, applicazione del seguente regime:
  - Imu tra il 2 e il 6 per mille (aliquota di base pari al 4 per mille, riducibile o eliminabile)
  - Tasi con aliquota dell'1 per mille, ma limite massimo Imu-Tasi pari al 6 per mille
  - possibilità di arrivare al 6,8 per mille da parte dei Comuni che abbiano previsto per il 2015 (con delibera approvata entro il 30 settembre) l'utilizzo della maggiorazione dello 0,8 per mille per le unità immobiliari interessate
- Possibilità di applicare la maggiorazione dello 0,8 per mille da parte dei Comuni che nel 2015 (con delibera approvata entro il 30 settembre) abbiano utilizzato tale maggiorazione per immobili soggetti dal 2016 a Imu e Tasi, e cioè:
  - abitazioni principali delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9: aliquota massima 6,8 per mille
  - altri immobili: aliquota massima 11,4 per mille
- Nel caso in cui il detentore utilizzi l'unità immobiliare quale abitazione principale, eliminazione della quota Tasi a carico dello stesso e pagamento del tributo, da parte del proprietario, nella percentuale stabilita dal Comune nel regolamento relativo al 2015 ovvero - in caso di mancato invio della delibera alle Finanze entro il 10 settembre 2014 e nel caso di mancata fissazione della percentuale - nella misura del 90 per cento
- Per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano locati, applicazione della Tasi fino ad un massimo del 2,5 per mille

### Detrazioni ristrutturazioni, risparmio energetico e mobili

- Proroga fino al 31.12.'16 delle misure in essere per le detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia, riqualificazione energetica e acquisto mobili (quest'ultimo esteso al caso dell'acquisto dell'abitazione principale da parte di giovani coppie)

### Limite uso contanti per canoni di locazione

- Abrogazione della norma che prevede il divieto del pagamento in contanti dei canoni di locazione, di qualsiasi importo, delle unità abitative (norma, peraltro, "svuotata" di contenuto da una circolare del Ministero dell'economia e delle finanze)

## Guerra e morale

Nel problema della guerra (studiato *a posteriori*) c'era un problema morale non perché da ogni parte si venisse agitando un confuso desiderio di pace e di giustizia, ma perché la guerra poteva diventare il primo momento di un processo capace di condurre finalmente alla vita politica forze nazionali nascoste, le quali avevano conquistato una coscienza elementare dei loro compiti sociali nel sacrificio creativo della loro personalità durante quattro anni di disciplina.

### CORBELLE

#### La (quasi) first lady depressa e la cura con l'elettroshock

«Quando la si vedeva nel 1988, alla convention di Atlanta, durante la campagna elettorale di suo marito Michael, cominciata bene e finita malissimo, i meno sensibili, cioè quasi tutti, pensavano non avesse giustamente voglia di diventare first lady. Negli incontri pubblici parlava a fatica, era sempre cupa, pareva arrabbiata. I meno sensibili avevano ragione. Kitty Dukakis non reggeva la pressione della campagna elettorale e andava a vodka. Lo staff del candidato democratico gliene lasciava una bottiglia in ogni stanza d'albergo. Ma non si rendevano conto, lo si cominciò a capire mesi dopo la sconfitta del governatore del Massachusetts e la vittoria di George Bush padre, quando lei si ricoverò per smettere di bere, che Kitty Dukakis era un altro genere di Prima dama, comunque rappresentativa (...) è oggi la più famosa testimonial americana dell'elettroshock. Lo ha provato per la prima volta nel 2001, sotto anestesia, dopo anni di malessere che resisteva ai (...) farmaci, alle psicoterapie. Dukakis ora dice «mi sono svegliata pensando a *Qualcuno volò sul nido del cuculo*, ma stavo benissimo»».

Così il *Corriere della Sera* del 5.9.'15.

#### In Cina dirigenti corrotti si giustificano così

«Un ex vicegovernatore nella provincia di Shandong ha rubato più di 5,6 milioni di yuan durante il suo mandato. Catturato, ha dichiarato che quasi tutti i soldi accettati li aveva messi da parte, risparmiando denaro per il suo Paese. Poi c'è Xu Jing, docente che coordinava la creazione di un centro informatico presso l'Università di Pechino per l'Industria. Ha sottratto più di 9 milioni di yuan (1,5 milioni di euro) usando un terzo della cifra per finanziare gli studi della figlia all'estero. Xu ha detto che ciò era conforme con «il programma nazionale di coltivare i talenti per il bene del Paese»».

È quanto scrive *Milano Finanza* del 15.8.'15, nell'ambito di un articolo che riporta alcuni esempi di come, in Cina, i dirigenti corrotti, una volta scoperti, giustificano la loro condotta.

#### Un maschio su mille ha il cancro al seno

«Il cancro al seno non è soltanto un affare da donne: pur in casi rari, uno su mille, può riguardare anche i maschi». Così scrive *ItaliaOggi*, in un articolo del 23.5.'15, riferendo il pensiero di un oncologo, specialista della materia, che lavora, in Francia, presso l'Istituto dei tumori di Montpellier.

#### Tatuaggi che passione

«I tatuaggi a 40 anni». Così s'intitola un articolo del *Corriere della Sera* (8.9.'15), leggendo il quale si apprende che «sono 7 milioni gli italiani con l'inchiostro sulla pelle» e che, ormai si tratta di una «passione» che non è più «solo dei giovanissimi».

#### La «Frecciasanta» e gli orti pontifici

«Sul treno del Papa nella benedetta fattoria». È il titolo di un articolo pubblicato il 4.9.'15 su *il venerdì*, l'allegato settimanale de *la Repubblica*, in cui si segnala che da settembre 2015 è attiva una linea ferroviaria che collega l'antica stazione vaticana, posta all'interno dello Stato pontificio, con gli orti di Castel Gandolfo, da secoli riservati al Papa e al suo staff e ora, invece, aperti al pubblico ogni fine settimana.

Per maggiori informazioni è possibile consultare il sito dei Musei Vaticani ([www.museivaticani.va](http://www.museivaticani.va)).

## Giustizia: Ferri, presto aste on line beni pignorati

«Il Ministero della giustizia sta lavorando per partire presto con il portale web per le vendite giudiziarie di beni immobili e beni mobili registrati che consentirà a tutti gli interessati di acquisire le informazioni in modo trasparente e assolutamente sicuro. La pubblicità sarà obbligatoria. Le aste di questi beni dovranno essere pubblicizzate e dovranno svolgersi obbligatoriamente on line tramite questo portale». Lo ha assicurato il sottosegretario alla giustizia Cosimo Ferri, intervenendo a un convegno sulla recente riforma del processo esecutivo.

«Abbiamo portato avanti una semplificazione delle procedure, in particolare, con la creazione di un sistema velocizzato di individuazione dei beni pignorati anche tramite l'utilizzo dei mezzi telematici, il dimezzamento dei termini per l'efficacia del pignoramento e una decisa accelerazione dei pignoramenti riguardanti gli immobili» ha detto Ferri.

In particolare il sistema delle aste on line «porterà una maggiore chiarezza e andrà a colmare le problematiche derivanti dall'eccessiva frammentazione che caratterizzano l'attuale sistema di vendite giudiziarie». Ma occorrerà anche «creare banche dati comuni con Pra e Forze dell'ordine per rendere effettiva e rapida la consegna del bene mobile pignorato, momento fondamentale per iniziare l'esecuzione e procedere alla vendita».

**IMPORTANTE**

**ANCORA SUL DEBITO DELLO STATO  
VERSO I PROPRIETARI DI DIMORE STORICHE**

**ARRIGONI.** – *Al Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo.* – Premesso che:

nel nostro Paese il patrimonio storico-artistico appartenente a privati si trova in una situazione allarmante e ciò anche a causa di inadempienza dello Stato, che non ha corrisposto ai proprietari interessati quanto dovuto (circa 100 milioni di euro) a titolo di contributo *ex* articolo 31 del decreto legislativo n. 42 del 2004 per gli interventi di restauro o conservativi autorizzati e già collaudati da diversi anni, eseguiti su beni d'interesse storico-artistico;

non hanno avuto alcun seguito gli impegni assunti dal Governo in Parlamento su questa materia, si chiede di conoscere:

l'elenco dei proprietari che hanno diritto al contributo e degli importi di spettanza di ciascuno;

se non ritenga di dover erogare acconti a coloro che ancora non li hanno ricevuti, così da evitare che la mancanza di liquidità dei proprietari provochi un ulteriore deterioramento dei beni di interesse storico-artistico.

(4-04523)

**RIEDIZIONI DI CLASSICI**



Dopo Cavour, Minghetti, d'Azeglio, Ricasoli e Sella è ora il turno – nella collana di “riedizioni di classici” di *Libro aperto*, la rivista fondata da Giovanni Malagodi e diretta da Antonio Patuelli – di Luigi Einaudi, del quale è prevista la pubblicazione di due volumi dedicati a discorsi in materia economica e uno raggruppante discorsi più politici. Si è scelto il titolo di *Libertà economiche* per raggruppare gli interventi più strettamente qualificabili come incentrati sull'economia, pur essendo sempre arduo il dividere politica ed economia nella riflessione einaudiana, e ancor più nel caso di discorsi tenuti in dibattiti di un organo legislativo. Il primo tomo è dedicato a discorsi pronunciati da Einaudi nel Senato del Regno, ove entrò nel 1919.

**Affitti commerciali, interrogazioni parlamentari in Italia e in Europa**

Il ministro dell'economia e delle finanze ed il ministro dello sviluppo economico sono i destinatari di un'interrogazione dei deputati Merlo e Borghese (Misto) con la quale si chiede di conoscere, con riferimento alle locazioni ad uso diverso dall'abitativo, quali iniziative intenda intraprendere l'Esecutivo al fine di favorire l'incontro della domanda con l'offerta, nonché ad intervenire, con urgenza, sulla disciplina di tali locazioni anche in relazione alla pesante imposizione patrimoniale che grava sugli immobili, tale da erodere fino all'80% del canone di locazione percepito.

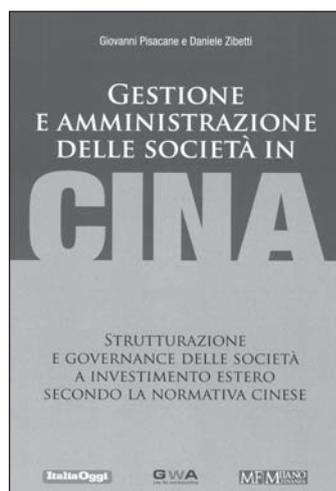
Nel testo presentato, i due deputati ricordano che nella relazione ufficiale al decreto-legge Sblocca Italia si leggeva che la normativa del 1978 continua a presentare rilevanti elementi di rigidità che non hanno pari oggi nei principali Paesi europei, che l'attuale disciplina vincolistica limita la libertà delle parti di regolare liberamente il rapporto, predeterminandolo in molti elementi essenziali e che tale inflessibilità costituisce un freno allo sviluppo del mercato delle locazioni commerciali e degli immobili anche ad uso turistico. Secondo i due deputati, questa situazione, se il Governo non interverrà al più presto, farà aumentare il numero di negozi sfitti, con la conseguenza che continueranno a perdersi attività economiche e posti di lavoro.

Un'altra interrogazione – da parte di una parlamentare europea del Pd, Mosca – è stata presentata alla Commissione Ue. Nella stessa, l'on. Mosca chiede di verificare se la normativa del 1978 sulle locazioni commerciali costituisca o meno un'aperta violazione dei principi comunitari di *par condicio* nonché delle norme a tutela della concorrenza e del mercato unico. Alla Commissione si chiede, inoltre, di far sapere se considera opportuno un suo intervento per sollecitare una riforma stimolatrice della concorrenza, che preveda la possibilità di stipulare contratti che consentano alle parti di determinare liberamente i contenuti dei reciproci obblighi, liberando così interamente il settore da una normativa che non ha alcuna ragione di esistere in un'economia moderna e concorrenziale.

**Idee della nuova classe dirigente**

Compito nostro preciso diventa l'elaborazione delle idee della nuova classe dirigente e l'organizzazione di ogni pratico sforzo che a ciò conduca.

**SEGNALIAMO**



**Rinvio alla Corte di giustizia dell'Ue, quando basta richiederlo**

Forse non tutti lo sanno, ma quando una questione sull'interpretazione dei trattati dell'Unione europea o sulla validità e interpretazione degli atti compiuti dalle istituzioni, dagli organi o dagli organismi sempre dell'Unione “è sollevata in un giudizio pendente davanti a un organo giurisdizionale nazionale, avverso le cui decisioni non possa proporsi ricorso giurisdizionale di diritto interno” (in Italia si pensi al caso della Cassazione), tale organo giurisdizionale è tenuto a rivolgersi alla Corte di giustizia dell'Ue.

La previsione è contenuta nell'art. 267 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, e per la sua mancata applicazione sono state aperte, nei confronti del nostro Paese, diverse procedure di infrazione.

## La strada giusta dei bonus fiscali

Il bonus fiscale per le ristrutturazioni edilizie e la riqualificazione energetica “nel 2014 ha prodotto 28,5 miliardi di investimenti e 425 mila posti di lavoro fra diretti e indotto”. Lo ha riferito il presidente della Commissione ambiente della Camera, Ermete Realacci (Pd), citando i dati e le analisi del Cresme e del Servizio studi della Camera dei deputati sugli effetti del credito di imposta e dell’ecobonus. “Gli stessi incentivi – ha aggiunto – dal 2008 al 2015 hanno interessato oltre 12,5 milioni di interventi e milioni di famiglie”.

Secondo Realacci si tratta di valori “di straordinaria importanza, che qualificano il sistema imprenditoriale del settore, riducendo i consumi energetici, l’inquinamento e le bollette delle famiglie”.

La vicenda sta a dimostrare che gli italiani, quando si trovano di fronte un fisco virtuoso (e non vorace) sono sempre pronti a cogliere l’occasione per fare tutto per bene ed in regola, investendo i propri risparmi nel patrimonio immobiliare e muovendo, così, l’economia generale ed i consumi.

Adesso auspichiamo che – come già più volte da noi sostenuto e richiesto – il Parlamento intervenendo sulla legge di stabilità voglia rendere stabili le misure fiscali “maggiorate” per le detrazioni edilizie e per il risparmio energetico in quanto – in specie negli immobili in condominio – la proroga annuale non è sufficiente come periodo di tempo necessario a coprire il percorso che va dalla prima assemblea in cui si approvano i lavori alla loro completa esecuzione (si deve infatti approvare i lavori, incaricare un tecnico di redigere il capitolato, consultare più ditte e professionisti che possano presentare i loro preventivi, esaminare gli stessi, dare gli incarichi, costituire il fondo straordinario dei lavori, e fare eseguire l’opera).

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

Profughi, la nazione fantasma, in 60 milioni in cerca di asilo, è il 24esimo Stato del mondo (*la Repubblica* 18.6.15)

La burocrazia fa fatica, persino, a pronunciare qualche lettera dell’alfabeto. Tempo fa, le deliberazioni sono diventate delibere. Ora, le determinazioni stanno viepiù diventando “determine”

Economia di scambio e comunità volontarie sono il futuro della nostra storia. Lo Stato moderno, e il suo ingombro, non reggono più. L’oppressione fiscale e le migrazioni caratterizzano le svolte epocali

## SEGNALAZIONI

*Mussolini socialista*, a cura di Emilio Gentile e Spencer M. Di Scala, Laterza ed., pp. VI+258

Una serie di saggi dedicati al periodo socialista di Mussolini, dal 1902 al 1914, agitatore, sindacalista, politico e giornalista, dai suoi passaggi in Svizzera e in Trentino fino alla direzione dell’*Avanti!* e alla svolta interventista.

Filippo Tommaso Marinetti, Fedele Azari, *Primo dizionario aereo italiano (futurista)*, con un saggio introduttivo di Stefania Stefanelli, apice libri ed., pp. XL+162 con ill.

È l’edizione anastatica del curioso dizionario apparso nel 1929, che raccoglie centinaia di voci in uso nel linguaggio dell’aviazione, presentate in maniera chiara per i profani.

John Haldon, *Bisanzio in guerra*, Leg ed., pp. 150 con ill.

Quasi un millennio di storia dell’Impero Romano d’Oriente, fino al crollo (1453), nei tanti conflitti affrontati per mare e per terra, e poi nella sua burocrazia, religione, cultura.

Jacques Dalarun, *Governare è servire*, pref. di Giovanni Miccoli, Edizioni Biblioteca Francescana, pp. XII+236 con ill.

Ampio saggio di “democrazia medievale”, storico, teologico, religioso a un tempo, che spazia su personaggi maggiori e minori del Medio Evo, documentando come l’autorità sia servizio.

Alessandro Albanese Ginammi, Giampaolo Conte, *L’Odissea del debito*, postfaz. di Gaetano Sabatini, in edibus ed., pp. 104

L’odierno tracollo finanziario non è il primo nella storia della Grecia: gli autori documentano i precedenti fallimenti, segnata-mente alla fine dell’Ottocento, con forti analogie rispetto all’odierno comportamento di diversi Stati.

Carlo Di Pietro, *Joseph Aloisius Ratzinger*, Radio Spada ed., pp. 238

Durissime pagine di condanna per la teologia di Ratzinger (considerato modernista ed eretico anche da pontefice), espresse da un angolo visuale di rigido cattolicesimo tradizionalista.

Ugo Cardinale, *L’arte di riassumere*, Il Mulino ed., pp. 206

La pratica del riassunto sembra tornata in voga: questa guida illustra con chiarezza i procedimenti da seguire, esemplificando con testi letterari, scientifici e di attualità storico-politica analizzati e ridotti.

**CERTIFICAZIONE  
QUALITÀ IMMOBILI**  
Rivolgersi alla Confedilizia

## Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio – DICEMBRE 2015

16 Dicembre – Martedì

### Imposte e contributi

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

### Versamento acconto imposta sostitutiva Tfr

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell’imposta sostitutiva, a titolo di acconto, sulla rivalutazione del fondo per il trattamento di fine rapporto maturato nell’anno 2015.

### Imu - Versamento saldo

Ultimo giorno – salvo diversi termini stabiliti dal Comune – per il versamento della seconda rata dell’imposta municipale propria per il 2015, pari al saldo dell’imposta dovuta (effettuando gli eventuali conguagli).

### Tasi - Versamento saldo

Ultimo giorno – salvo diversi termini stabiliti dal Comune – per il versamento della seconda rata del tributo sui servizi indivisibili per il 2015, pari al saldo dell’imposta dovuta (effettuando gli eventuali conguagli).

### Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2015.

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

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

## Lo scadenziario del datore di lavoro domestico – DICEMBRE 2015

### Tredicesima

Entro questo mese, il datore di lavoro corrisponde al lavoratore la tredicesima mensilità. A quei dipendenti le cui prestazioni non raggiungono un anno di servizio, sono corrisposti tanti dodicesimi di detta mensilità quanti sono i mesi del rapporto di lavoro.

### Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale del

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

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

» di Corrado Sforza Fogliani\*

## La lente sulla casa

### Se il castello crolla lo Stato non aiuta

Il castello della Boffalora (in provincia di Piacenza), «puntellato» perché in pericolo di crollo, è portato all'attenzione di tutta Italia. Lo ha fatto la sede nazionale di Italia Nostra, per intervento dell'architetto Anna Lalatta, Consigliere-segretario della sezione piacentina della nota (benemerita) Associazione di tutela del nostro patrimonio storico-artistico. Lalatta ha sottolineato che il castello in questione è una struttura del 1600 di oltre 3mila metri quadri, in una splendida posizione paesaggistica, dovuta alla volontà di dominio del territorio e di controllo delle strade che dal Porraggiungevano l'Appennino. Più di 5 annifa, nella struttura - ha spiegato Lalatta - si sono verificati due gravi crolli nel tetto e la proprietà ha proceduto ai primi interventi di restauro per 500mila 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 il castello è inagibile e in disuso.

\*presidente Centro studi  
Confedilizia

da il Giornale, 10.10.'15

IL BUON GIORNO  
SI VEDE DAL MATTONI

#### IL PUNTO SU ...

### Fideiussione a garanzia della locazione

Come noto, uno dei mezzi di garanzia che viene spesso utilizzato a tutela dei diritti del locatore è la fideiussione (che è - secondo quanto stabilisce l'art. 1956 c.c. - il contratto che prevede la assunzione da parte di un terzo - che può essere un istituto bancario o anche qualunque altro soggetto - dell'obbligo di adempimento delle obbligazioni del conduttore, nel caso in cui questi non adempia).

Si segnala una recente pronuncia della Cassazione dalla quale possono ricavarsi in materia alcuni importanti principi.

Con la sentenza n. 16798 del 15.8.'15 la Corte ha affermato che, qualora il contratto di locazione preveda che il pagamento dei canoni sia garantito da una fideiussione prestata da un terzo, deve ritenersi che, in via generale, il fideiussore non possa recedere dalla fideiussione anticipatamente nel corso della durata del contratto di locazione e con effetto immediato: tale possibilità deve ritenersi consentita solo nel caso in cui, nel contratto di locazione ed in quello di fideiussione, le parti abbiano espressamente conferito al garante la facoltà di recedere in qualunque momento dalla prestazione di garanzia, ovvero nel caso in cui ricorra altra causa idonea a giustificare il recesso.

A parte tale ipotesi, l'eventuale recesso dalla fideiussione da parte del fideiussore che intervenga prima della scadenza del contratto di locazione non ha l'effetto di escludere l'operatività della garanzia per le obbligazioni del conduttore se non per il periodo successivo all'eventuale rinnovo della locazione che intervenisse alla scadenza per effetto di una clausola pattizia di tacito rinnovo.

Dalla sentenza ricordata sembra debba ricavarsi anche il principio secondo cui nel caso di garanzia fideiussoria dell'obbligazione di pagamento del canone di locazione, una volta che si verifichi la morosità del conduttore (inadempimento cui il locatore può reagire chiedendo la risoluzione del contratto), il locatore deve portare a conoscenza del garante la morosità del conduttore e chiedere al fideiussore di autorizzarlo ad attendere il pagamento (e così sostanzialmente a fare credito al conduttore con la garanzia del fideiussore). Nel caso di rifiuto, il locatore - per mantenere l'obbligo del fideiussore quantomeno per le obbligazioni che maturino fino al momento in cui il locatore non riesca a locare l'immobile ad altri - deve agire nei confronti del conduttore per la risoluzione del contratto ed il rilascio dell'immobile.

Paolo Scalettaris

### Cassazione su agevolazioni acquisto prima casa

L'agevolazione prevista per la prima casa può essere mantenuta solo se l'acquisto sia seguito dall'effettiva realizzazione della destinazione dell'immobile acquistato ad abitazione propria, anche in riferimento a ciascuno dei plurimi acquisti che il contribuente possa avere effettuato nell'arco del tempo previsto dalla legge, dopo la rivendita dell'immobile originariamente acquistato, in termini tali che per ciascuno degli acquisti intermedi il contribuente sia onerato di dimostrare l'effettiva realizzazione dell'intento, in virtù del concreto trasferimento della propria residenza anagrafica nell'unità abitativa correlata. I benefici fiscali, per loro natura, sono subordinati al raggiungimento dello scopo (abitativo) costituisce un elemento costitutivo per il conseguimento del beneficio, connesso alla stessa ratio dell'istituto.

Così la Corte di cassazione, con la sentenza n. 20042 del 7.10.'15.

### La legge Casati

La legge Casati (nonostante tutti i suoi errori tecnici) imponendo allo Stato il compito di vincere l'analfabetismo costituiva una violenta sovrapposizione di un principio trascendente all'autonomia e all'iniziativa che sorge dal basso, ma poneva le premesse per far entrare nel mondo della coscienza moderna quel popolo che ne era rimasto fuori per un'intima malattia feudale.

### ASSOCIAZIONI TERRITORIALI, GRADUATORIA DECRESCENTE CORSI FORMAZIONE AMMINISTRATORI

(comprende i partecipanti ai corsi on-line e ai corsi residenziali convenzionati)

PRIME TRENTA ASSOCIAZIONI

ASSOCIAZIONE
Genova
Sassari
Piacenza
Torino
Parma
Como
Grosseto
Asti
Udine
Firenze
Reggio Emilia
Pisa
Belluno
Forlì
Trieste
Modena
Venezia
Rovereto
Bergamo
Gorizia
Massa Carrara
Messina
Milano
Napoli
Vicenza
Pordenone
Treviso
Palermo
Pavia
Roma

### CARABINIERI ON LINE

#### Anche la Benemerita sbarca su Twitter

Anche i Carabinieri sono presenti su Twitter. Un ulteriore servizio per i cittadini. Dal sito [www.carabinieri.it](http://www.carabinieri.it) gli utenti potranno, infatti, diventare follower della Benemerita e ricevere continue informazioni su eventi, concorsi, appuntamenti, operazioni di servizio e persino consigli utili. È possibile seguire i carabinieri attraverso l'hashtag #PossiamoAiutarvi. Ovviamente il contatto on line non servirà né per denunce né per rispondere alle emergenze ma sarà comunque un mondo per avvicinarsi al lavoro della caserma. L'Arma aggiorna in tempo reale sulle operazioni e sugli interventi più clamorosi svolti in tutta Italia. Come la storia, pubblicata oggi, dalla gang di 25 persone arrestate per spaccio di droga tra il Napoletano e il Cilento. O la pubblicazione di concorsi per gli allievi marescialli.

da il Giornale, 30.9.'15

## Occasione persa, ma per fare soldi

++ Fisco: Orlandi, riforma *catasto* occasione persa ++

Ma lavoro non e' andato perduto, riallineate banche dati (ANSA) - ROMA, 7 OTT - La mancata riforma del *catasto* e' stata "un'occasione persa". Lo ha detto il direttore dell'Agenzia delle Entrate, Rossella Orlandi, in audizione parlamentare. Si tratta di "un'operazione importante - ha aggiunto - che non e' detto sia accantonata. Abbiamo lavorato e il lavoro non e' perduto, perche' c'e' stato un riallineamento delle banche dati". (ANSA).

## Amori

### Nella Nazionale femminile iraniana ci sono otto maschi.

**IRAN/1** La scorsa settimana un funzionario iraniano ha denunciato la presenza di otto uomini nella nazionale femminile. La Federcalcio, che ufficialmente tace, avrebbe ordinato di condurre una serie di esami per verificare il sesso delle giocatrici. Le otto sospettate non sarebbero uomini decisi a barare, ma transgender che non hanno ancora portato a compimento il cambio di sesso. Tema delicatissimo, visto che l'operazione in Iran non sempre è questione di libero arbitrio: l'omosessualità è punita nelle migliore delle ipotesi a colpi di frusta, nella peggiore con l'impiccagione. Le giocatrici iraniane sono costrette a indossare una divisa che lascia scoperto solo il volto, e rende così più difficile smascherare eventuali inganni. Non è la prima volta che sospetti simili toccano la nazionale: lo scorso anno si era parlato di quattro giocatrici-uomini, e le autorità avevano condotto dei test a sorpresa in tutto il campionato. Come nel 2010, primo caso conosciuto (Andrea Luchetta, La Gazzetta dello Sport 8/10).

**IRAN/2** Il regime iraniano, talmente sessuofobo da vietare l'ingresso allo stadio alle donne, per impedire che possano vedere in pantaloncini un uomo diverso dal marito (*ibidem*).

**LEGGI** Nel Regno Unito una legge del 2014 vieta alcuni atti sessuali specifici nei video porno: per esempio, non si potrebbe vedere una donna che raggiunge l'orgasmo. Sempre in Gran Bretagna è illegale fare sesso su una motocicletta parcheggiata. In Russia una persona si identifica come transessuale - o se il governo la identifica come tale - è considerata malata di mente e per questo non può avere la patente di guida. In Svezia è consentito girare in topless ma è illegale farsi una foto a seno nudo (Dagospia 7/10).

da IL FOGLIO, 12.10.15

## CONTRATTO PORTIERI, PER SAPERNE DI PIÙ

### Fondo sanitario, i primi versamenti

Con il via del nuovo Fondo sanitario integrativo per i dipendenti da proprietari di fabbricati, previsto dall'art. 100 del CCNL del 12.11.'12 (cfr. *Cn ott.* '15), si celebra un importante momento della vita di tutto il sistema bilaterale creato da Confedilizia, in rappresentanza dei datori di lavoro, e da Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Uilucis, in rappresentanza dei lavoratori.

Infatti, il sistema - che da sempre eroga prestazioni essenziali a favore dei datori di lavoro e dei lavoratori del comparto - si arricchisce, con il Fondo, di un nuovo strumento di welfare privato, gestito dalle Parti sociali attraverso una sezione autonoma della Cassa Portieri che saprà ben assistere e coadiuvare gli iscritti nell'ambito della richiesta delle nuove, aggiuntive prestazioni.

Tutti i lavoratori del comparto (quali, portieri, pulitori, manutentori, bagnini, assistenti ecc.) hanno adesso la possibilità di tutelare al meglio la propria salute, avendo il sostegno del Fondo nel momento delle cure o degli annuali controlli preventivi.

Dal punto di vista operativo, a copertura del periodo intercorrente dall'1.1.'15 al 30.10.'15, i datori di lavoro verseranno entro il 16.11.'15, per ciascun lavoratore cui si applica il CCNL anzidetto, in forza all'1.1.'15, un importo forfettario pari a:

- per i lavoratori fino a 28 ore settimanali: 4 euro x 2 mesi + 0,50 euro (una tantum per iscrizione al Fondo) = 8,50 euro
  - per i lavoratori sopra le 28 ore settimanali: 6 euro x 2 mesi + 0,50 euro (una tantum per iscrizione al Fondo) = 12,50 euro
- Tale versamento va eseguito tramite il Modello F24, utilizzando il codice ASPO.

Per i versamenti, a regime, da effettuarsi in relazione ai periodi successivi all'1.11.'15, è previsto, per tutti i lavoratori (indipendentemente dal loro orario di lavoro), un pagamento del contributo mensile a carico del datore di lavoro pari a 6 euro, con il primo versamento da effettuarsi entro il 16.12.'15, sempre tramite il Modello F24, utilizzando il codice ASPO (con inserimento del codice ASPO anche nella denuncia INPS UNIE-MENS). I pagamenti ordinari relativi alle mensilità susseguenti verranno effettuati entro il giorno 16 del mese successivo a quello di competenza.

Si sottolinea, infine, che il nuovo Fondo si affianca agli altri strumenti contrattuali, fra i quali il "Fondo malattia per i dipendenti da proprietari di fabbricati", che continuano ad operare e per il funzionamento dei quali sono dovuti i contributi tradizionali il cui pagamento è da effettuarsi, con il Modello F24, tramite le causali "CUST" e "PULI".

Maggiori informazioni sono disponibili sul sito della Cassa, all'indirizzo [www.cassaportieri.it](http://www.cassaportieri.it) oppure possono essere assunte telefonando al numero di tel. 06.442.51.191.

Signor \_\_\_\_\_  
 nat a \_\_\_\_\_  
 residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_  
 è iscritt al \_\_\_\_\_  
**REGISTRO NAZIONALE**  
**AMMINISTRATORI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA**  
 al n. \_\_\_\_\_  
 Roma, \_\_\_\_\_  
 Il Presidente  
 Il Presidente  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) [www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)

Diploma che viene rilasciato a tutti gli iscritti al Registro nazionale amministratori, firmato in originale dal Presidente confederale e dal responsabile del CORAM-Coordinamento Registro Amministratori delle Confedilizie locali.

Informazioni presso tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia



## DICHIARAZIONI DEL PRESIDENTE CONFEDERALE

**Banca d'Italia su tassazione immobili in Italia**

La Banca d'Italia dice che l'Italia è in linea con gli altri Paesi europei sia nel livello di imposizione tributaria sugli immobili sia nel finanziare gli enti locali attraverso la casa, e in particolare attraverso l'abitazione principale. Le cose, a nostro avviso, stanno in modo diverso. In Italia, infatti, le cosiddette imposte ricorrenti sulla proprietà immobiliare sono ad un livello ben superiore rispetto a quello

degli altri Paesi europei. Inoltre, nei pochissimi Stati che risultano avere una tassazione maggiore rispetto alla nostra, e che alzano la media generale, il dato comprende le imposte sui servizi, che sono ben diverse dalle nostre imposte patrimoniali poiché sono a carico degli occupanti degli immobili (in caso di locazione, quindi, degli inquilini) e non dei proprietari in quanto tali. Ed è stata la stessa Banca d'Italia, condivisibilmente, a sottolineare in passato che la fiscalità locale dovrebbe ispirarsi al principio del beneficio e quindi essere fondata su una vera *service tax*.

29.9.'15

### Il Senato chiede al Governo di detassare affitto

La Commissione Finanze del Senato ha chiesto formalmente al Governo – nel suo parere sulla nota di aggiornamento al Def – di prevedere una riduzione della tassazione locale sulle case affittate con i contratti concordati, a canone calmierato. Confidiamo che l'Esecutivo voglia seguire questa strada, che la Confedilizia sta suggerendo da tempo: costerebbe all'Erario poche decine di milioni di euro (a fronte di una manovra di decine di miliardi) e produrrebbe effetti positivi a catena, a partire da quelli sulla mobilità del lavoro.

1.10.'15

### Allarme di Confesercenti sui locali commerciali sfitti

L'allarme lanciato da Confesercenti circa l'enorme numero di locali commerciali sfitti ci trova completamente d'accordo. Si tratta di un fenomeno che la Confedilizia denuncia da tempo, osservandolo e vivendolo dal punto di vista dei tanti proprietari locatori. Altrettanto concordi ci trova la proposta di prevedere sgravi fiscali per i proprietari che affittano locali commerciali, e in particolare l'estensione anche a questi immobili del regime della cedolare secca, che sta ben funzionando nel comparto abitativo. Basti pensare, infatti, che le imposte statali e locali sugli immobili non abitativi locati arrivano a mangiarsi fino all'80 per cento del canone, anche per via della ridicola deduzione Irpef per le spese, pari al 5 per cento. Ciò che non vediamo nell'analisi di Confesercenti è la segnalazione di un'altra causa, decisiva, dell'alto numero di locali vuoti: una legislazione sugli affitti commerciali fuori dal tempo, che impedisce a proprietari e inquilini di concordare liberamente gli elementi essenziali del contratto e che quindi, soprattutto in un periodo di crisi, non consente l'incontro di domanda ed offerta, in particolare in caso di apertura di nuove attività da parte di giovani. Confesercenti compia un passo ulteriore e apra ad un intervento di modernizzazione del settore. Se ne avvantaggerebbe l'intera economia.

8.10.'15

### Commento a dichiarazione del Fondo monetario internazionale

Il Fondo monetario internazionale dice che «una moderata taxa sulla proprietà immobiliare è in generale qualcosa di buono». Se ci si volesse avvicinare – ma solo avvicinare – ad un obiettivo del genere, bisognerebbe almeno dimezzare la tassazione immobiliare patrimoniale esistente in Italia, passata in pochi anni da 9 a 25 miliardi e ormai doppia rispetto alla media Ue. Altro che moderazione...

9.10.'15

## POLITICO E UOMO DI STATO

Il politico diventa uomo di Stato quando inizia a pensare alle prossime generazioni invece che alle prossime elezioni

W. Churchill

## COSTO CORSI ON LINE, 200 EURO E 40 EURO

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

**Confedilizia assicura agli amministratori condominiali la formazione obbligatoria con**

### CORSI ON LINE

*Gestisci Tu il Tuo tempo e la Tua preparazione, quando e dove vuoi*

*Formazione iniziale per i segnalati Confedilizia: 200 euro oltre Iva\**

*Formazione periodica per i segnalati Confedilizia: 40 euro oltre Iva\**

*Esame nella città scelta al momento dell'iscrizione*

*\*compreso l'esame finale*

### CORSI RESIDENZIALI

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

*Informazioni e costi presso le Associazioni territoriali Confedilizia,*

*presenti in ogni capoluogo provinciale ed anche nei maggiori centri*

*(elenco sedi su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it))*

Info: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)  
numero verde 800.400.762  
[www.latribuna.it](http://www.latribuna.it)  
[redazione@latribuna.it](mailto:redazione@latribuna.it)



## GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

### Prospero Pizzolla

Prospero Pizzolla: laureato in giurisprudenza all'Università degli studi di Napoli Federico II, iscritto all'albo degli avvocati di Napoli dal 1970 e all'albo degli avvocati cassazionisti dal 1977.

È Vicepresidente della Confedilizia, Presidente della Federazione regionale Campania della proprietà edilizia, Presidente dell'Associazione della proprietà edilizia di Napoli dal 2002.

È consulente di enti ecclesiastici, istituti di credito e società di intermediazione mobiliare nonché autore di pubblicazioni in materia di condominio, locazioni e diritto processuale civile.

È stato componente della Fabbrica del Duomo di Napoli e consulente di società Assicuratrici, a partecipazione statale e sportiva.

Spiega, anche con la collaborazione dei figli Sergio e Alessandro, l'attività di avvocato in materia civilistica, amministrativa e tributaria.

Ha tenuto convegni presso la Corte d'appello di Napoli per la formazione e l'aggiornamento di magistrati e di avvocati.

Appassionato d'arte, contribuisce attivamente alle iniziative tese alla salvaguardia del grande patrimonio storico e culturale della città di Napoli, di cui è profondamente innamorato.



ASSINDATCOLF

**Deducibilità totale per i domestici**

Rendere completamente deducibile il costo del lavoro domestico, magari già con la prossima legge di stabilità. Questa la richiesta formulata dal vicepresidente di Assindatcolf, Alessandro Lupi, durante il convegno organizzato dall'associazione nazionale dei datori di lavoro domestico. Secondo Lupi in questo modo potrebbero essere regolarizzati 250-350mila lavoratori sui 500mila attualmente stimati in nero e le famiglie risparmierebbero 5-6mila euro all'anno. Il costo per le finanze statali sarebbe di circa 900 milioni, ma si avrebbero maggiori entrate in termini di entrate contributive, fiscali e minori costi sociali in termini di riduzione delle pensioni sociali e ospedalizzazione degli anziani. L'onorevole Patrizia Maestri, intervenuta al convegno, ha annunciato la presentazione di una proposta di legge che va in questa direzione.

da 24Ore, 2.10.'15

**VITERBO: SFRRATTATO VUOLE 10MILA EURO PER LASCIARE CASA, 3 ARRESTI =**

Viterbo, 7 set. (AdnKronos) - Colpito da sfratto, minacciava il suo affittuario e pretendeva 10mila euro per lasciare l'appartamento. E' accaduto a Vejano (Viterbo) e i carabinieri della stazione locale, insieme ai colleghi di Oriolo Romano, hanno arrestato tre persone per estorsione.

La vittima, un 70enne, ha denunciato l'accaduto dopoché l'affittuario, un 79enne, lo aveva minacciato di bruciare la casa. I militari hanno dunque svolto indagini e assistito alla consegna del denaro pattuito, per 5mila euro. All'appuntamento il 79enne si è presentato con la figlia di 53 anni, e con il genero, di 60 anni: nel momento in cui i soldi sono stati consegnati, i carabinieri sono intervenuti arrestando i tre per estorsione aggravata.

(Sci/AdnKronos)  
07-SET-15 14:47



da ItaliaOggi, 28.9.'15

**LETTO PER VOI**

**Criminalizzare Uber**

Da Londra a Parigi, la guerra sporca dell'Europa contro la concorrenza

Uber, la compagnia americana di taxi con app, al suo sbarco in Europa ha sempre dovuto combattere più contro i procuratori che con la concorrenza. Fosse solo per le regole del mercato e della soddisfazione dell'utente, Uber navigherebbe in acque tranquille, e invece non c'è città del Vecchio continente (il fenomeno esiste anche in America e nel resto del mondo, ma in maniera più limitata) dove non sia accolta da ricorsi, inchieste, indagini. Che le lobby europee cerchino di fare concorrenza nei tribunali e nelle aule parlamentari è risaputo. E' un modus operandi noto, subito non solo da Uber (si veda la lotta contro Google della Commissione europea). Ma questa concorrenza giudiziaria di recente si sta trasformando in persecuzione ad aziendam, quando non in criminalizzazione. Ieri in Francia, dove il governo socialista di François Hollande, con la sola eccezione del ministro dell'Economia Emmanuel Macron, è un grande nemico della sharing economy, è iniziato il processo contro Pierre-Dimitri Gore-Coty, general manager di Uber per l'Europa occidentale, e contro Thibaud Simphal, amministratore delegato di Uber Francia. I due erano stati arrestati a giugno con l'accusa di

aver organizzato un servizio di taxi illegale e sono stati rilasciati dopo pochi giorni. Rischiano fino a due anni di prigione, e il trattamento umiliante riservato a due tra i massimi dirigenti della compagnia in Europa si è ripetuto martedì nei Paesi Bassi, dove la polizia olandese ha fatto un raid, il secondo in un anno, negli uffici di Uber ad Amsterdam. Gli agenti hanno perquisito l'edificio e sequestrato documenti quasi si trovassero in un covo mafioso, e i procuratori vogliono istruire un'indagine criminale contro la società. Perfino la Londra liberale del sindaco conservatore Boris Johnson, che pure è un utilizzatore delle auto di Uber, progetta un attacco frontale contro la società. La commissione dei Trasporti cittadina ha preparato una serie di proposte, pervenute a diverse testate, che nella pratica distruggerebbero Uber e altre società simili. Tra queste l'obbligo di far attendere il passeggero cinque minuti prima che il taxi si presenti e il divieto di app che mostrino il percorso dei taxi su una mappa - in pratica un bando esplicito alla app di Uber. E' un processo di criminalizzazione ed espulsione feroce, questo sì, come accusano i tassisti, concorrenza sleale.

da IL FOGLIO, 1.10.'15

**LALENTE DI INGRANDIMENTO**



**Smartphone e tablet**

Lo "smartphone" (termine inglese traducibile in italiano con l'espressione: "telefono intelligente") è un dispositivo portatile che unisce alle caratteristiche di un telefono cellulare le potenzialità di un piccolo computer. In genere è dotato di schermo sensibile al tatto, sul quale è possibile attivare le funzionalità disponibili tramite il contatto con le dita. Tra le sue caratteristiche vi è la possibilità di collegarsi ad Internet, di ricevere ed inviare e-mail, di accedere al servizio di navigazione satellitare. Si differenzia dal "tablet" (termine inglese che in italiano vuol dire "tavoletta") perché quest'ultimo (al di là del fatto che, in genere, non consente di telefonare) è un apparecchio avente, di norma, una maggiore capacità di calcolo e, in ogni caso, uno schermo di dimensioni più grandi.

Lo smartphone e il tablet più noti sono rispettivamente l'"iPhone" e l'"iPad", entrambi prodotti dall'azienda informatica Apple, ma sul mercato ne esistono di tante marche (Samsung, Microsoft, ecc.) e modelli.

**Intifada**

"Intifada" (dall'arabo *intif'ah*: "scuotimento", "sollevazione") è un termine che designa la rivolta degli arabi palestinesi contro lo Stato d'Israele: l'insurrezione ebbe inizio nel dicembre 1987 sviluppandosi, oltre che all'interno dello stato ebraico, anche nei territori della Cisgiordania e della striscia costiera di Gaza (occupati da Israele dal 1967 al 1994) e fu caratterizzata da episodi di resistenza passiva (come, ad esempio, le serrate dei commercianti) e da forme di guerriglia urbana.

**Rivoluzione dall'esterno**

Al popolo estraneo fu imposta la rivoluzione dall'esterno. Solo il Piemonte rudemente travagliato intorno a un'esperienza disordinata di forze e di lavoro fu capace di realizzare la sua missione.

**Ciò che è di tutti**

Di ciò che è di tutti, nessuno si prende cura (Aristotele)

**SEGNALIAMO**

GUIDA GIURIDICA 9,00 euro\* 24,90 prezzo in ItaliaOggi

**ItaliaOggi**

**SINDACI E REVISORI LE NUOVE REGOLE**

Con il commento e il testo integrale dei nuovi principi di comportamento per i sindaci del codice

- Incompatibilità e indipendenza del sindaco unico e il collegio
- Doveri di vigilanza e risk approach
- Le irregolarità amministrative
- Le operazioni straordinarie
- Crisi, perdite e liquidazione
- La revisione del bilancio 2015
- Le verifiche periodiche
- La relazione dei sindaci-revisori

## BELLITALIA

### Gli sprechi dell'Associazione dei Comuni (che paghiamo noi)/1

“Spreco di comuni”: si va “dal servizio di gestione dei ricorsi tributari (che Anci affida ad Ancitel per 480mila euro nel 2013, che aumenta a 580mila euro nel 2014), alla gestione del sito web finalizzato alla comunicazione al contribuente, che l'Associazione dei Comuni aveva appaltato ad Ancitel a giugno 2013 per 80mila euro (cifra decisamente già rilevante) e che l'anno successivo (...) aumenta a 180mila euro. Tutti soldi che Anci può pagare grazie al contributo sull'Imu (oggi dello 0,6 per mille) che i Comuni girano alla loro associazione”.

(La Notizia-Giornale.it 8.9.'15)

### Gli sprechi dell'Associazione dei Comuni/2

Nei conti dell'Ancitel, una controllata dell'Anci, “fatture da 55mila euro per acquisti in un famoso negozio di abbigliamento” nel cuore di Roma.

(La Notizia-Giornale.it 8.9.'15)

### Gli sprechi dell'Associazione dei Comuni/3

Il software commissionato dall'Ancitel “per i contenziosi Ici è costato quasi un milione ma nessun sindaco l'ha comprato”.

(La Notizia-Giornale.it 8.9.'15)

### L'odissea di un inquilino per installare un contatore

“Da qualche mese mi hanno assegnato, attraverso MM, la società che gestisce le case popolari per il comune di Milano, una casa popolare a Milano, in via Racconigi, al 19. Il mio contratto è iniziato regolarmente e regolarmente sto già pagando l'affitto. Ma, finora, non sono riuscito ancora a installare il nuovo contatore e non ho l'energia elettrica a casa mia. Ho passato il mese di agosto a scrivere, telefonare, fare la coda presso gli uffici della A2A e, recentemente, dell'Enel. Il contatore di casa mia risulta essere chiuso dal 2008 e a quanto pare nessuno è in grado di risolvere il problema e allacciarmi un nuovo contatore o rimettere in funzione quello vecchio. Ho mandato più volte un fax alla società romana UA per stabilire a chi appartenesse il vecchio contatore, come mi era stato detto da A2A, ma nulla ... Non ho ancora ricevuto risposta. Non so cosa altro fare ma mi sembra incredibile che la richiesta e la fornitura di energia elettrica sia così complicata. Chiedo alle società che ho citato di aiutarmi a risolvere la situazione. Non posso andare avanti così.”

È quanto scrive un lettore de *Il Sole 24Ore* in una lettera pubblicata il 20.9.'15.

### Palermo, fine della festa per i consiglieri comunali

Da settembre, il Comune di Palermo rimborsa “i consiglieri comunali solo per le effettive ore di assenza dal lavoro giustificate dagli impegni in aula, e non, come accadeva prima, per l'intera giornata”. Terminato il consiglio, o la commissione, i consiglieri, se vogliono prendere lo stipendio pieno, devono tornare in ufficio. Così “Agosto, per i 50 consiglieri comunali del capoluogo siciliano, è stato l'ultimo mese per poter fare il pieno di gettoni da 156 euro lordi a testa”.

(ItaliaOggi 3.9.'15)

## BERSANI, UN BUON UOMO

Pier Luigi Bersani, un buon uomo che ha combattuto una grande battaglia per la vita (e l'ha vinta) e ha giocato una grande partita per la politica (e l'ha persa).

Nel 2013 aveva tutti i numeri dalla sua parte. Poteva vincere le elezioni. Riusci nella straordinaria impresa di non vincere e non perdere, e fu scaraventato in una Terra di Mezzo dove gli sembrò possibile un accordo di governo con l'impossibile: Beppe Grillo. Con questo disegno prometeico in testa, catapultò due mezza figure – Grasso e Boldrini – in vetta al Senato e alla Camera. Errore blu. Da quel momento tutto quello che poteva sbagliare lo sbagliò: mise in piedi un governo con poca gasolina e senza un pilota al volante (Enrico Letta), assecondò una gestione del partito con molti caminetti ma senza legna da ardere. Risultato: Renzi avanzò come la cavalleria di Alessandro Magno contro Dario di Persia. Matteo in sella a Bucefalo, Bersani in fuga in Lambretta.

Mario Secchi,  
*IL FOGLIO* 30.9.'15

## PAROLA DI BIFFI



Per salvare l'identità della Nazione bisogna favorire l'afflusso degli immigrati cattolici rispetto a quelli di religione musulmana

I criteri per ammettere gli immigrati non devono essere solo economici e previdenziali. Occorre che ci si preoccupi di salvare l'identità della Nazione: l'Italia non è una landa disabitata, senza storia e senza tradizioni da popolare indiscriminatamente

I cristiani devono piantarla di dire che bisogna andare d'accordo con tutte le idee: o l'Europa ridiventerà cristiana o l'Islam vincerà

Non so come ve la caverete con il venerdì festivo, la poligamia, la discriminazione della donna, l'integralismo dei musulmani per i quali politica e religione sono la stessa cosa. Fate bene i vostri conti

Non esiste il diritto di invasione: un Paese può fare entrare chi vuole in casa sua

## IL DISCORSO

### Quando il cardinale disse: «Dobbiamo preferire loro»

Ecco qui di seguito alcune frasi del discorso del Cardinale Biffi pronunciato nel settembre del 2000. Il cardinale di Bologna diceva infatti: «Non ho paura dell'Islam, che devo evangelizzare, ma della straordinaria imprevidenza dei nostri politici», per poi insistere: «Preferire i cristiani. E ancora: «I musulmani sono molto lontani da noi e vogliono farci diventare come loro». Tesi che il porporato espresse sul problema immigrazione e che tanto scandalo avevano provocato in quel lontano 13 settembre. Ha ripetuto, cioè, che da un punto di vista laico lo Stato avrebbe interesse a favorire l'ingresso in Italia di immigrati cristiani, perché più integrati (soprattutto rispetto ai musulmani) con le nostre leggi e consuetudini.

da *il Giornale*, 17.9.'15

## L'immensità del reale

Noi non crediamo alla validità delle riforme e invochiamo e favoriamo nuove libere forze: non crediamo alle formule e vi contrapponiamo l'immensità del reale.

## SENATO CHIEDE DETASSAZIONE AFFITTO

Dichiarazione del Presidente

La Commissione Finanze del Senato ha chiesto formalmente al Governo – nel suo parere sulla nota di aggiornamento al Def – di prevedere una riduzione della tassazione locale sulle case affittate con i contratti concordati, a canone calmierato. Confidiamo che l'Esecutivo voglia seguire questa strada, che la Confedilizia sta suggerendo da tempo: costerebbe all'Erario poche decine di milioni di euro (a fronte di una manovra di decine di miliardi) e produrrebbe effetti positivi a catena, a partire da quelli sulla mobilità del lavoro.

## Occupazione abusiva immobili, circolare Ministero interno

Con la circolare n. 14 dell'1.9.'14, il Ministero dell'interno ha dettato le modalità applicative della norma del decreto Lupi (d.l. n. 47/'14, come convertito) che ha disposto che chiunque occupi abusivamente un immobile senza titolo non possa chiedere la residenza né l'allacciamento a pubblici servizi in relazione all'immobile medesimo.

La circolare precisa come “anche nell'ipotesi dell'iscrizione anagrafica sia necessario utilizzare lo strumento della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, di cui all'art. 47 del d.p.r. 28/12/2000, n. 445, corredato dalle informazioni necessarie ai fini di verificare la veridicità delle dichiarazioni rese ovvero acquisire la documentazione idonea a dimostrare il titolo di occupazione”. A tal fine, la stessa circolare presenta in allegato il nuovo modello di dichiarazione di residenza, che è stato integrato con i dati necessari a dare corretta attuazione alla disposizione in esame.

**Pagine Facebook aperte**

**ASSOCIAZIONI**

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

**TUTTOCONDOMINIO**

» di Corrado Sforza Fogliani\*

**La lente sulla casa**

**Condominio: il quorum è obbligatorio**

**S**pesso si è fatto riferimento ai quorum utili ai fini delle deliberazioni dell'assemblea di condominio. Per maggior chiarezza si ritiene utile precisare alcuni aspetti della materia. In proposito, occorre aver presente che il condominio è un istituto a democrazia perfetta, in cui le deliberazioni adottate dall'assemblea non possono prescindere, per la loro validità, dalla partecipazione di un certo numero di condòmini rappresentativo di un determinato numero di quote, e ciò con riferimento sia ai quorum costitutivi (espressione del numero dei condòmini che devono presenziare alla riunione), sia ai quorum deliberativi (espressione del numero dei presenti che devono concorrere a formare la volontà dell'organo assembleare) previsti dall'articolo 1136.

Ciò posto - e chiarito anche che «quorum» significa «dei quali» e che il termine, comunemente usato in ambito condominiale, è mutuato dalla formula latina «quorum maxima pars», la massima parte dei quali - interessa anzitutto evidenziare che, ai fini dei quorum deliberativi, si considerano condòmini «interventuti» in assemblea anche i conferenti deleghe, mentre il condomino proprietario di più unità immobiliari è da conteggiarsi in ragione di un intervenuto.

Con riguardo, invece, ai quorum costitutivi, è da sottolinearsi che essi devono sussistere al momento della costituzione delle assemblee, essendo influente che alcuni condòmini si allontanino nel corso delle stesse, fino anche ad abbattere il quorum necessario per il loro inizio. Per un quadro completo dei quorum costitutivi e deliberativi necessari ad assumere validamente le delibere, si veda la Tabella delle nuove maggioranze assembleari consultabile sul sito della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

\* presidente Centro studi Confedilizia

da il Giornale, 18.7.15

**Ultime di giurisprudenza**

**Comportamento dell'amministratore e revoca giudiziale**

La modificazione di parti comuni dell'edificio condominiale (nella specie apertura di un foro al di sopra di porta tagliafuoco), autonomamente operata dall'amministratore con modalità che abbiano poi determinato la decadenza del certificato di prevenzione incendi, come pure la superficialità nella tenuta dei registri di cui al novellato art. 1150 c.c. e nella comunicazione dei dati previsti dal riformato art. 1129, comma 2, c.c., integrano comportamento inescusabile, atto a determinarne la revoca giudiziale, a nulla rilevando l'esistenza di una conoscenza concreta da parte dei condòmini dei dati richiesti da tali ultime disposizioni.

Corte app. civ. Trento, decr. 7.11.'14

**Installazione di condizionatori d'aria all'esterno di fabbricati**

I climatizzatori/condizionatori d'aria costituiscono impianti tecnologici e, pertanto, se collocati all'esterno dei fabbricati, rientrano nel novero degli interventi edilizi definiti dall'art. 5 D.P.R. n. 580 del 2001, sicché la loro realizzazione o installazione, seppure non necessitante del permesso di costruire, è tuttavia soggetta a segnalazione certificata di inizio di attività (S.C.I.A.) ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. cit., non rientrando tra gli interventi eseguibili senza alcun titolo abilitativo. In ogni caso, poiché anche l'attività edilizia c.d. libera deve essere attuata nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al d.lgs. n. 42/04, ne consegue che ove l'installazione di condizionatore (già soggetta a S.C.I.A.) abbia luogo in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, essa è da ritenersi condizionata anche a nulla osta da parte dell'autorità preposta alla tutela del vincolo, derivando dal mancato rilascio dell'autorizzazione paesaggistica l'integrazione della fattispecie di reato prevista dall'art. 181 d.lgs. n. 42/04.

Cass. pen. sent. n. 952 del 15.1.'15

» di Corrado Sforza Fogliani\*

**La lente sulla casa**

**Delibere nulle e annullabili**

**U**na questione oggetto non di rado di dubbi in ambito condominiale è la differenza tra delibere nulle e delibere annullabili. Distinzione non di poco conto dato che da essa dipendono i termini di impugnazione delle decisioni assembleari. Occorre, allora, evidenziare che - secondo la giurisprudenza - devono «qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito» - contrario, cioè, a norme imperative (e quindi a quelle norme che non possono essere derogate neanche con il consenso delle parti), all'ordine pubblico (vale a dire ai principi fondamentali dell'ordinamento giuridico) o al buon costume (inteso come quei principi morali comunemente accolti) - «le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condòmini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto». Devono, invece, «qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali e regolamentari». Le delibere nulle sono impugnabili in ogni tempo, da chiunque vi abbia interesse; quelle annullabili, lo sono entro il breve termine di 30 giorni, decorrente - ex art. 1137 c.c. (norma inderogabile ai sensi del successivo art. 1138 c.c.) - dalla data della deliberazione per i dissenzienti e gli astenuti; dalla data di comunicazione della deliberazione stessa per gli assenti.

\*Presidente Centro studi Confedilizia

da il Giornale, 18.7.15

**TUTTOCONDOMINIO**
**Sistemi di termoregolazione e contabilizzazione dei consumi e norma transitoria per il riparto delle spese**

Torniamo sull'obbligo previsto 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 (cfr. *Cn ott.* '14), per segnalare – con riguardo alla connessa questione della suddivisione delle spese – che se è vero che il provvedimento in parola prevede che tale suddivisione debba necessariamente essere effettuata “in relazione agli effettivi prelievi volontari di energia termica utile e ai costi generali per la manutenzione dell'impianto, secondo quanto previsto dalla norma tecnica UNI 10200 e successivi aggiornamenti”, è anche vero che lo stesso provvedimento contiene una previsione transitoria che consente, “per la prima stagione termica successiva all'installazione” dei dispositivi in questione, che detta suddivisione avvenga “in base ai soli millesimi di proprietà”.

Precisato, a proposito della definizione di “stagione termica”, che è da ritenersi che questa, dal momento che la contabilità del condominio ha cadenza annuale, corrisponda all'annualità di gestione condominiale (annualità che deve essere peraltro “successiva” alla data di installazione e che, quindi, non coincide con quella durante la quale vengono installati i dispositivi), è bene, dunque, che i condòmini, allorché si riuniscano in assemblea per deliberare sulla materia che qua interessa, abbiano ben presente l'indicata possibilità che la legge, in via transitoria, prevede di ripartire le spese secondo “i millesimi di proprietà”. Si possono evitare, così, decisioni affrettate in materia di misurazione dei consumi, foriere di possibile contenzioso.

Sulla questione dell'obbligo, da parte dell'assemblea, di suddividere le spese di riscaldamento secondo le specifiche regole dettate dal citato d.lgs. n. 102/14 nonostante la presenza di un regolamento di origine contrattuale che stabilisca, in punto, il rispetto di determinati criteri di riparto, si rinvia a *Cn* di settembre 2015.

di Corrado Sforza Fogliani\*

**La lente sulla casa**
**Amministratore, parti comuni**

Con l'articolo 1117-quadroter del Codice civile il legislatore della riforma condominiale ha disposto che, in caso di attività che incidano «negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni», l'amministratore o i condòmini, anche singolarmente, possano diffidare l'esecutore e chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, pure mediante azioni giudiziarie.

L'assemblea delibererà con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, Codice civile. Vale a dire con un quorum deliberativo, in prima e seconda convocazione, costituito da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Fermo restando il quorum costitutivo, formato da tanti condòmini che rappresentino: in prima convocazione, la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio; in seconda convocazione, un terzo dei partecipanti e almeno un terzo del valore.

C'è da precisare che la norma nulla aggiunge a ciò che già prima della riforma si riteneva. In dottrina è stato, anzi, sottolineato come sia difficilmente comprensibile la suddetta previsione dell'obbligo per l'amministratore (a seguito di richiesta di un solo condòmino, in deroga all'articolo 66, primo comma, disp. att. Codice civile) di convocare un'assemblea che deliberi sulle azioni giudiziarie da intraprendere a tutela della destinazione delle parti comuni quando chi amministra sarebbe comunque legittimato ad esperire tali azioni in base al combinato degli articoli 1130 e 1131 del Codice civile.

\*Presidente Centro studi Confedilizia

LA RIFORMA VALORIZZA GLI AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO



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

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



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

*amministratori dalla parte della proprietà*

**L'amministratore di condominio e il Quadro AC**

Su *Confedilizia notizie* di ottobre 2015 abbiamo trattato del rapporto tra condominio e Fisco. Completiamo, ora, il discorso parlando del Quadro AC – presente all'interno del Modello Unico per la dichiarazione dei redditi – che deve essere utilizzato dagli amministratori di condominio, in carica al 31 dicembre dell'anno precedente la presentazione, per effettuare due adempimenti: 1) la comunicazione dei dati identificativi del condominio oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati sulle parti comuni condominiali; 2) la comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e servizi acquistati dal condominio nell'anno solare e dei dati identificativi dei relativi fornitori (art. 7, comma 9, d.p.r. n. 605 del 29.9.'73).

In proposito si precisa, con riguardo al punto 1), che il d.l. n. 70 del 15.5.'11 (come convertito in legge), ha eliminato l'obbligo di inviare tramite raccomandata la comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara, al fine di fruire della detrazione d'imposta delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi di ristrutturazione edilizia. In luogo della comunicazione di inizio lavori, il contribuente deve indicare nella dichiarazione dei redditi: i dati catastali identificativi dell'immobile; gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione.

Relativamente al punto 2), si sottolinea, invece, che tra i fornitori del condominio sono da ricomprendere anche gli altri condomini, supercondomini, consorzi o enti di pari natura, ai quali il condominio amministrato abbia corrisposto nell'anno somme superiori a 258,25 euro annui a qualsiasi titolo. Mentre non devono essere comunicati i dati relativi a: forniture di acqua, energia elettrica e gas; acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno solare che risultano, al lordo dell'Iva gravante sull'acquisto, non superiori complessivamente a 258,25 euro per singolo fornitore; forniture di servizi che hanno comportato da parte del condominio il pagamento di somme soggette alle ritenute alla fonte. Importi e ritenute operate sugli stessi devono essere esposti nella dichiarazione dei sostituti d'imposta che il condominio è obbligato a presentare per l'anno cui si riferisce il Quadro AC.

Nei casi in cui l'amministratore di condominio sia esonerato dalla presentazione della propria dichiarazione dei redditi o nel caso di presentazione del Modello 730, il Quadro AC deve essere presentato unitamente al frontespizio del Modello Unico con le modalità e i termini previsti per la presentazione di quest'ultimo modello.

## IL PUNTO SU ...

## Il verbale dell'assemblea di condominio

Importante sentenza della Cassazione – la n. 6552 del 5.1.15 – a proposito del contenuto e delle modalità di redazione del verbale dell'assemblea del condominio.

La Corte fa innanzitutto il punto sui risultati raggiunti in materia dalla giurisprudenza e sottolinea che può considerarsi acquisito che: a) “non è conforme alla disciplina ... omettere di riprodurre nel verbale l'indicazione nominativa dei singoli condòmini favorevoli e contrari e le loro quote di partecipazione al condominio, limitandosi a prendere atto del risultato della votazione” (ciò che spesso nella prassi viene espresso con il ricorso alla locuzione “l'assemblea, a maggioranza, ha deliberato ...”); b) “la mancata verbalizzazione del numero dei condòmini votanti a favore e contro la delibera approvata, oltre che dei millesimi da ciascuno di essi rappresentati, invalida la delibera stessa” impedendo “il controllo sulla sussistenza di una delle maggioranze richieste dall'art. 1136 cod.civ.”: né può attribuirsi “efficacia sanante alla mancata contestazione, in sede di assemblea, dell'inesistenza di tale *quorum* da parte del condòmino dissenziente, a carico del quale non è stabilito, al riguardo, alcun onere a pena di decadenza”; c) “è annullabile la delibera il cui verbale contenga omissioni relative all'individuazione dei singoli condòmini assenzienti o dissenzienti o al valore delle rispettive quote”; principio che va però coordinato con la considerazione che “il verbale è narrazione dei fatti nei quali si concreta la storicità di un'azione” dovendo esso “attestare o «fotografare» quanto avviene in assemblea” sì che non incide “sulla validità del verbale la mancata indicazione ... del totale dei partecipanti al condominio, se a tale ricognizione e rilevazione non ha proceduto l'assemblea stessa, nel corso dei suoi lavori, giacché questa incomplettezza non diminuisce la possibilità di controllo *aliunde* della regolarità del procedimento e delle deliberazioni assunte”.

Proprio con riguardo a quest'ultimo profilo – che attiene alla possibilità di ricostruire, facendo ricorso ad altri elementi (“*aliunde*”), la maggioranza formatasi in assemblea – viene ricordato che non è “annullabile la delibera il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condòmini che hanno votato a favore, tuttavia contenga, tra l'altro, l'elenco di tutti i condòmini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nel contempo rechi l'indicazione nominativa dei condòmini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, perché tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condòmini hanno espresso voto favorevole, nonché di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il *quorum* richiesto dall'art. 1136 c.c.”.

Questo è dunque, secondo la sentenza, il quadro disegnato in materia dalla giurisprudenza alla luce del quale la Corte prende in considerazione la fattispecie sottoposta al suo esame.

La controversia oggetto del giudizio derivava dal fatto che il testo del verbale di un'assemblea era stato corretto, dopo la conclusione della riunione, da parte del presidente e del segretario con modifica delle precedenti indicazioni circa i condòmini presenti in assemblea e circa i condòmini che avevano dato voto favorevole alla delibera impugnata. Al riguardo la sentenza della Corte d'appello aveva ritenuto “che la circostanza che la correzione fosse stata effettuata al termine dell'assemblea non potesse assumere alcun rilievo, ben potendo il verbale essere redatto – e quindi a maggior ragione corretto, ove si riscontrasse un errore materiale – al termine o dopo la conclusione dell'assemblea” ed altresì “risultando lo stesso ritualmente sottoscritto dal Presidente e dalla segretaria che lo aveva redatto e che vi aveva introdotto le correzioni”.

Nell'affrontare la questione la Corte di cassazione osserva che l'indagine non può fermarsi al “piano meramente formale e descrittivo” e che deve invece verificarsi se l'invalidità abbia “interessato non solo il verbale ma anche la deliberazione assunta in assemblea” dovendosi escludere che determini l'invalidità della delibera il solo fatto che il verbale sia stato corretto pur dopo la chiusura dell'assemblea, ove ciò sia avvenuto nel rispetto di quanto sia effettivamente avvenuto in assemblea. A questo punto la sentenza, al fine di meglio chiarire il perché il verbale possa essere corretto anche dopo la conclusione dell'assemblea, aggiunge l'ulteriore rilievo – dalla portata decisiva in rapporto alla questione in esame – che in realtà, a ben vedere, “nessuna disposizione sancisce che il verbale debba essere approvato in assemblea”.

A questi argomenti la pronuncia aggiunge poi l'ulteriore considerazione – riferita alla specifica vertenza esaminata – che dagli atti del giudizio era emerso che gli stessi condòmini attori avevano riconosciuto che nel verbale poi corretto era effettivamente errata l'indicazione del numero dei condòmini presenti e dei millesimi rappresentati: il che evidentemente – osserva la sentenza – giustificava la correzione.

In via conclusiva la sentenza richiama il principio già ricordato per cui “così come la mancata indicazione del totale dei partecipanti all'assemblea non incide sulla validità del verbale se a tale ricognizione e rilevazione non abbia proceduto l'assemblea, atteso che il riscontro è comunque possibile, analogamente l'attestazione del risultato di una deliberazione dell'assemblea che non trovi riscontro nell'indicazione dei condòmini presenti non dà luogo all'invalidità della deliberazione se dal verbale è possibile desumere l'esatta partecipazione all'assemblea, dovendosi computare i voti erroneamente indicati alla luce dei millesimi presenti”.

Ragionamenti e conclusioni che conducono la Corte a confermare la sentenza di merito impugnata.

Paolo Scalettaris

## Ultime di giurisprudenza

## Distanze legali in caso di alberi di alto fusto

Gli alberi di alto fusto che, ai sensi dell'art. 892, primo comma, n. 1, cod. civ., devono essere piantati a non meno di tre metri dal confine, vanno identificati con riguardo alla specie della pianta, classificata in botanica come “di alto fusto”, ovvero con riguardo allo sviluppo comunque da essa assunto in concreto, quando il tronco si ramifichi ad un'altezza superiore a tre metri.

Cass. sent. n. 5252 del 18.2.15

## Derogabilità del divieto di cessione del diritto d'uso

Il divieto di cessione del diritto di uso, sancito dall'art. 1024 cod. civ., non ha natura pubblicistica e quindi carattere di inderogabilità nei confronti del nudo proprietario, ma attiene piuttosto ai diritti patrimoniali di carattere disponibile; con la conseguenza che il nudo proprietario e l'usuuario possono convenire di derogare al divieto, ed il relativo negozio è perfettamente valido ed operante in quanto riflette un diritto di cui i titolari possono liberamente disporre.

Cass. sent. n. 8507 del 27.4.15

di Corrado Sforza Fogliani\*

## La lente sulla casa

## I «consumatori» del condominio

Sono applicabili al condominio le tutele previste dal Codice del consumo (decreto legislativo 206/05) per i contratti conclusi tra professionista e consumatore? Premesso che la questione non è di poco conto dato che sulla base del Codice del consumo si presumono vessatorie (e quindi nulle), salvo prova contraria, tutta una serie di clausole che, in sostanza, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio di diritti e obblighi, segnaliamo che la Cassazione al quesito ha risposto positivamente. Secondo i Supremi giudici, infatti, l'amministratore di condominio, quando conclude un contratto con un professionista (come quello con una ditta per la manutenzione dell'ascensore) agisce nella veste di «mandatario con rappresentanza» dei vari condòmini, i quali, essendo «persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale», sono, per questo, da considerarsi a tutti gli effetti «consumatori» (Cassazione ordinanza numero 10086 del 24.7.01 e numero 452 del 12.1.05).

Si tratta di una affermazione - per quanto discutibile - che comporta rilevanti effetti sulla valutazione delle pattuizioni inserite in un contratto (ad esempio bancario) in cui è parte il condominio e che è bene, pertanto, che condòmini e amministratori abbiano sempre presente. In particolare, è bene che i corsi per la formazione iniziale e l'aggiornamento degli amministratori condominiali illustrino compiutamente questi argomenti; dato che se la normativa del condominio, e di cui si è detto, è conosciuta, ne possono derivare benefici di riguardo alla comunità condominiale.

\*Presidente  
Centro studi Confedilizia

## TUTTOCONDOMINIO

### Il condominio e la banca, obblighi e diritti

Nello svolgimento della sua attività, l'amministratore è chiamato a intrattenere anche rapporti con soggetti finanziari, come banche e anche poste. Ciò, principalmente, per via del conto corrente condominiale, la cui apertura è prevista, ora, come obbligatoria dal riformulato art. 1129 cod. civ., il quale, al settimo comma, così recita: "L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica".

Si tratta di una norma che, da un lato, codifica un adempimento, quello dell'apertura di un conto corrente intestato al condominio, ritenuto obbligatorio in diverse pronunce (cfr. *ex multis*, Cass. sent. n. 15159 del 29.11.'01); dall'altro, permette ai condomini di controllare l'attività dell'amministratore, riconoscendo loro il diritto di prendere visione e di avere copia della rendicontazione periodica (per tale dovendosi necessariamente intendere gli estratti conto bancari o postali inerenti al condominio).

Occorre tuttavia, per comprendere l'esatta portata di tale previsione (che comporta, evidentemente, che se l'amministratore riceve un pagamento in contanti nei limiti di legge, deve versare la somma relativa sul conto corrente, prima di utilizzarla) e, in particolare, i riflessi che questa spiega nell'ambito dei rapporti con i soggetti finanziari di cui dicevamo, tener presente due aspetti: l'uno relativo al suddetto diritto di prendere visione e di ricevere copia della rendicontazione periodica; l'altro afferente le informazioni contenute nella stessa rendicontazione.

Con riguardo al primo aspetto, va sottolineato che il diritto in questione può essere esercitato solo "tramite" l'amministratore e non, direttamente, da ciascun condomino: in proposito – come abbiamo visto – la legge è chiara; e in questo senso si è espresso anche l'Arbitro bancario finanziario di Milano che, proprio sulla base del dettato normativo, ha negato ad un condomino la possibilità di ricevere, dall'istituto di credito al quale si era rivolto, copia dell'estratto conto relativo alla posizione intratte-

nuta dal condominio di interesse (decisione n. 400 del 22.1.'14).

Relativamente al secondo aspetto, c'è, invece, da precisare che il contenuto delle informazioni indicate nella rendicontazione è stato ritenuto non soggiacere a limitazioni di sorta. Benché, infatti, dagli estratti conto bancari o postali inerenti al condominio i singoli condomini possano avere contezza dei pagamenti eseguiti con ritardi (anche minimi) da altri condomini, ciò non lederebbe, secondo il Garante della privacy, il diritto alla riservatezza degli interessati.

In particolare, con nota del 31.5.'14 (prot. 10221/88074), l'Autorità per la protezione dei dati personali – rispondendo ad un quesito, sul punto, posto dalla Confedilizia (cfr. *Cn mag.*'14) – ha osservato come "rispetto alla fattispecie in esame possa trovare applicazione una disciplina analoga a quella di cui all'art. 119 del d.lgs. n. 385/'95 (recante il Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia)": norma che riconosce in capo al cliente il "diritto di ottenere" senza alcuna limitazione "copia di atti o documenti bancari (sia che essi contengano dati personali relativi

all'interessato, sia nel caso ciò non accada)". Sulla base di questa premessa, lo stesso Garante ha quindi concluso evidenziando come non si possa ravvisare "la sussistenza di alcuna limitazione – neanche nelle forme di un parziale oscuramento – rispetto all'ostensibilità delle informazioni indicate nella rendicontazione (ivi compresi i dati personali relativi a terzi che dovessero esservi contenuti)".

Emerge da tutto quanto precede, dunque, che il rapporto con la banca o la posta per le finalità che qui interessano deve essere tenuto esclusivamente dall'amministratore, al quale, pertanto, i condomini devono rivolgersi per visionare e ricevere copia degli estratti conto inerenti al condominio. Estratti conto che possono essere rilasciati in forma integrale e in questa forma possono essere girati dall'amministratore ai proprietari interessati.

Per la stipula di un contratto di finanziamento da parte dell'amministratore, questione che rientra anch'essa, all'evidenza, nell'ambito dei rapporti tra condominio e soggetti finanziari, si rimanda a *Confedilizia notizie* di marzo 2010.

#### CONDOMINIO IN PILLOLE

##### Indivisibilità delle parti comuni

In linea di principio le parti comuni non sono divisibili. È ammessa la divisione a due condizioni: che non sia reso più scomodo l'uso a ciascun condomino; che la decisione sia assunta con il consenso di tutti i condomini (art.1119 del cod. civ., come modificato dall'ultima legge di riforma del condominio).

#### LOCAZIONI IN PILLOLE

##### Canoni per contratti universitari

I canoni dei contratti di locazione per studenti universitari, disciplinati dall'art. 3 del d.m. 30.12.'02, sono definiti in Accordi locali, fra organizzazioni della proprietà edilizia e sindacati inquilini. Vengono adottati "sulla base dei valori" stabiliti per i contratti agevolati (3+2): vale a dire che non necessariamente ripetono le fasce di oscillazione previste per gli agevolati, potendosene discostare.

### Condomino proprietario di più unità immobiliari e partecipazione all'assemblea a mezzo di rappresentante

L'art. 67, primo comma, disp. att. cod. civ. – previsione inderogabile ai sensi del successivo art. 72 – dopo aver premesso che ogni condomino può intervenire in assemblea anche a mezzo di rappresentante, purché quest'ultimo sia munito di delega scritta, aggiunge che "se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale".

Può capitare, tuttavia, che in un fabbricato un condomino sia proprietario di diverse unità immobiliari al punto da superare il valore proporzionale di un quinto (si pensi al caso di una società originariamente proprietaria dell'intero edificio che non sia riuscita a vendere tutti gli immobili ivi presenti). Ciò che solleva il seguente quesito: può, questo condomino, farsi rappresentare in assemblea?

La risposta non può che essere positiva. Pur se l'interessato, infatti, superasse, con gli immobili di sua proprietà, il valore proporzionale indicato dal citato art. 67, l'altra condizione – che deve sussistere congiuntamente, perché scatti il divieto in questione – posta dalla stessa disposizione (non rappresentare "più di un quinto dei condomini") verrebbe comunque rispettata. Per calcolare il numero dei condomini, infatti, occorre aver riguardo al numero delle unità immobiliari che siano in proprietà separata e distinta rispetto alle altre, con la conseguenza che il proprietario di più unità immobiliari è da conteggiarsi sempre in ragione di un condomino e che eventuali comproprietari della stessa unità immobiliare sono da calcolarsi, anch'essi, come un solo condomino.

Discende da quanto precede, pertanto, che un condomino, per quanto unità immobiliari possieda, è sempre da conteggiarsi come uno, sicché, ove decidesse, ad esempio, di intervenire in assemblea a mezzo di un altro condomino, quest'ultimo, pur se superasse abbondantemente – a seguito della delega ricevuta – il valore proporzionale di un quinto indicato dalla legge, rappresenterebbe solo due condomini (sé stesso e il rappresentato). Ma perché il divieto di cui al predetto art. 67 disp. att. cod. civ. scatti, è necessario, come abbiamo visto, che in un condominio formato da più di venti condomini il delegato ne rappresenti più di un quinto; il che vuol dire, ipotizzando, per esemplificare, un fabbricato composto da venticinque condomini, che colui che venisse delegato a partecipare all'assemblea non potrebbe rappresentare più di cinque condomini (25/5=5). Ove ne rappresentasse di meno (due: sé stesso e il rappresentato) non incorrerebbe, quindi, nel divieto posto dal più volte citato art. 67.

## REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI

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

SEGNALAZIONI

Fabrizio Benedetti, *L'effetto placebo*, Carocci ed., pp. 118

L'autore, neurofisiologo, spiega perché, da quanto ci s'interroga sul miglioramento sovente ottenuto da chi assume un placebo, sia emersa un'interazione fra mente e corpo in cui eventi mentali complessi influenzano l'organismo.

Fernando Filoni, *La Chiesa in Iraq*, Libreria Editrice Vaticana, pp.256

L'autore, già nunzio apostolico in Iraq, illustra storia, sviluppo e missione del cristianesimo nell'antica Mesopotamia, dagli inizi alle tragiche condizioni in cui oggi vivono lì i cristiani nei nostri giorni.

Sante Pagano, *Il gergo militare in Italia*, Le Lettere ed., pp. 214

Le parole dei soldati dalla prima guerra mondiale a oggi: un'accurata indagine che permette di scoprire sia termini ignoti sia l'origine militare di voci entrate nel linguaggio comune.

Alfredo Oriani, *La rivolta ideale*, a cura di Lorenzo Ornaghi, Aragno ed., pp. XXVI + 370

Quest'opera di forte influenza su svariati personaggi del Novecento italiano, da Mussolini a Spadolini ai nazionalisti, viene letta dal curatore all'interno della "letteratura della crisi" d'Europa e Occidente.

Ilya Somin, *Democrazia e ignoranza politica*, IBL ed., pp. 314

Perché uno Stato più snello sbaglia meno: se gli elettori sono ignoranti e non conoscono quel che fanno i governanti (e l'autore lo attesta con dovizia di dati per gli Stati Uniti), è molto meglio avere meno Stato.

Andrea Felici, *Michelangelo a San Lorenzo (1515 - 1534)*, premsa di Giovanna Frosini, Olshki ed., pp. X+378, 1 cd rom

Il linguaggio architettonico del Cinquecento fiorentino attraverso l'analisi dei documenti michelangioleschi nel cantiere di San Lorenzo, corredata da estesi e approfonditi sussidi eruditi di lettura.

Fabio Bussotti, *Le lacrime di Borromini*, Mincione ed., pp. 272

Fra omicidi, segreti e rimandi storici, un caso poliziesco e spionistico contemporaneo in Roma si intreccia con il restauro di San Giovanni in Laterano operato da Francesco Borromini.

Fabrizio Sarazani, *Alla corte del Duce*, pref. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 152 con ill.

Una brillante rievocazione dell'aristocrazia romana negli anni del fascismo, scritta con toni nostalgici ma con acutezza di osservazioni e ricchezza di nomi, episodi, eventi.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Il deputato Schullian (Misto) è il primo firmatario di una proposta di legge con la quale si intende modificare la norma contenuta nel codice civile relativamente alle distanze tra costruzioni e dai confini.

La modifica al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (d.p.r. n. 131/86) in materia di applicazione dell'aliquota agevolata alle cessioni di immobili soggette all'imposta di registro, è il tema di una proposta di legge presentata dal deputato Zoggia (Pd).

Il deputato Vallasca (M5s) è il primo sottoscrittore di un'interrogazione parlamentare con la quale chiede al ministro dello sviluppo economico di conoscere lo stato di avanzamento del procedimento di adozione dei decreti attuativi del fondo per l'efficiamento energetico, atteso che il termine, sancito dall'articolo 15 del d.lgs. n. 102/14, è stato ampiamente superato, nonché se il ministro possa fornire indicazioni precise circa le ragioni del ritardo e i tempi di emanazione del medesimo decreto.

Da alcuni deputati appartenenti al Gruppo parlamentare del Pd, prima firmataria Terrosi, proviene un'interrogazione, rivolta al ministro dello sviluppo economico ed al ministro dell'economia e delle finanze, con la quale si chiede, con riferimento all'istituto del prestito vitalizio ipotecario (istituito dalla l. n. 248/05) se sia stato adottato il regolamento ministeriale a dare operatività all'istituto stesso.

Il ministro delle infrastrutture viene sollecitato da un'interrogazione presentata da alcuni deputati del Gruppo parlamentare di Sel, prima firmataria Pellegrino, per conoscere quali iniziative concrete e realmente efficaci l'Esecutivo intenda avviare per dare certezze ai cittadini in situazioni di maggiore disagio abitativo, anche alla luce delle forti ed evidenti criticità, tra le quali rientra la scadenza, nel 2017, della cedolare secca per i contratti concordati; misura, quest'ultima, senza la quale i proprietari abbandoneranno progressivamente tale tipo di contratti.

La senatrice Bencini (Misto) è prima firmataria di un disegno di legge recante modifiche al d.lgs. n. 23/11 in materia di cedolare secca e al d.l. n. 63/15, come convertito in legge, sull'attestato di prestazione energetica.

Misure per l'utilizzo di energia elettrica da impianto fotovoltaico nei condomini sono contenute in un disegno di legge di cui prima firmataria è la senatrice Nugnes (Movimento 5 Stelle).

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

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 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 settembre	2014 - settembre	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 aprile	2014 - aprile	2015	-0,1%	
Variazione maggio	2014 - maggio	2015	0,2%	
Variazione giugno	2014 - giugno	2015	0,2%	
Variazione luglio	2014 - luglio	2015	0,3%	
Variazione agosto	2014 - agosto	2015	0,4%	
Variazione settembre	2014 - settembre	2015	0,2%	

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

Citazioni

Piero Gobetti

MANIFESTO

A cura di Pina Impagliazzo e Pietro Polito

Prefazione di Marco Scavino  
Postfazione di Pietro Polito

Il nostro liberalismo, che chiamiamo rivoluzionario per evitare ogni equivoco, si fonda su una inesorabile passione libertaria, sulla sua realtà a un contratto di forze, capace di produrre sempre nuove aristocrazie dirigenti a patto che nuove classi popolari ravvivino la lotta con la loro disperata volontà di elevazione, intendendo l'equilibrio degli ordinamenti politici in funzione delle autonomie economiche, accetta la costituzione solo come una garanzia da ricreare e da rinnovare. Lo Stato è l'equilibrio in cui ogni giorno si compongono nuovi liberi contrasti: il compito della classe politica consiste nel tradurre le esigenze e gli istinti in armonie storiche e giuridiche. Lo Stato non è se non è la lotta in compagnia questi liberi contrasti. La lotta della classe politica consiste nel tradurre le esigenze e gli istinti in armonie storiche e giuridiche. Lo Stato non è se non è la lotta.

Le frasi riprodotte in questo numero di Confedilizia notizie (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume MANIFESTO di Piero Gobetti, a cura di Pina Impagliazzo e Pietro Polito, edito da aras edizioni.

Industria e movimento liberale

L'industria che pur deve vivere in Italia accanto all'agricoltura è estranea al movimento liberale: illuminino su ciò le tendenze protezioniste degli stessi operai e le nuove vie che apre il taylorismo.



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

Anno 25  
Numero 10

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 5 novembre 2015

Il numero di ottobre 2015 è stato postalizzato il 16.10.2015