




CONFEDILIZIA

notizie

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

All'interno

- ANCORA PASSI AVANTI (pag. 2)
- RENZI AVEVA CAPITO, MA... (3)
- Imu e Tasi, calcolo in Confedilizia (7)
- Aiutare l'economia frenando la tassazione immobiliare (9)
- Beni storico-artistici 10 milioni per i rimborsi (9)
- L'amianto va rimosso quando diventa friabile (11)
- Il terrorismo non è figlio della povertà (15)
- Più sconto sugli affitti (pagg. 16-17)
- Il sistema Tari non regge più (17)
- Tagliare si può (19)
- La superficie catastale va accertata in contraddittorio (20)
-  **ASSOCIAZIONE AMICI VERI**
Scelta dell'animale da compagnia (23)
- La mappa dell'Islamismo in Italia (24)
- Il bail in è incostituzionale (24)
- Il cane poliziotto che commuove il web (26)
- Superficie catastale nelle visure (27)

TUTTOCONDominio

(pagg. 29-31)

Ancora sul condominio e la banca - Amministratore e obbligo conto corrente - Conflitto di interessi e votazione - Riscaldamento e consumi - Disdetta incarico amministratore - Rinnovo incarico e dati - Resoconti stenografici, sommari e processo verbale

*Auguri
di Buone Feste*

(per quanto consentito
dai tempi che corrono)

ANCORA PASSI AVANTI

CORRIERE DELLA SERA
Tasi, sconto del 25% per chi affitta
 La riduzione per i contratti concordati. Esenzione ai figli che hanno la casa in comodato
 Nel modello precompilato le spese universitarie. Governo pronto al voto di fiducia

Italia Oggi
 LEGGE DI STABILITÀ 2016/ Money transfer con il tetto dei mille euro. Ridotti i tagli ai Caf
Meno tasse sulle case in affitto
 Imu-Tasi scontata del 25% sui contratti concordati

24 ORE
 INTERVISTA: Giorgio Spaziani Testa
 «Positivo lo sconto del 25% su Imu-Tasi per le case affittate»

IL TEMPO MERCOLEDÌ 18 NOVEMBRE 2015 | 17
Economia
 Legge di Stabilità Sabato il voto in Senato. Poi passa alla Camera
Casa, sconti fiscali per chi affitta a canoni concordati

La Repubblica MERCOLEDÌ 18 NOVEMBRE 2015
Sconti seconde case con fitto ridotto

EDITORIALE

Ancora passi avanti

Il cammino parlamentare del disegno di legge di stabilità sta dando i segnali che attendevamo. All'eliminazione della tassazione sulla "prima casa" (eccetto gli immobili delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, a proposito dei quali continua l'impegno per tentare di far comprendere la totale mancanza di oggettività del criterio adottato per individuare supposti immobili "di lusso") e alla conferma per un altro anno della misura rafforzata delle agevolazioni per interventi di ristrutturazione e risparmio energetico e per l'acquisto di mobili, si è aggiunta in Senato – finalmente, dopo i nostri ripetuti appelli – una misura di detassazione dell'affitto.

Si tratta della riduzione del 25% dell'imposizione Imu-Tasi per una parte degli immobili concessi in locazione: quelli – dice la norma ora all'esame della Camera – "locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431". Il testo della disposizione approvata permette di considerare interessate a questo sgravio tre tipologie di contratti di locazione: i contratti agevolati, della durata di 5 anni più 2 di rinnovo; i contratti per studenti universitari, di durata da 6 mesi a 3 anni; i contratti transitori (di durata da 1 a 18 mesi), se stipulati nei Comuni nei quali il canone deve essere stabilito dalle parti applicando gli Accordi territoriali (aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo, Catania; Comuni confinanti con tali aree; altri Comuni capoluogo di provincia).

La norma dispone che l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, "è ridotta al 75 per cento". La conseguenza è che la riduzione di un quarto dell'Imu e della Tasi si applicherà nel 2016 – se la disposizione verrà confermata nel testo definitivo della legge – all'imposta dovuta sulla base delle aliquote stabilite per il 2015 dai singoli Comuni. Ciò, perché lo stesso disegno di legge vieta alle amministrazioni locali, per il prossimo anno, di modificare in aumento le aliquote stabilite per quest'anno.

Si tratterebbe – bisogna dirlo – di un importante segnale per l'affitto, nonostante i funzionari del Ministero dell'economia e delle finanze abbiano imposto (sulla base di calcoli che Confedilizia ha formalmente e documentalmente confutato) un'attenuazione della misura che era stata proposta trasversalmente da maggioranza e opposizione (limite Imu-Tasi al 4 per mille).

Ma l'azione di Confedilizia prosegue. Anzitutto – nell'ambito dell'iter del disegno di legge di stabilità – per cercare di ampliare l'entità della riduzione di imposta sui contratti "concordati", come richiesto anche dalla Commissione Finanze della Camera. In secondo luogo, più in prospettiva, perché si continui nell'opera di riduzione dell'imposizione sugli immobili.

Soprattutto, bisognerà lavorare per un intervento di detassazione su un altro settore importante dell'affitto, quello degli immobili non abitativi, eventualmente estendendo anche alle locazioni commerciali l'applicazione della cedolare secca. Ad imporlo – come abbiamo sempre detto – non sono solo ragioni di equità, ma anche l'esigenza di contrastare una crisi del commercio che sta contribuendo a deturpare le nostre città, sempre più caratterizzate da migliaia di locali vuoti.

Quel che è certo è che si dovrà insistere perché si affermi sempre più un concetto che, finalmente, comincia a far breccia anche in coloro che per tanti anni hanno chiuso gli occhi di fronte alla realtà: e cioè che imporre una tassazione esagerata sulla proprietà immobiliare produce conseguenze devastanti che vanno al di là dell'impoverimento dei soggetti direttamente colpiti. Meglio tardi che mai, dice il proverbio. Ma a questa acquisita consapevolezza devono continuare a seguire fatti concreti. E Confedilizia sarà il pungolo per Parlamento e Governo ogni giorno.

g.s.t.

Regolamentato lo sciopero nei musei e negli altri luoghi di cultura

Con il decreto-legge 20.9.'15 n. 146, convertito nella legge 12.11.'15, è stato regolamentato lo sciopero del personale dei musei appartenenti a soggetti pubblici e degli altri "istituti e luoghi della cultura" di cui all'art. 101 del Codice dei beni culturali (biblioteche, archivi, aree e parchi archeologici, complessi monumentali, ove appartenenti a soggetti pubblici).

All'apertura al pubblico dei siti indicati si applicano le norme della legge n. 146 del 1990 in materia di sciopero nei servizi essenziali.

Sul riscaldamento convegni a Piacenza e Napoli

Si svolgeranno a Piacenza e a Napoli – rispettivamente il 6 e il 17 febbraio – due convegni nazionali, organizzati da Confedilizia, sui temi del riscaldamento e raffrescamento. In particolare, i convegni faranno il punto su contabilizzazione del calore e termoregolazione in base al decreto legislativo n. 102 del 2014.

Tutti i dettagli dei due incontri saranno indicati sul sito Internet confederale, oltre che comunicati alle Associazioni territoriali.

IL MINISTERO RISPONDE SULLE SOMME DOVUTE PER LE DIMORE STORICHE

Sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it) sono pubblicate le due risposte che il Ministero dei beni culturali ha fornito alle interrogazioni presentate, rispettivamente, dall'on. Latronico (FI) e dal sen. Liuzzi (Cor) sul problema della mancata erogazione dei fondi spettanti per legge ai proprietari privati che hanno eseguito interventi conservativi volontari sui propri immobili di interesse storico-artistico (cfr, anche, pag. 9).

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Wi-fi

Wi-fi (dall'inglese *wireless fidelity*, cioè «fedeltà senza fili», pronuncia: "uài fài") è un sistema di comunicazione ad onde radio che consente di collegare – senza fili – apparecchi elettronici (cellulari, computer, tv ecc) alla rete Internet.

Vatileaks

"Vatileaks" indica lo scandalo scoppiato nella Città del Vaticano nel 2012 che travolse lo Ior, l'Istituto per le opere di religione della Santa Sede. Il termine origina dalla combinazione di due parole, "Vaticano" e "leaks" (plurale dell'inglese *leak*: perdita, fuga di notizie) ed è ricalcato su "Wikileaks", nome del sito Internet (fondato dal programmatore australiano Julian Assange) che nel 2007 pubblicò migliaia di documenti, soprattutto militari e diplomatici, coperti da segreto.

Borsa italiana, presidente Sironi

Andrea Sironi è il nuovo presidente della Borsa italiana.

Congratulazioni ed auguri dalla Confedilizia

CRISI BANCARIE

Novità dall'Unione Bancaria Europea

Cosa cambia per le banche e per i risparmiatori con la BRRD?



Sintesi del Documento della Banca d'Italia sulla gestione delle crisi bancarie

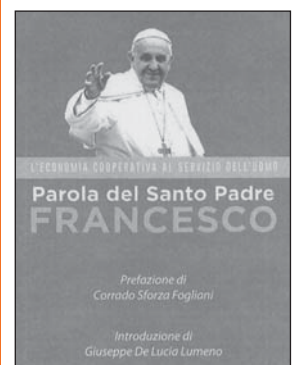
Il punto sulla gestione delle crisi bancarie. Sintesi (efficace) del Documento al proposito della Banca d'Italia. Chiarezza, e competenza, lo contraddistinguono, insieme ad un linguaggio semplice e a tutti accessibile.

Edito da Assopopolari, può essere chiesto alla banca popolare di riferimento

Le tasse

Spiega a tuo figlio che le tasse sono bellissime: mangiagli 3/4 del suo gelato

ASSOPOPOLARI



La copertina del tascabile (82 pagg. in 16") edito da Assopopolari nella collana "L'economia cooperativa al servizio dell'uomo" e dedicato a pensieri di Papa Francesco.

Prefazione del presidente Corrado Sforza Fogliani e introduzione del segretario generale dell'Associazione delle Banche popolari Giuseppe De Lucia Lumeno.

PERSONALITÀ

**Roberto Reggi,
direttore dell'Agazia
del demanio**



Roberto Reggi è nato a Fiorenzuola d'Arda, nel Piacentino, nel 1960. Sposato, padre di tre figli, vive a Piacenza. Laureato in ingegneria elettrotecnica, è dirigente presso Edipower, società che si occupa della produzione di energia elettrica. Nel 1994 dà l'avvio al proprio impegno amministrativo, come assessore alle Politiche sociali e abitative del Comune di Piacenza. Nel giugno 2002 viene eletto sindaco, incarico cui nel 2007 è confermato. È impegnato nel settore educativo, come volontario, educatore professionale e fondatore di una cooperativa sociale. Ricopre numerose cariche amministrative: presidente di Autorità d'ambito per il servizio idrico integrato e i rifiuti; vicepresidente nazionale del Forum italiano per la sicurezza urbana; vicepresidente nazionale dell'Anci; presidente della Fondazione patrimonio comune dell'Anci.

Legato a Matteo Renzi, ne ordina la campagna elettorale nelle primarie del centrosinistra del 2012. Divenuto presidente del Consiglio, Renzi lo chiama (febbraio '14) come proprio uomo di fiducia al Ministero dell'Istruzione, università e ricerca, con l'incarico di sottosegretario, dotato di un'ampia messe di deleghe. Lascia la carica nel settembre '14, quando è nominato direttore dell'Agazia del demanio. L'incarico gli giunge in un momento di estremo dinamismo per l'Agazia: il vastissimo patrimonio immobiliare dello Stato dev'essere avvalorato, sistemato, alienato, con un piano razionale che permetta nuove efficaci destinazioni, per esempio alle caserme dismesse.

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

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

**Il mitico Cav.
diventa Comm.**

Il mitico nostro "Cavalier (Mario) D'Angelo" (Presidente emerito dell'Ape di Lodi) è diventato "Commendatore" dell'Ordine al merito della Repubblica e mitico ancor di più. È stato festeggiato alla Prefettura di Lodi, una manifestazione - col Prefetto e con, anche, Sindaco e Vescovo - alla quale si può dire abbia partecipato tutta la città. Gli amici della Confedilizia locale c'erano tutti, e c'era anche il presidente Sforza Fogliani, estimatore del festeggiato (novantaseienne, più attivo che mai) da lunga data. "Figure come la tua - gli ha scritto il presidente di Assoedilizia, Colombo Clerici -, che hanno saputo comunicare e trasfondere, sempre, anche nei momenti più difficili, entusiasmo, speranza, fiducia nel futuro a chi avevano vicino, in una visione serena del mondo che ci circonda, sono preziose per i familiari, per gli amici, per la società tutta".

Il "Commendatore", dunque, ha avuto le sue meritate soddisfazioni (anzitutto come storico presidente di Confedilizia), ed ha avuto anche tante traversie, per il suo carattere indomito. Ma è la dimostrazione vivente che lo stress, affrontato con coraggio e credendo nelle proprie idee, è un elisir.

Complimenti, "Comm. D'Angelo". E i più cari, e sinceri, auguri.

Evasione fiscale

Io non sono un evasore fiscale sono solo un obiettore di coscienza

**Abbiamo perso
l'identità**

Un Paese che vieta ai ragazzi di vedere il Crocifisso bianco di Chagall, è un Paese che ha già perso la sua identità. Abbiamo perso il coraggio, l'essere disposti a morire e anche a uccidere - per difendere noi stessi. Tutto questo è stato sostituito da un indistinto complesso di pace, solidarietà, la cultura generale del nostro Paese. Hollande, che pure è un socialista, uno che crede alla pace, ha usato parole come guerra e vendetta.

(Carlo Nordio,
Foglio 25.11.'15)

il graffio

**Testo
da rivedere**

Fiorella Mannoia [foto Oly], su Radio Cusano Campus, è furiosa. Gli attentati di Parigi? «Per come la vedo io è tutta colpa dell'occidente». Il titolo di *Libero*, "Bastardi islamici"? : «È vergognoso». Colpa nostra, dunque. Come cantante niente da dire. Ma forse è meglio se i testi continua a farseli scrivere da qualcun altro.

da *Libero*, 18.11.'15

**CORSI AMMINISTRATORI
ON-LINE**

SAVE THE DATE

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

Sabato	16 gennaio, ore 15	Piacenza
Sabato	30 gennaio, ore 15	Bergamo
Sabato	15 febbraio, ore 15	Treviso
Sabato	12 marzo, ore 15	La Spezia
Sabato	9 aprile, ore 15	Forlì
Sabato	25 aprile, ore 15	Grosseto
Sabato	14 maggio, ore 15	Roma
Sabato	28 maggio, ore 15	Sassari
Sabato	4 giugno, ore 15	Napoli
Sabato	18 giugno, ore 15	Lecce

il graffio

**Trombettieri
del re**

Il presidente della Toscana, **Enrico Rossi** teme che Sandro Bondi, entri nel Pd e «inizi a scrivere sonetti, madrigali, liriche a Renzi». Per quelli ci sono già i giornali.

da *Libero*, 18.10.'15

**RENZI
AVEVA CAPITO,
MA...**

La crisi dell'Italia è una crisi di fiducia. Inutile illudersi di risolverla nel solo modo che conoscono i maxi economisti (che sono, com'è ben noto, altra cosa dai grandi economisti), spostando - cioè - liquidità di qua o di là, rendendo attraente un settore o l'altro (a loro scelta, e piacimento).

Einaudi (che era un grande economista, appunto), nel secondo dopoguerra del secolo scorso, ricreò la fiducia - da Governatore della Banca d'Italia - con una semplice Circolare sui cambi.

La fiducia è questione di sensazioni, di sensazioni di milioni e milioni di persone, magari proprio di quelle che non leggono i giornali (e neppure i giornalisti, meglio ancora) e tantomeno credono alla Tv di Stato.

Il Presidente del Consiglio, l'aveva capito (è tutto, ma in ispecie un animale politico, uno che il senso dell'opinione pubblica ce l'ha). Voleva, per questo, una manovra choc. E lo choc c'è se si varano scelte nette e chiare, inequivoche. Ci sarebbe senz'altro stato se le imposte sulla prima casa fossero state tolte, e basta. Se gli affitti concordati fossero stati agevolati, e basta. Invece, no: per la prima casa si sono tolte le imposte ad alcune, e ad altre no. Gli affitti (che ormai non danno redditività alcuna - chi dovrebbe investire in edilizia, dunque?) sono stati agevolati, ma in un modo incomprendibile perfino da tecnici non superesperti.

Così, queste misure verranno apprezzate, ma non saranno percepite come l'inverso della (inutile, e dannosa) manovra Monti ("e l'anno prossimo, cosa faranno?"), si sente in giro...

Speriamo di sbagliarci, naturalmente. Ma, in questo modo, non si trasmette un segnale chiaro (salvo ritocchi della legge di stabilità, ora alla Camera). Si è solo fatta fallire l'operazione fiducia che Renzi aveva concepito.

c.s.f.

**CONFEDILIZIA
ON LINE**

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

SISTEMA CONFEDILIZIA



ASSOCIAZIONE SINDACALE
DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

"Sostenere il welfare familiare"

Si è svolto a Roma, presso Palazzo della Valle, il convegno "Sostenere il welfare familiare", promosso da Assindatcolf. Nell'occasione è stata presentata la ricerca commissionata dall'Associazione al Censis. Al centro dello studio i costi e i benefici legati proprio al sostegno del welfare familiare e il nuovo ruolo che la famiglia ha assunto trasformandosi in datore di lavoro domestico.

La famiglia viene descritta come vero e proprio motore di sviluppo, soprattutto alla luce della crescita del valore economico della sua attività di datore di lavoro, che nel 2014 è ammontato a 19 miliardi e 268 mila milioni di euro, con un incremento del 3,1% rispetto al 2010. Se, infatti, oltre 2 milioni di famiglie ricorrono ad un lavoratore a domicilio, secondo il Censis ce ne sarebbero altre 2,9 milioni (il 12,1%) che potrebbero attivare una domanda di servizi domestici se fossero nelle condizioni economiche per poterlo fare. A queste, peraltro, potrebbe aggiungersi la domanda potenziale di servizi forniti da lavoratori a domicilio da parte di quelle famiglie, soprattutto composte da anziani, nelle quali i compiti di cura, assistenza e pulizia sono svolti da uno o più membri della famiglia per i quali sarebbe vantaggioso il supporto di un collaboratore esterno (19,5%). Sempre per il Censis, il 65,5% delle famiglie sarebbe molto o abbastanza d'accordo sulla possibilità di dedurre fiscalmente alcune spese per il welfare, sostenute direttamente di tasca propria.

Sulla base di tali risultati, il presidente Assindatcolf, Renzo Gardella, ha dichiarato che il lavoro svolto da colf, badanti e baby-sitter non è più da considerarsi di *élite*, ma, al contrario, riguarda la vita di milioni di famiglie, anche quelle meno abbienti. Per aiutarle, l'unico strumento sostenibile è quello della deducibilità totale del costo del lavoro domestico. Sulla materia è più volte intervenuto anche il vicepresidente, Zini.

Al Convegno ha partecipato anche il presidente del Centro studi di Confedilizia e di Assopopolari Corrado Sforza Fogliani, che ha condiviso il pensiero di Assindatcolf, affermando che le famiglie hanno bisogno di un aiuto, di un concorso da parte dello Stato per una migliore qualità della vita. E proprio il tema della deducibilità totale del costo del lavoro domestico è stato al centro dell'indagine del Censis, che ha calcolato che il valore di questa operazione per lo Stato sarebbe pari a 72 milioni di euro, comprensivi sia di effetti diretti che indiretti, a fronte di un valore complessivo legato solo agli effetti diretti pari a 675 milioni.

Non solo un sostegno alle famiglie. Per il Censis, con la deducibilità totale del costo del lavoro domestico si riuscirebbero a far emergere dal nero circa 340mila lavoratori attualmente occupati irregolarmente nel settore. E ancora, stando alle proiezioni contenute nel Rapporto, si riuscirebbero a produrre effetti indiretti provenienti da nuova occupazione in altri settori pari a 80mila occupati (con gettito fiscale e contributivo aggiuntivo) e gettito Iva da nuovi consumi delle famiglie, generati dalla disponibilità di reddito collegato alla deduzione.

Accordo di partenariato Assindatcolf-Fepem

Intraprendere iniziative comuni per favorire il riconoscimento e la valorizzazione del quadro giuridico che caratterizza il datore di lavoro domestico ed il ruolo economico e sociale dell'impresa famiglia. Questo è il cuore dell'accordo di partenariato che Assindatcolf ha sottoscritto con Fepem, Federazione dei datori di lavoro domestico di Francia, lo scorso 18 novembre, a margine del convegno "Sostenere il Welfare familiare".

Alla base dell'accordo, vi è il comune riconoscimento delle prerogative del settore domestico, una realtà in espansione, non delocalizzabile e che, nel quadro delle mutazioni economiche, sociali e della stessa organizzazione del lavoro, rappresenta una parte importante e crescente nell'attività economica nazionale in termini di posti di lavoro creati. Partendo da questo principio, Assindatcolf e Fepem hanno posto le basi per un'alleanza, con l'obiettivo primario di adoperarsi affinché – attraverso iniziative comuni – si possano sollecitare le istituzioni, in particolare quelle europee, perché mettano in campo politiche e strumenti adeguati.

La tredicesima mensilità

Si ricorda che, in occasione del Natale, e comunque entro il mese di dicembre, spetta al lavoratore domestico (quale la colf, la badante o la baby-sitter) una mensilità aggiuntiva, pari alla retribuzione glo-

bale di fatto (comprensiva quindi dell'indennità sostitutiva di vitto per prestazioni continuative uguali o superiori alle sei ore giornaliere o dell'indennità di vitto e alloggio per i lavoratori conviventi). Per coloro le cui prestazioni non raggiungano un anno di servizio, saranno corrisposti tanti dodicesimi di detta mensilità quanti sono i mesi del rapporto di lavoro. La tredicesima mensilità matura anche durante le assenze per malattia, infortunio sul lavoro, malattia professionale e maternità, nei limiti del periodo di conservazione del posto.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

COMMISSIONE TRIBUTARIA DI LUCCA Trust con la tassa fissa

Il trust autodichiarato è sottoposto al regime di tassazione fissa (e non proporzionale). Con la sentenza 728/3/15 la Ctp Lucca ha disatteso quanto sostenuto dalla Cassazione con le note tre ordinanze gemelle (3735/15, 3737/15 e 3886/15) che propendono per l'applicazione della tassazione sulle donazioni e successioni (dl 261/06) e ipocatastali in misura proporzionale all'8%. Il contenzioso nasceva dall'impugnazione di un avviso di liquidazione, relativamente ad un atto istitutivo di trust familiare autodichiarato, rogato il 26.1.2015; il punto controverso, le modalità di tassazione del trust (fissa, applicata dal ricorrente/notaio o proporzionale, richiesta dell'ufficio), avendo gli interessati (in qualità di coniugi) "semplicemente vincolato in trust i propri beni". I giudici lucchesi hanno evidenziato che nel "trust autodichiarato manca il trasferimento di ricchezza" (si tratta del "mero effetto di segregazione patrimoniale"), "il vincolo di destinazione sui beni si forma all'interno dello stesso patrimonio", dunque "non sembra trovare applicazione che l'imposta fissa (di registro e ipotecaria)".

Tassazione trust "autodichiarato"

Approfondito studio di Ubaldo Perrucci sul *Bollettino Tributario* (n. 17/15). Tratta della tassazione del trust "autodichiarato".

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



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Nuova governance

L'Ania vara la riforma della governance. L'associazione delle compagnie di assicurazione, dopo oltre un anno di consultazione con le compagnie ha varato una nuova governance con l'obiettivo, si legge in un comunicato, «di dotarsi di livelli di governo più articolati e snelli e di rispondere con maggiore tempestività ed efficacia alle sollecitazioni provenienti da un contesto economico, sociale e politico in profonda trasformazione e particolarmente delicato». L'attuale comitato esecutivo prenderà il nome di consiglio direttivo, composto da 31 membri, compreso il presidente e tre vice presidenti. Al consiglio direttivo spetterà il compito di nominare i membri del nuovo comitato esecutivo composto dal presidente e da 10 membri inclusi i vice-presidenti. La riforma andrà al vaglio della prossima assemblea dell'associazione, che sarà chiamata ad eleggere il presidente.

La nuova governance è stata approvata all'unanimità dal comitato esecutivo Ania che si è riunito a Milano. Tra le altre novità della riforma, sarà il presidente dell'associazione a proporre al consiglio direttivo i nomi dei tre vice-presidenti.

«Questo metodo – commenta l'Ania – consentirà al presidente di proporre la più coesa squadra di governo dell'associazione». Al consiglio direttivo spetterà anche la nomina dei presidenti delle commissioni permanenti dell'associazione. Il nuovo comitato esecutivo «snello» avrà «il potere di deliberare sulle più importanti questioni operative dell'associazione».

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Due nuove convenzioni per gli iscritti

La ADSI consulenze e servizi srl ha stipulato due nuove convenzioni a favore degli iscritti.

Una con la ASCERT srl, società che si occupa di stime e valutazioni a fini assicurativi, patrimoniali e artistici che offrirà i propri servizi ai soci a condizioni di assoluto interesse.

L'altra stipulata con la Reale Mutua Assicurazioni che, attraverso la polizza "Domus Reale", propone ai soci un prodotto nuovo appositamente studiato per le esigenze dei proprietari di immobili vincolati e contestualmente offre una percentuale di sconto sui propri prodotti.

Entrambe le convenzioni con le relative offerte economiche sono già consultabili sul sito istituzionale al link www.adsi.it/convenzioni/ o accedendo direttamente all'area riservata tramite le credenziali (user e pwd) in possesso delle ADSI locali.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Vietare la partecipazione delle banche nell'intermediazione immobiliare

“È necessario vietare agli istituti di credito qualsiasi quota di partecipazione nelle attività delle società aventi ad oggetto l'attività di intermediazione immobiliare. Nel rapporto con queste nuove realtà, il cliente difficilmente potrà sentirsi realmente libero di scegliere casa e mutuo in modo autonomo ed incondizionato anche a fronte di un'asserita correttezza di comportamento da parte della banca, poiché quello stesso cliente è consapevole della propria debolezza rispetto ad essa, anche in virtù delle informazioni di cui la banca dispone.”

Lo ha detto il presidente della Fiaip, Paolo Righi, nel corso di un'audizione dinanzi alla Commissione Industria, Commercio, Turismo del Senato.

“Come può – ha detto Righi – essere garantita la terzietà ed imparzialità tipica del mediatore alla luce degli interessi coinvolti? Le informazioni di natura patrimoniale, reddituale e finanziaria di cui dispone la banca possono portare ad un'influenza sul proprio correntista tale da rappresentare una grave ingerenza sulle sue scelte di carattere patrimoniale ed un indebito condizionamento, così da indurlo ad assumere decisioni che, in un diverso contesto, non assumerebbe”.


AGIAI

ASSOCIAZIONE GEOMETRI ITALIANI AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Mongiovì confermato presidente

Il nuovo direttivo Agiai si è riunito a Roma per l'assegnazione delle cariche nuove. Alla presidenza dell'Associazione è stato riconfermato Tommaso Mongiovì. Gli altri sette membri sono: Vincenzo Moccia, vice presidente, Domenico Italia, segretario, Alfredo Bertone, tesoriere e Luca Bini, Daniela Brazzolotto e Silvio Maruffi, consiglieri.

L'intento dell'Agiati è anche quello di dedicarsi anche alla formazione dei condòmini. Per il presidente Mongiovì «Questo è il primo direttivo scelto direttamente dagli associati e sono certo che riusciremo a fare un grande lavoro tutti insieme».


 I REGISTRI AMMINISTRATORI
SONO ISTITUITI PRESSO
LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Calendario Seminari di aggiornamento 2016

Definito il calendario dei seminari di aggiornamento per l'anno 2016, rivolti agli amministratori immobiliari iscritti al Registro nazionale Confedilizia. Come di consueto, gli eventi si svolgeranno secondo la partizione territoriale Nord/Est, Nord/Ovest, Centro, Sud ed Isole.

Maggiori informazioni e dettagli potranno essere richiesti presso le Associazioni territoriali ed i Registri territoriali di competenza.

Zona territoriale	Città	Data
Nord/Ovest	Reggio Emilia	20 maggio
Centro	Arezzo	27 maggio
Nord/Est	Gorizia	17 giugno
Sud ed Isole	Catanzaro	24 giugno


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

Francia: cordoglio e solidarietà all'Unpi

Il Presidente dell'Uipi Stratos Paradias ha inviato un messaggio di cordoglio, a nome di tutti i rappresentanti dell'Unione, al presidente dell'Organizzazione francese della proprietà (Unpi), Jean Perrin, con riferimento alle vittime innocenti del vile attacco terroristico compiuto a Parigi lo scorso mese di novembre. Il Presidente italiano Spaziani Testa ha espresso la costernazione della Confedilizia per l'accaduto.

Ue: comparto immobiliare sempre sotto scacco

La Commissione europea sta lavorando su una strategia per la competitività sostenibile nel settore delle costruzioni e delle imprese del settore volta a favorire le ristrutturazioni edilizie e la manutenzione delle infrastrutture al fine di incentivare l'innovazione nell'immobiliare.

L'Uipi partecipa ai lavori di un gruppo che tratta dell'incentivazione degli investimenti in ristrutturazione ed innovazione, presso la Direzione generale imprese (DG GROW) della Commissione e nel quale sta fronteggiando l'iniziativa degli esponenti dei valutatori immobiliari che promuovono l'istituzione di un passaporto degli edifici con riferimento alle prestazioni energetiche degli stessi, sostenendo il grande interesse degli investitori sull'argomento. Forte è la spinta degli attivisti ambientalisti e Verdi, che hanno interesse a spostare la questione a livello parlamentare. Si darà conto dello sviluppo che tale iniziativa avrà.


 COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

Edilizia residenziale pubblica, giurisdizione del giudice amministrativo

“È rimessa alla giurisdizione del giudice amministrativo l'impugnazione della determinazione dirigenziale dell'azienda per l'edilizia residenziale pubblica recante la declaratoria di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio del coniuge superstite dell'assegnatario, avente fondamento sull'avvenuta cessione a terzi, in tutto o in parte, dell'alloggio predetto e sulla riscontrata mancata stabile abitazione dello stesso”.

Così il Tar della Calabria (Catanzaro, Sez. I) con pronuncia n. 1159 del 27.6.'15.

SISTEMA CONFEDILIZIA

EBINPROFENTE BILATERALE PER I DIPENDENTI
DA PROPRIETARI DI FABBRICATI COSTITUITO
DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL**Segnala il tuo portiere preferito
entro il 15 aprile dell'anno prossimo**

In considerazione del successo riscosso dall'iniziativa «Portiere dell'Anno» delle ultime edizioni e per dar seguito al processo di incontro e scambio di esperienze tra le lavoratrici ed i lavoratori del settore ed i giovani studenti premiati, il Comitato esecutivo di Ebinprof ha deciso di premiare anche quest'anno i portieri (o altri dipendenti da proprietari di fabbricati) che si sono distinti per la loro anzianità di servizio o per la particolare dedizione dimostrata nello svolgimento delle loro mansioni, attraverso atti di altruismo, di assistenza e di solidarietà.

Proprietari, condòmini o amministratori di condominio interessati a questa iniziativa, possono inviare entro il 15.4.'16 le proprie segnalazioni a Ebinprof tramite email (info@ebinprof.it), fax (n. 06.44252052) o posta (Ebinprof, Corso Trieste 10, 00198 Roma).

Non saranno prese in considerazione le segnalazioni relative a portieri già premiati nelle edizioni scorse. Alle lavoratrici e ai lavoratori, che saranno invitati a Roma nel giorno della cerimonia di premiazione delle Borse di studio, verrà consegnato un attestato di riconoscimento e verranno rimborsate le spese di viaggio e soggiorno.

Ogni ulteriore informazione può essere richiesta alla Segreteria dell'Ente, telefonando al numero 06.44.259.166.

ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**A 750 anni dalla nascita di Dante Alighieri**

Per celebrare i 750 anni dalla nascita di Dante Alighieri, la Banca di Piacenza ha esposto a Palazzo Galli un importante Codice dantesco della Biblioteca comunale Passerini Landi. Lo ha fatto nella cornice di una mostra documentaria e didattica che ha riportato all'evidenza della Comunità piacentina, oltre che l'intrinseco valore del documento, anche l'esistenza di una significativa presenza locale di contributi bibliografici e studi danteschi. Alla mostra, inaugurata il 14 novembre, hanno partecipato, tra gli altri, il presidente dell'Asages, Manfredi Landi di Chiavenna con il presidente Sforza Fogliani.

Il Codice Landiano 190 è il più antico testimone superstite del poema dantesco, seguito dal Trivulziano (Milano, Biblioteca Trivulziana, 1080), copiato e sottoscritto nel 1337 dal fiorentino Francesco di Ser Nardo di Barberino. Due note del manoscritto piacentino confermano che il testo fu trascritto nel 1336 da un copista per conto del giurista pavese Beccario di Beccaria, all'epoca podestà di Genova. Una mano di poco successiva ha poi eraso alcune lezioni sostituendole con altre attinte a una tradizione toscana. Rispetto ai manoscritti di area fiorentina, il Landiano testimonia di una circolazione precoce del capolavoro dantesco in Italia settentrionale, confermata anche dalla provenienza dei manoscritti immediatamente successivi.

COSTITUITA DA CONFEDILIZIA
E CGIL - CISL - UILNOTIZIARIO della **CASSA PORTIERI**PERIODICO RELATIVO AI PROBLEMI DEI
DIPENDENTI DA PROPRIETARI DI FABBRICATI
Anno XIX n.1 2015 (ottobre '15)Editore: Cassa Portieri - Corso Trieste 10 - 00198 Roma
Direttore responsabile: Corrado Sforza Fogliani
Registrato al Tribunale civile di Roma nr. 42287
Stampa C.S.R. - RomaPoste Italiane Spa - Spedizione in A.P. 70% - DC - ROMAWelfare migliore per i
dipendenti da proprietari
di fabbricati**Al via il Fondo Sanitario Integrativo per i
dipendenti da proprietari di fabbricati**Primo adempimento il 16 novembre 2015 - Inizio delle prestazioni a
febbraio 2016 - Codice di versamento F24 "ASPO"**CITES**

COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

**Italiani residenti all'estero
e abitazione principale**

Il Dipartimento delle finanze, con la risoluzione n. 10/Df del 5.11.'15, ha fornito chiarimenti in merito al pagamento di Imu, Tasi e Tari per i cittadini italiani residenti all'estero e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (Aire), proprietari di più abitazioni, dislocate in diversi Comuni del territorio italiano.

In particolare, alla luce del trattamento di favore riservato alla prima abitazione dall'art. 9-bis, d.l. n. 47/'14, come convertito dalla l. 80/'14 (e cioè esenzione Imu e pagamento ridotto di due terzi della Tasi e della Tari), con la risoluzione in parola sono stati chiariti i criteri per stabilire, in presenza di più immobili in Italia, quale tra questi debba essere considerato direttamente adibito ad abitazione principale dai cittadini in questione.

Al proposito, viene ricordato che, a mente di quanto stabilito dal comma 1 dell'art. 9-bis citato, a partire dall'anno 2015 è considerata direttamente adibita ad abitazione principale (quindi esente da Imu) una ed una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Aire, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso. Su tale unità immobiliare, ai sensi del comma 2 dell'art. 9-bis anzidetto, le imposte comunali Tari e Tasi sono applicate, per ciascun anno, in misura ridotta di due terzi.

Il Dipartimento ritiene che, in assenza di specifiche disposizioni in ordine all'individuazione dell'immobile da considerare ai fini dell'equiparazione all'abitazione principale, l'individuazione possa essere effettuata direttamente dal contribuente. L'indicazione dell'immobile prescelto debba essere effettuata attraverso la presentazione della dichiarazione Imu, in cui il proprietario dell'alloggio deve anche barrare il campo 15 relativo alla "Esenzione" e riportare nello spazio dedicato alle "Annotazioni" la seguente frase: "l'immobile possiede le caratteristiche e i requisiti richiesti dal comma 2 dell'art. 13 del D. L. n. 201/2011".

A conclusione della risoluzione, il Dipartimento ricorda che la dichiarazione Imu vale anche ai fini Tasi (cfr. risoluzione n. 3/DF del 25.3.'15).



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Assicurazione obbligatoria casalinghe:
entro l'1 febbraio, pagamento del premio**

Entro lunedì 1.2.'16 (cadendo il 31 gennaio di domenica) deve essere pagato il premio annuale di 12,91 euro per l'assicurazione obbligatoria per gli infortuni domestici.

Soggetti all'obbligo di iscrizione sono tutti coloro che: a) abbiano un'età compresa fra i 18 e i 65 anni; b) svolgano, in via non occasionale (abituamente e sistematicamente, anche se non continuativamente), senza vincolo di subordinazione e a titolo gratuito, attività in ambito domestico finalizzate alla cura delle persone che costituiscono il proprio nucleo familiare e dell'ambiente domestico ove dimora lo stesso nucleo familiare; c) non svolgano altra attività che comporti l'iscrizione presso forme obbligatorie di previdenza sociale.

Coloro che nel corso del 2016 matureranno i requisiti previsti dalla legge per l'iscrizione obbligatoria, dovranno, all'atto della maturazione dei requisiti medesimi, provvedere all'iscrizione tramite il pagamento del premio (sempre ed in ogni caso di euro 12,91) ovvero, se hanno diritto all'esenzione, tramite presentazione all'Inail della richiesta di iscrizione.

Ulteriori informazioni, quali i casi di esonero dal pagamento del premio annuo, il decalogo del risarcimento ecc., sono reperibili sul sito Internet della Confedilizia, nella sezione "casalinghe".

SISTEMA CONFEDILIZIA

ASSOCIAZIONE DEI BED & BREAKFAST E AFFITTACAMERE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)
Affitto breve turistico dei privati

Il primo forum degli attori del settore extralberghiero – su iniziativa delle associazioni di categoria Rescasa (Federazione italiana residence) e Anbba – si è tenuto a Milano ed ha fornito numeri e riflessioni che portano il comparto del cd. “temporaryhome” (affitto breve turistico di stanze e case private) alla ribalta del mercato turistico (cfr. Cn nov. '15).

Sono significativi i dati raccolti dagli operatori sul campo.

A Milano i cittadini improvvisatisi ‘affitta camere e appartamenti’ – cd. *host* – sono 13mila, con una crescita del 108% l'anno. L'Expo ha dato una forte spinta al settore e attualmente l'extralberghiero in città rappresenta il 51% contro il 49% degli alberghi, confermando che Milano è in linea con le grandi capitali europee: Parigi e Londra. Prima di Expo il rapporto era del 47% contro il 53%.

A Roma, l'extralberghiero vale addirittura l'88% della ricettività, con circa 3.600 case vacanze “non imprenditoriali” e oltre 1.800 B&B che in totale fanno oltre 5.400 strutture gestite da privati, che rappresentano un fatturato annuo considerevole. Se si calcola, infatti, un reddito probabile medio annuo per struttura di circa 15.000 euro (stima al ribasso), ne consegue che il *business* si aggira intorno agli 80 milioni solo per queste strutture non professionali. Se si aggiungono quelle professionali, che sono circa 2.000, il giro di affari supera di gran lunga i 150 milioni di euro.

E per avere un'idea del business del “temporaryhome” a livello nazionale basta sapere che il principale portale di intermediazione conta circa 87mila offerte.

La tecnologia, inoltre, costituisce il supporto distributivo ideale per l'offerta privata e anche qui i numeri sono importanti: nell'insieme il mercato digitale è arrivato nel 2015 ad un valore complessivo di quasi 10 miliardi, circa un quinto del totale acquisti per turismo e viaggi in Italia. Tali numeri indicano, quindi, un cambio epocale nella ricettività turistica, coerente peraltro con lo scenario socioeconomico. Il “Piano nazionale” per un turismo sostenibile (avendo il fine di spingere un turismo diffuso, ribilanciando i flussi che ora sono concentrati su poche città: Firenze, Venezia e Roma), trova nell'extralberghiero il supporto più idoneo per due motivi: da una parte, l'offerta di case private è spalmata su tutto il territorio, dall'altra risponde alle nuove esigenze dei turisti non più attratti da destinazioni di massa, ma da formule incentrate sullo “*human factor*”, con la voglia di emozionarsi alla scoperta di autenticità e di esperienze personalizzate.

La ricettività turistica dei privati è anche in grado di rilanciare il mercato immobiliare e i conti di tanti italiani colpiti dalla crisi.

IMU E TASI, CALCOLO IN CONFEDILIZIA

Si informa che sono disponibili per le Associazioni territoriali (al consueto indirizzo www.elabnet.net/calcoli e con accesso tramite le password già in possesso delle Associazioni stesse) i programmi, realizzati da Confedilizia, per il calcolo delle imposte dovute a titolo di Imu e Tasi. Si tratta di quattro distinti *software*, così suddivisi:

- Imu 2015 – Immobili categorie catastali A/1, A/8 e A/9 destinati ad abitazione principale e relative pertinenze
- Imu 2015 – Immobili diversi dall'abitazione principale
- Tasi 2015 – Abitazione principale e relative pertinenze
- Tasi 2015 – Immobili diversi dall'abitazione principale

Dalle pagine contenenti i programmi di calcolo è possibile raggiungere, attraverso un *link*, le sezioni del sito delle Finanze in cui sono consultabili le delibere e i regolamenti riguardanti l'Imu e la Tasi.

Si segnala, inoltre, la pagina del sito Internet confederale (http://www.confedilizia.it/I_Tasi_Imu.html) ove – oltre all'elenco dei Comuni con delibere Imu e Tasi pubblicate – sono presenti informazioni e indicazioni in merito alla prossima scadenza del 16 dicembre. Si ricorda che entro tale data va eseguito il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta a titolo di Imu e di Tasi per l'intero anno, da effettuarsi a conguaglio sulla base delle delibere comunali pubblicate sul sito www.finanze.it alla data del 28 ottobre 2015. In caso di mancata pubblicazione nei termini, si applicano aliquote ed eventuali detrazioni valide per il 2014.

Sistema italiano di prevenzione

Con il terrorismo, non si fa prevenzione, l'unica cosa che ci resta da fare è di pulire i marciapiedi del sangue delle vittime.

La nuova ondata di migranti è estremamente varia, proviene da Paesi e culture diverse. E sono tantissimi. Abbiamo dunque un problema: il numero degli individui da controllare è troppo grande, e la varietà delle lingue, dei dialetti, delle culture è sconfinato. Adesso c'è il rischio che il sistema italiano di prevenzione venga sommerso da questa valanga.

(E. Luttwak, *Messaggero* 18.11.'15)

LETTURE DI DIRITTO

Autore - Corrado Sforza Fogliani
Titolo - *Codice delle locazioni*
Casa editrice - La Tribuna, Piacenza, 2015, pagg. 1.470
Prezzo - Euro 45

Argomento - È un'edizione completamente rinnovata del Codice delle locazioni molto in uso presso tutti gli operatori del comparto, in primis i legali. L'autore ha dato conto delle molte novità che in breve hanno arricchito e mutato la materia, non certo

semplificata: morosità incolpevole, tassazione dello sfitto (anche, o meglio specie, involontario), blocco delle esecuzioni di rilascio, rent to buy, incentivi alle locazioni... I provvedimenti, oltre che estesamente riportati, sono commentati ogniqualvolta si presenti necessario. Abbondante, ma bisognerebbe usare un aggettivo più forte, è la giurisprudenza, opportunamente suddivisa secondo i non pochi oggetti trattati. I numerosi rinvii a commenti apparsi sull'Archivio delle locazioni e del condominio consentono successivi approfondimenti.

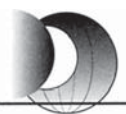
Il Codice rappresenta un utile, vasto e comodo strumento di lavoro. Gli si possono chiedere sussidi per temi negli ultimi anni diventati rilevanti (impianti, riscaldamento), nel periglioso mare magnum della tassazione immobiliare, in settori specifici, dai cinematografi, all'edilizia residenziale pubblica, agli alberghi, a incombenze burocratiche di ogni genere (come le comunicazioni che vanno fatte all'autorità di pubblica sicurezza). Si segnala, per la ricchezza di documenti presentati (quasi cinquanta titoli), la quinta parte, Formulario e pratica, che sarà apprezzata per la sintesi e la chiarezza espositiva: costituisce un adeguato e immediato aiuto per risolvere questioni, trovare raffronti normativi, chiarire dubbi. Va notata, in particolare, l'abbondanza di moduli contrattuali per le più diverse esigenze.

Districarsi nei meandri del diritto, e massimamente della giurisprudenza, è arduo, anzi diventa sempre più difficoltoso. Il volume rappresenta una sfida a tale complessità: che se ne serve viene guidato e aiutato.

Cesare Maffi

PER
**OGNI INFORMAZIONE
 SUI CORSI
 CONFEDILIZIA
 DI FORMAZIONE
 DEGLI AMMINISTRATORI**

telefono verde
800 400 762



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
 (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

La proprietà è centrale

Il mensile *Nuova Proprietà Fondiaria* pubblica nel suo ultimo numero (n. 11/15) un articolo del Presidente della Federazione, Giuseppe Visconti, dal titolo “Ecco perché la proprietà è centrale”.

Sullo stesso numero, un articolo del presidente Sforza Fogliani dal titolo “Tagliare le tasse sulla casa per ricreare la fiducia”.

**È a tavola
 l'elisir
 di lunga vita**

CLAUDIA BORTOLATO

da *la Repubblica*, 17.10.'15

da *ItaliaOggi*, 2.11.'15

L'analisi. Il «peso» del Fisco

Frenare la tassazione immobiliare è una scelta che aiuta l'economia

di **Giorgio Spaziani Testa**

La legge di Stabilità per il 2016 può rappresentare per la proprietà immobiliare un significativo cambio di rotta rispetto alle politiche fiscali che hanno interessato il comparto negli ultimi quattro anni. Nel 2015, la proprietà immobiliare si è trovata, per il quarto anno consecutivo, a subire un livello di imposizione tributaria insostenibile, con un gettito di Imu e Tasi pari a circa 25 miliardi di euro. Fino al 2011, il gettito dell'Ici era stato di poco più di 9 miliardi di euro. Le imposte locali sugli immobili si sono, pertanto, quasi triplicate. Oltre alle imposte di natura patrimoniale, la proprietà immobiliare paga ogni anno almeno 20 miliardi di euro in altri tributi. Il risultato è che l'Italia ha ormai un livello di tassazione sugli immobili più che doppio rispetto alla media dei Paesi europei.

Il Governo si è reso conto di questa situazione e ad esso va dato atto di aver mantenuto il punto - eliminando la Tasi sull'abitazione principale, oltre che prorogando la versione rafforzata delle detrazioni per interventi di ristrutturazione edilizia, risparmio energetico e acquisto mobili - sulla scelta di dare un segnale di fiducia a un settore in grave crisi. E ciò, anche contrastando ripetute pressioni in senso contrario da parte dell'Ue e dell'Ocse.

Il Parlamento, da parte sua, non è stato sinora da meno. Il Senato ha apportato alcune modifiche al testo dell'Esecutivo che potranno dare ulteriore slancio alla manovra. Su tutte, la riduzione del 25% della tassazione Imu-Tasi per una parte degli immobili concessi in locazione: quelli «locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, numero 431».

Il testo della norma approvata permette di considerare interessate a questo sgravio tre tipologie di contratti di locazione: i contratti agevolati, della durata di 3 anni più 2 di rinnovo; i contratti per studenti universitari, di durata da 6 mesi a 3 anni; i contratti transitori (di durata da 1 a 18 mesi), se stipulati nei Comuni nei quali il canone deve esse-

re stabilito dalle parti applicando gli Accordi territoriali (aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo, Catania; Comuni confinanti con tali aree; altri Comuni capoluogo di provincia).

La norma - che è un importante segnale per l'affitto, nonostante i funzionari del ministero dell'Economia abbiano imposto un'attenuazione della misura proposta trasversalmente da maggioranza e opposizione (limite Imu-Tasi al 4 per mille) - dispone che l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, «è ridotta al 75 per cento». La conseguenza è che la riduzione di un quarto dell'Imu e della Tasi si applicherà nel 2016 all'imposta dovuta sulla base delle aliquote stabilite per il 2015 dai singoli Comuni. Ciò, perché lo stesso disegno di legge vieta alle amministrazioni locali, per il prossimo anno, di modificare in aumento le aliquote stabilite per quest'anno.

La decisione di eliminare la tassazione sulla «prima casa» rischia di perdere parte del suo effetto positivo per la scelta di escludere alcune abitazioni da tale esenzione, oltretutto gravandole con un'imposizione che può arrivare addirittura al 6,8 per mille. Se l'obiettivo è quello di esentare l'abitazione di residenza, non vi è ragione di operare distinzioni. In ogni caso, lo stesso criterio utilizzato è discutibile. Le abitazioni escluse dall'esenzione, infatti, sono quelle inquadrare nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9: immobili impropriamente definiti «di lusso», essendo diversissimi fra di loro per effetto dell'impostazione stessa del nostro Catasto, e non per caso distribuiti sul territorio nazionale in modo del tutto disomogeneo.

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) l'abbiano utilizzata per gli immobili che nel 2016 saranno ancora soggetti a Imu e Tasi.

Dopo l'allarme lanciato da Confedilizia, è stata scongiurata l'ori-

ginaria previsione di un utilizzo generalizzato di tale maggiorazione, che avrebbe portato fino a 2 miliardi di imposte in più. Si tratta, comunque, di una scelta non opportuna, posto che nel 2015 la maggiorazione aveva, per legge, lo scopo di finanziare detrazioni per la prima casa (anche se spesso quest'obbligo non è stato rispettato), mentre per il 2016 sembrerebbe essere incondizionata.

Altrettanto inopportuna è la «sanatoria» concessa ai Comuni che hanno deliberato le aliquote fuori termine, sulla quale è essenziale un ripensamento.

Nel complesso, l'inversione di rotta nella fiscalità immobiliare va apprezzata e sostenuta, anche se di molto di più vi sarebbe bisogno. Soprattutto, bisognerà lavorare per un intervento di detassazione su un altro settore importante dell'affitto, quello degli immobili non abitativi, ad esempio estendendo anche alle locazioni commerciali l'applicazione della cedolare secca. Ad imporlo non sono solo ragioni di equità, ma anche l'esigenza di non rassegnarsi al mare di saracinesche abbassate che affliggono le nostre città.

Presidente Confedilizia

da **24Ore**, 30.11.'15

L'Isis il Corano, l'ideologia. Gran documento

Bombardata la dittatura del politicamente corretto applicato alla guerra al terrorismo

La spinta ad aggregarsi alle truppe dell'Isis non ha nulla a che fare con povertà e disagio sociale ma ha a che fare con il fatto che oggi, con lo Stato islamico, qualsiasi musulmano sunnita nel mondo, sentendosi oppresso o infelice per la propria condizione sociale e politica, ha la possibilità di aderire a uno 'Stato' in cui sarebbe possibile vivere una 'vita islamica pura'. E per molti combattenti che si sono offerti volontariamente di aderire a questo cosiddetto Califfato, la prospettiva di essere in grado di difendere l'esistenza di uno 'Stato' islamico ha avuto un ruolo cruciale nel determinare la loro motivazione. Nonostante la Nato abbia dato un contributo forte nel promuovere un'azione finalizzata al semplice contenimento dell'Isis, il documento della stessa Nato emesso a Firenze, seppure a denti stretti, riconosce che la proliferazione del fondamentalismo non è avvenuta come reazione a un'azione dell'occidente, ma è avvenuta facendo perno anche sul non intervento dell'occidente in Siria.

(Foglio, 27.11.'15)

I MOTIVI DEI CONVEGNI CONFEDILIZIA SULLA CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE

Il contenimento energetico nel condominio: dal distacco degli impianti singoli alla contabilizzazione.

Andata e ritorno per quanto concerne il contenimento energetico nel condominio: dalla legge n. 10/1991 che favoriva il distacco dei singoli impianti dalla centrale condominiale e che vedeva negli impianti singoli un fattore di riduzione dei consumi, al C.P.R. n. 59/2009, che al contrario attribuisce effetti di razionalizzazione e miglioramento dei consumi alla centralizzazione dell'impianto erogatore del calore ed alla contabilizzazione dei consumi di ogni singolo utente condomino o residente dell'edificio che sia.

Tuttavia, a ben vedere, l'obiettivo non è cambiato. È cambiato soltanto il modo per raggiungerlo. In effetti, venti anni di evoluzione tecnologica hanno condotto al superamento del distacco ed alla personalizzazione del consumo di calore (e refrigerazione), che potrà essere erogato alle singole unità immobiliari *on demand*, con un risultato che dovrebbe coincidere, a costi minori, con quello della individualizzazione degli impianti. Di questo si occupano i numerosi convegni promossi, in questo periodo, dalle Associazioni territoriali della CONFEDILIZIA, che analizzano gli effetti del nuovo sistema di erogazione del calore, nell'ambito della recente riforma del condominio.

Attività istituzionali, convegni, incontri con le Associazioni territoriali

Il periodo dell'esame del disegno di legge di stabilità (la vecchia legge finanziaria) determina, ogni anno, il moltiplicarsi di incontri e contatti con esponenti del Parlamento e del Governo.

Fra i principali incontri del Presidente confederale, si segnalano quelli con il ministro dello Sviluppo economico, Federica Guidi; con il presidente della Commissione Finanze della Camera, Maurizio Bernardo; con il Capogruppo Pd in Commissione Bilancio, Giorgio Santini; con la relatrice al Senato del disegno di legge di stabilità, Federica Chiavari; con il relatore alla Camera del disegno di legge di stabilità, Paolo Tancredi; con la presidente del Gruppo dei Conservatori e Riformisti in Senato, Cinzia Bonfrisco; con il deputato Pd della Commissione Finanze della Camera, Antonio Misiani.

In sede parlamentare, il Presidente è poi intervenuto alle audizioni di Confedilizia dinanzi alle Commissioni Bilancio della Camera e del Senato (sul disegno di legge di stabilità) e dinanzi alla Commissione industria, commercio, turismo della Camera (sul disegno di legge per il mercato e la concorrenza)

Il Presidente confederale ha anche partecipato, a Milano, alla presentazione della piattaforma programmatica del Movimento Conservatori e Riformisti, guidato da Raffaele Fitto. Incontro che ha visto l'intervento anche del presidente del Gruppo dei Conservatori e Riformisti al Parlamento europeo, l'inglese Syed Kamall.

Il Presidente confederale ha inoltre incontrato il presidente di Confesercenti, Massimo Vivoli.

A Torino, il Presidente è intervenuto a un dibattito con il prof. Luca Ricolfi organizzato dall'Associazione territoriale della città. Sempre a Torino, ha portato il saluto di Confedilizia all'assemblea per il trentennale dell'Asppi.

A Firenze, Spaziani Testa ha presieduto i lavori del Convegno Confedilizia-Fondazione Predieri dedicato all'imposta sul reddito dei fabbricati del 1865. Sempre a Firenze, è intervenuto all'assemblea di metà mandato della Fiaip, partecipando anche ad una tavola rotonda sul futuro della professione di agente immobiliare.

Il Presidente ha altresì condotto una riunione – svoltasi a Roma, presso la sede di Confedilizia – del Coordinamento nazionale interassociativo Catasto.



L'Assemblea Fiaip di Firenze

Essere felice

Essere felice, non è avere un cielo senza tempeste, una strada senza incidenti stradali, lavoro senza fatica, relazioni senza delusioni. Essere felici è trovare la forza nel perdono, speranza nelle battaglie, sicurezza sul palcoscenico della paura, amore nei disaccordi

Papa Francesco
(Italia Oggi, 5.11.'15)

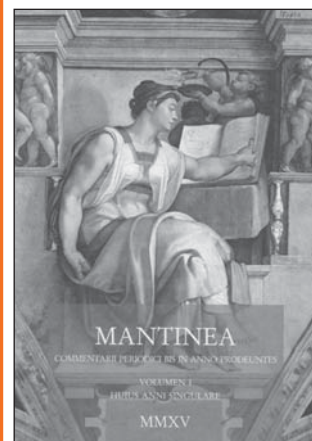
Le 2 "G" del comunista

Il comunista ha ben due punti G all'inizio e alla fine della parola Gulag

Sperperi in Sicilia

La Sicilia ha speso 3 miliardi per corsi regionali per motoseghisti, operatori dell'abbronzatura, e assistenti clown

Una rivista tutta in latino



Nelle pregiate Ediz. *Accademia Vivarium novum*, ecco la rivista *Mantineia* (dal nome della ben nota città greca): 506 pagg., in 8°, interamente scritte in latino. Contatti: www.vivariumnovum.it

Mantineia, commentarii periodici bis in anno prodeuntes, esce nel suo *volumen I huius anni singulare*. Sulla pubblicazione, studi del moderator (e animatore primo, e benemerito, di tutta l'Accademia) *Aloisius Miraglia*, S. Settis, T. Tunberg, M. Albrecht, C. Carena ed altre personalità del mondo accademico e della cultura in genere *qui in hoc volumen scripserint*. Prezioso *index nominum*, belle illustrazioni classiche e – per gli interessati – *normae ad edendas commentationes observandae*.

Tra i promotori ringraziati, il direttore del nostro notiziario Corrado Sforza Fogliani (*Praeses societatis popularium mensarum argenterium Italiae*).

Lorsque le bâtiment va, tout va

Martin Nadaud

politico francese di fine '800

BENI STORICO-ARTISTICI: CONFEDILIZIA, STANZIATI 10 MILIONI PER I RIMBORSI

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 – segnala la Confedilizia, che da tempo ha sollevato il problema e segue lo stesso con grande attenzione – il punto saliente delle risposte fornite dal Ministero dei beni culturali a due distinte interrogazioni presentate rispettivamente dal senatore Liuzzi del Gruppo parlamentare dei Conservatori e Riformisti e dall'on. Cosimo Latronico di Forza Italia, sul problema della mancata erogazione dei fondi – pari al complessivo (e ben più alto) importo di 97.265.468,66 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 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 addivenire, 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”.

Sempre il Ministero, dopo aver evidenziato, nella risposta fornita all'on. Latronico, che “l'impegno dello Stato per sostenere lo sforzo della proprietà privata, già gravata dai limiti del vincolo, nel far fronte alle spese, spesso ingenti, di corretta manutenzione e di restauro di questi beni” è “sacrosanto e necessario”, ha altresì sottolineato, nella risposta data al sen. Liuzzi, 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”.

Rispondendo all'on. Latronico il Ministero ha ritenuto, infine, opportuno concludere che comunque occorrerà agire “sinergicamente, Governo e Parlamento, nella direzione di riformare la disciplina vigente al fine, da un lato, di costruire un sistema sostenibile di contribuzioni dello Stato alle spese di manutenzione dei privati, nel quadro di una programmazione razionale, e dall'altro lato, nella direzione di ricercare canali di finanziamento aggiuntivi e di ripiano del debito pregresso”.

Entrambe le risposte sono pubblicate dal sito Internet www.confedilizia.it

GIURISPRUDENZA CASA

Espressione chiara, per i divieti in condominio

Precisa (e apprezzabile) sentenza della Cassazione. "Il regolamento condominiale di origine contrattuale - ha detto il Supremo Collegio (sent. n. 19229/14, inedita) - può imporre divieti e limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condòmini sulle unità immobiliari in esclusiva proprietà sia mediante elencazione di attività vietate, sia con riferimento ai pregiudizi che si intende evitare. In quest'ultimo caso, peraltro, per evitare ogni equivoco in una materia atta a incidere sulla proprietà dei singoli condòmini, i divieti ed i limiti - ha aggiunto la Cassazione - devono risultare da espressioni chiare, avuto riguardo, più che alla clausola in sé, alle attività e ai correlati pregiudizi che la previsione regolamentare intende impedire, così consentendo di apprezzare se la compromissione delle facoltà inerenti allo statuto proprietario corrisponda ad un interesse meritevole di tutela".

Verbale condominiale

"Il verbale dell'assemblea di condominio, ai fini della verifica dei "quorum" prescritti dall'art. 1156 cod. civ., deve contenere l'elenco dei condòmini intervenuti di persona o per delega, indicando i nomi di quelli assenzienti o dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali, rimanendo comunque valido ove, pur riportando l'indicazione nominativa dei soli partecipanti astenuti o che abbiano votato contro, consenta di stabilire per differenza coloro che hanno votato a favore, e senza che neppure infici l'adottata delibera la correzione del verbale, effettuata dopo la conclusione dell'assemblea, allo scopo di eliminare gli errori relativi al computo dei millesimi ed ai condòmini effettivamente presenti all'adunanza". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 6552/15).

Cane e bottiglietta

L'azione di un cane che - condotto dal proprietario sulla pubblica via - imbratti con urina la facciata di un edificio dichiarato di notevole interesse storico architettonico va qualificata, in assenza di elementi che denotino una volontà di segno contrario, come attività di malgoverno del rischio stesso, dipendente da disattenzione, sciatteria o, più semplicemente, da imperizia nella conduzione dell'animale, situazione comunque riconducibile alla sfera della colpa, ma non certo del dolo, neppure nella forma di quello eventuale. (Fattispecie nella quale la Suprema Corte - sent. 7082/15 - ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto insussistente l'elemento psicologico richiesto per la configurabilità del reato di cui all'art. 639, comma 2, cod. pen., anche in considerazione del fatto che l'imputato avesse con sé una bottiglietta d'acqua, da lui versata sul muro dello stabile al fine di ripulire nell'immediatezza la parte lordata con l'urina del cane).

Amministratore e condominio

"L'amministratore di condominio può esercitare nel giudizio penale l'azione civile per il risarcimento dei danni subiti dal condominio, senza che sia all'uopo necessario uno specifico mandato assembleare, giacché egli è titolare "ex lege" di un potere rappresentativo comprendente tutte le azioni volte a realizzare la tutela dei diritti sulle parti comuni dell'edificio". Principio chiarissimo (sent. n. 3320/15), che merita piena adesione.

Danni per lavori alle parti comuni

"In tema di risarcimento danni per l'esecuzione di lavori su parti comuni di un edificio condominiale, poiché il condominio è un ente di gestione privo di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condòmini, il condòmino che ritenga di essere stato danneggiato da un'omessa vigilanza da parte del condominio nell'esecuzione dei lavori, dovrà rivolgere la propria pretesa risarcitoria nei confronti dell'amministratore, in qualità di rappresentante del condominio, il quale, a sua volta, valuterà se agire in rivalsa contro l'amministratore stesso". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 20557/14, inedita).

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

L.STABILITA': CONFEDILIZIA, NO UTENZE A CHI OCCUPA IMMOBILE ABUSIVAMENTE =

Roma, 3 dic. (AdnKronos) - "La disposizione, introdotta per volontà dell'allora ministro Lupi, che impedisce di stabilire la residenza formale e di ottenere utenze di servizi pubblici in **immobili** occupati abusivamente, è una elementare norma di civiltà che in ogni Stato di diritto sarebbe considerata normale e che non può ammettere eccezioni". Lo afferma il presidente della **Confedilizia**, Giorgio **Spaziani Testa**, interviene così sull'emendamento alla legge di stabilità presentato dal parlamentare Pd, Matteo Orfini.

"Metterla in discussione costituisce, al di là delle motivazioni avanzate, un segnale negativo in un periodo in cui il fenomeno delle occupazioni illegali rappresenta una piaga già sin troppo tollerata", conclude **Spaziani Testa**.

(Rem/AdnKronos)
03-DIC-15 15:20

IL VIAGGIO
DI PIOVENE (22)

Chieti

Chieti, con il suo panorama, i tempietti romani, la cisterna romana che riforniva d'acqua la città e le terme, vanta il prestigio della nobiltà e degli studi; la bella biblioteca pubblica è la maggiore dell'Abruzzo. Come Pescara fonde gli uomini della regione, Chieti ne fonde i libri con la sua biblioteca. Vi si trova infatti un catalogo, per dir così, cooperativo, che abbraccia i libri sparsi nelle cinque maggiori biblioteche della regione. La disputa tra Pescara e Chieti, se disputa si può chiamarla, è quella tra aristocrazia e gente nuova.

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

QUI ESPERANTO

Politikisto iĝas ŝtatesto kiam li komencas pensi al venontaj generacioj anstataŭ al venontaj elektadoj.

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase di Winston Churchill: "Il politico diventa uomo di Stato quando inizia a pensare alle prossime generazioni invece che alle prossime elezioni".

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

SEGNALAZIONI

Jean Baechler, *Le origini del capitalismo*, pref. di Luigi Marco Bassani e Alberto Mingardi, IBL Libri ed., pp. 156

Se il capitalismo è sorto in Europa si deve soprattutto a ragioni politiche, da cercarsi nel pluralismo della società feudale, con un mosaico di unità politiche.

Nicola Tranfaglia, *Populismo*, Castelvecchi ed., pp. 126

Identificato come un carattere originario della nostra storia, il populismo è esaminato attraverso definizioni e dibattiti, oltre che in personaggi diversi, da Mussolini a Renzi, passando per il M5s, la Lega, Craxi, Lauro e Berlusconi.

La casa
fonte di reddito

La tua casa è una fonte di reddito ...per loro

Legge di stabilità, ora alla Camera

Prosegue l'iter parlamentare del disegno di legge di stabilità, illustrato nelle sue disposizioni di maggiore interesse sul numero scorso di *Confedilizia notizie*.

L'esame da parte del Senato ha portato ad importanti novità per il nostro settore (per il cui commento si rimanda all'editoriale del Presidente confederale a pagina 2). In particolare, è stata introdotta una riduzione del 25% della tassazione Imu-Tasi per una parte degli immobili concessi in locazione: quelli "locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 451". Il testo della norma approvata permette di considerare interessate a questo sgravio tre tipologie di contratti di locazione: i contratti agevolati, della durata di 3 anni più 2 di rinnovo; i contratti per studenti universitari, di durata da 6 mesi a 3 anni; i contratti transitori (di durata da 1 a 18 mesi), se stipulati nei Comuni nei quali il canone deve essere stabilito dalle parti applicando gli Accordi territoriali (aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo, Catania; Comuni confinanti con tali aree; altri Comuni capoluogo di provincia).

La norma dispone che l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, "è ridotta al 75 per cento". La conseguenza è che la riduzione di un quarto dell'Imu e della Tasi si applicherà nel 2016 - se la disposizione sarà presente, com'è quasi certo, nel testo che sarà definitivamente approvato (e di cui daremo conto su *Cn* di gennaio) - all'imposta dovuta sulla base delle aliquote stabilite per il 2015 dai singoli Comuni. Ciò, perché la stessa normativa vieta alle amministrazioni locali, per il prossimo anno, di modificare in aumento le aliquote stabilite per quest'anno.

Il Senato ha introdotto ulteriori modifiche con riferimento alla tassazione immobiliare, sulle quali ci soffermeremo nel prossimo numero del notiziario, se le stesse saranno confermate.

Programma statistico 2014-'16

Nel *Supplemento Ordinario* n. 62 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 258 del 5.11.'15 sono pubblicati due d.p.r. 24.9.'15, relativi al programma statistico 2014-'16 e all'aggiornamento 2015-'16. È riportato l'elenco delle rilevazioni statistiche per le quali, ai sensi dell'art. 7, d. lgs. 6. 9.'89, n. 322, sussiste l'obbligo dei soggetti privati di fornire i dati e le notizie che siano loro richiesti. Fra esse rientra l'indagine multiscopo sulle famiglie.

Coordinamento interassociativo Catasto, massimo impegno nelle Commissioni censuarie

Si è riunito, nella sede di Confedilizia, il Coordinamento nazionale interassociativo Catasto. L'incontro era finalizzato a fare il punto sull'iter di nomina dei componenti le Commissioni censuarie locali e, altresì, ad approfondire - con l'aiuto dell'ing. Antonio de Santis - le attività che le Commissioni svolgeranno non appena saranno costituite. Attività che, come noto, riguarderanno due delle tre sezioni previste - quella relativa al Catasto fabbricati e quella relativa al Catasto terreni - e non ancora la terza sezione, riservata alla riforma del sistema catastale, non più alle viste dopo che la relativa delega è scaduta senza applicazione per (fortunata) decisione del Presidente del Consiglio.

Alla riunione del Coordinamento nazionale seguirà l'invio di indicazioni e suggerimenti a tutti i Coordinatori locali, affinché da tutte le organizzazioni coinvolte venga ben compresa, anche sul territorio, l'importanza di proseguire con il massimo impegno in un'attività che - se ancora non riguarderà la riforma - avrà ad oggetto le altrettanto importanti attività di revisione del Catasto attuale (soprattutto, per quanto riguarda i quadri di classificazione ed anche i classamenti), che potranno per la prima volta vedere i rappresentanti dei contribuenti mettere in discussione l'operato dell'Agenzia delle entrate attraverso la partecipazione all'attività delle Commissioni censuarie. Una grande conquista che non può essere dissipata.

INTERPRETARE LA LEGGE



L'amianto (eternit) va rimosso quando diventa friabile

☞ C'è un tema, affrontato anche nei giorni scorsi dal nostro giornale, di grande attualità. Ed è relativo alla rimozione delle coperture in amianto (l'eternit, per dire del maggior marchio presente ai tempi sul mercato). Va rimosso sempre e come? Vale la pena ricordare come la legge 27.3.1992 n. 257 impone la rimozione dei manufatti in cemento-amianto solo quando gli stessi siano pericolosi. Ciò dipende dal grado di friabilità, ossia dalla capacità dei materiali di rilasciare fibre potenzialmente inalabili, essendo la presenza in sé di amianto non necessariamente pericolosa. Le fibre vengono infatti sprigionate nell'aria per effetto di qualsiasi sollecitazione (manipolazione, vibrazioni, correnti d'aria, infiltrazione di umidità o altro). In una sua nota, il presidente del Centro studi di Confedilizia, ricorda come diverse sentenze hanno annullato ordinanze di aziende sanitarie locali a carico di proprietari di immobili con presenza di amianto in buono stato di conservazione. La conoscenza della normativa ricordata serve ad evitare spese non dovute e, soprattutto, a superare inutili allarmismi (e posizioni platealmente antagoniste), molto diffusi a proposito dell'argomento trattato.

da *Giornale di Brescia*, 18.11.'15

DALLA FORMAZIONE INIZIALE SONO ESONERATI

solo gli amministratori che abbiano esercitato l'attività per almeno un anno fra il 18 giugno 2010 e il 18 giugno 2015

Le Confedilizie locali rilasciano
l'apposita certificazione
che attesta l'esonero
(a valere per sempre)

PENSATECI IN TEMPO
non lasciatevi cogliere in fallo
dall'assemblea

“Gestire le città”: Romeo, “quei fondi immobiliari che...” e l’art. 24 dello Sblocca Italia

Si è svolto a Roma un convegno dal titolo “Gestire le città. La risorsa territorio per un New Deal italiano”. Il convegno – promosso da Orp-Italia (Osservatorio Risorsa Patrimonio Italia), Gruppo Romeo e *Il Sole 24Ore* – è stato aperto da Alfredo Romeo, presidente dell’Osservatorio e ha visto gli interventi, tra gli altri, di Raffaele Cantone, presidente dell’Autorità nazionale anticorruzione; di Roberto Reggi, direttore generale dell’Agenzia del demanio; di Ermete Realacci, presidente Commissione ambiente e territorio della Camera. All’evento hanno partecipato anche Dario dal Verme, tesoriere di Confedilizia e Alessandra Egidi della Segreteria generale.

Il convegno è stata un’occasione di confronto tra istituzioni, mondo della ricerca e aziende su modelli e prassi innovative per riqualificare e valorizzare città e territori con una moderna *partnership* pubblico-privata.

Alfredo Romeo – dopo aver rilevato come il comparto immobiliare oggi è a una sorta di anno zero, ancora alle prese con una crisi lunga e grave – ha rilevato che “l’economia italiana ha una grande risorsa inutilizzata, o mal interpretata, e che invece può essere, con nuove regole e nuovi modelli gestionali, il più straordinario volano di sviluppo per tutto il Paese. E questa risorsa è il territorio nel suo complesso che, con poche iniziative destinate alla valorizzazione, può essere il motore di una ripresa generale soprattutto se si ferma quella distorsione del mercato provocata da quei fondi immobiliari che fanno gli amministratori di condominio invece di valorizzare i beni gestiti”.

Gli operatori ed i cittadini hanno oggi uno strumento in più – ha sottolineato, tra l’altro, Romeo nel suo intervento – per recuperare le realtà cittadine, dato dalla norma (suggerita e fortemente voluta dalla Confedilizia, *n.d.r.*) di cui all’art. 24 del decreto-legge Sblocca Italia. Tramite questa importante misura, infatti, gruppi di cittadini (o aggregati privati) possono, previa stipula di apposite convenzioni con gli enti pubblici, riappropriarsi dei propri luoghi e – in cambio di sgravi fiscali – provvedere direttamente alla riqualificazione degli spazi urbani, con azioni di manutenzione, abbellimento, cura del verde ecc.

CASI CLINICI DI LOCAZIONE

a cura di Flavio Saltarelli

Comunicazione antiterrorismo: quando deve essere ancora fatta?

Nonostante la registrazione del contratto di locazione, deve sempre essere formalizzata la comunicazione all’autorità di pubblica sicurezza dell’avvenuta conclusione del contratto nelle locazioni ad uso abitativo effettuate nell’esecuzione dell’attività d’impresa o d’arti e professioni e nel caso d’immobile locato a cittadino di stato che non appartiene all’Unione Europea. Tale obbligo permane anche qualora l’immobile venga ceduto a parenti stretti. Tutto ciò in considerazione anche di quanto disposto dal Testo Unico sull’immigrazione.

Restituzione dell’appartamento locato: va consegnato ripulito?

La ripulitura dell’appartamento al termine del contratto non è incombente che spetta al conduttore, dovendovi provvedere, se lo ritiene opportuno, il locatore a proprie spese. Tutto ciò perché la ripulitura e le attività di piccola manutenzione vengono ritenute come conseguenza del normale utilizzo dell’immobile. Qualora invece la ripulitura necessiti d’interventi straordinari da effettuarsi con l’ausilio di macchinari specifici volti a ripristinare addirittura l’abitabilità dell’appartamento o il suo valore, sorge in capo al conduttore l’obbligo di provvedervi prima della restituzione o, in mancanza, il diritto del locatore d’attivarsi in merito all’incasso del deposito cauzionale a ristoro del danno patito.

Locazione d’immobile commerciale: quando non è dovuta l’indennità di avviamento?

Per legge l’indennità d’avviamento al termine della locazione non è dovuta nel caso di cessazione del rapporto a causa di risoluzione per inadempimento, disdetta o recesso del conduttore o in seguito ad intervento di una procedura fallimentare. La ragione è di certo quella di non premiare il conduttore al quale sia imputabile l’estinzione del rapporto e quella che, in ipotesi di procedura fallimentare, vi sia un avviamento commerciale privo di effettivo valore, stante il tracollo dell’impresa.

Nelle altre ipotesi la giurisprudenza ha avuto modo di affermare che il diritto all’indennità consegue “*automaticamente ed in misura pre-stabilita alla cessazione del contratto di locazione di immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione, senza che sia necessaria la sussistenza in concreto dell’avviamento e della sua perdita o senza che rilevi la circostanza che il conduttore, successivamente alla disdetta del contratto, abbia cessato di svolgere ogni attività nell’immobile locato prima della cessazione del rapporto*” (Cass. n. 7528/2009; n. 12279/2000).

Locazione commerciale: è legittimo il recesso per gravi circostanze positive?

Come è noto l’art. 27 ultimo comma della Legge 27 luglio 1978 n. 392 prevede, quale rimedio per sciogliere il contratto di locazione, il c.d. recesso per gravi motivi ed in particolare stabilisce che “indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata”.

Orbene, in merito alla tipologia del “grave motivo”, dottrina e giurisprudenza hanno più volte sostenuto che possano inerire sia a circostanze negative che abbiano colpito il conduttore sia anche a fattori positivi concernenti l’attività imprenditoriale o professionale svolta dal conduttore medesimo e, quindi, indifferentemente riferirsi ad una diminuita capacità produttiva o a una crisi aziendale (Cass. 11.8.1997 n. 7460) ovvero ad una aumentata domanda di mercato, tale da costringere l’imprenditore o ad incrementare le attrezzature e i macchinari di produzione o a reperire uno spazio lavorativo più idoneo (Cass. Civ. sez. III, 21.04.2010, n. 9445).

Legge anti-terrorismo, comunicazione, extracomunitari
Restituzione dell’appartamento e pulizia
Quando non è dovuta l’indennità di avviamento
Locazione commerciale e recesso per sopravvenute circostanze favorevoli

ASSOCIAZIONI

Favo

La Federazione italiana delle associazioni di volontariato in oncologia, più brevemente Favo, è nata nel 2005 su volontà di Francesco De Lorenzo, ex Ministro della Sanità, già fondatore dell’Associazione italiana malati di cancro (Aimac), come “associazione delle associazioni” di volontariato a servizio dei malati di cancro e delle loro famiglie.

La Federazione è, infatti, un’associazione di volontariato di secondo livello, iscritta nel 2005 all’Anagrafe unica delle Onlus, costituita da oltre 500 associazioni, molte delle quali diffuse su tutto il territorio nazionale attraverso rappresentanze in tutte le province, per un totale di circa 25.000 volontari (nella maggior parte dei casi malati o ex malati) e 700.000 associati a vario titolo.

Le associazioni federate si diversificano tra quelle che operano presso i centri di cura e i presidi sanitari e quelle che operano nelle proprie sedi; quelle che assistono malati affetti da particolari neoplasie (tumori del seno, testa-collo, apparato digerente, colon retto, sangue, prostata, ecc.) e anche alcune che si occupano di oncologia pediatrica.

I servizi che forniscono queste associazioni sono diversi: offerta di case-alloggio per pazienti e familiari che devono frequentare luoghi di cura durante la fase acuta della malattia; accompagnamento dei pazienti e dei lungo-viventi con problemi di disabilità per aiutarli a far fronte alle necessità quotidiane; presa in carico dei malati terminali a domicilio e “*in hospice*” dove vengono loro somministrate cure palliative e terapie del dolore; informazione mirata sulle esigenze dei pazienti nei vari stadi della malattia; sostegno psicologico nei luoghi di cura con il coinvolgimento di familiari e curanti; riabilitazione.

Quali che siano le caratteristiche e le “*mission*” delle associazioni federate, un motto le accomuna: “*guarire si può, assicurare ai malati la migliore qualità della vita possibile si deve*”.

La Favo – riconosciuta dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali come organizzazione che svolge un’attività di evidente funzione sociale sul territorio nazionale – è uno dei 10 membri effettivi dell’Osservatorio nazionale del volontariato del Ministero anzidetto.

L’associazione è presente su Internet www.favo.it

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

DUE CHIESE NEL DEGRADO

Due tesori d'arte del centro storico di Palermo feriti dall'incuria. Sono la chiesa di Santa Sofia e la chiesa dei Santissimi Quaranta Martiri al Casalotto, che si trova nell'omonima piazza, nei pressi di via Maqueda. Entrambe vittime dei bombardamenti della seconda guerra mondiale, sono ormai dei ruderi che provano a rialzarsi dalle macerie. Eppure portano con loro secoli di storia, dettagli e particolari d'arte che per troppo tempo sono rimasti nascosti agli occhi dei visitatori. Due luoghi di culto accomunati purtroppo dallo stesso destino infausto.

La chiesa di Quaranta fu distrutta e fu messa in ginocchio dai bombardamenti. Ma non solo. Ad alimentare il suo stato d'abbandono furono anche numerosi atti vandalici. E così quel passato composto di cultura, arte e storia fu ulteriormente distrutto da chi non ha rispetto per la propria città. Col passare degli anni, graffiti, murali, danni architettonici e rifiuti hanno rovinato quello che fu un affascinante tempio medioevale. Numerosi i turisti che fotografavano la discarica a cielo aperto che periodicamente si formava davanti alla chiesa dei Santissimi Quaranta Martiri. La cultura offuscata da materassi, vecchi indumenti, elettrodomestici colmi di ruggine e cumuli di spazzatura. Un affronto all'arte. Eppure, resiste ancora il medaglione con bassorilievo di tre palme, simbolo proprio del martirio dei Quaranta Martiri, soldati romani di fede cristiana, perseguitati dall'imperatore Valerio Licinio.

23

Collaborano i lettori
Segnalazioni alla redazione

Nuovi volumi corsi formazione iniziale e periodica



Ecco le copertine dei due volumi predisposti dalla Tribuna per i Corsi amministratori della Confedilizia 2015-2016 (11ª edizione) aggiornati alla data di pubblicazione

ISCRIVITI A



**Difendi la tua casa
e la tua famiglia**

Un canone «incredibile»

Il canone Rai in bolletta è qualcosa di incredibile. Ma si possono obbligare i cittadini a pagare per forza perché hanno un elettrodomestico in casa? E allora perché non pagare anche un balzello sulla lavatrice o sulla lavastoviglie? E poi qualcuno mi sa dire perché la Rai, che gode già di una fetta enorme del mercato pubblicitario, pretende anche il pagamento di un canone?

F.F.

Genova



da *IL FOGLIO*, 6.11.'15

da *24Ore*, 2.11.'15

TAGLIARE LE TASSE SULLA CASA PER RICREARE LA FIDUCIA

di Corrado Sforza Fogliani
presidente Centro studi Confedilizia

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 voluto colpire 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 il 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 predispongono 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 dissenziente 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 encomiati 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.

Prodi e i Tar

Per far balzare in avanti la crescita del Pil italiano, basterebbe abolire i Tar e il Consiglio di Stato.

R. Prodi
(ripreso da *Corsera*,
28.9.'15)

Illeggibili

Forestierismi

■ VOLUNTARY DISCLOSURE

Un forestierismo "crudo e oscuro" di difficile pronuncia per la maggior parte degli italiani, a meno che non li si pretenda anglofoni fin dalla culla. Questo termine, che indica l'operazione con cui si dichiarano al fisco capitali indebitamente detenuti all'estero, dovrebbe essere risolutamente abbandonato a vantaggio di "collaborazione volontaria", espressione italiana chiarissima e adatta allo scopo, già usata dalla legge 2014/186 e dall'Agenzia delle entrate.

■ **HOT SPOT** Il termine inglese, adottato nell'inglese burocratico dell'Ue, ha già altre connessioni semantiche diverse che si sovrappongono pericolosamente al presunto senso nuovo (ad es. "punto di connessione Wi-Fi", per non considerare i vari impieghi italiani di "hot" in contesti ludici, sessuali e alimentari) occultandone il reale significato, di centri di identificazione per immigrati.

da *IL FATTO*, 11.11.'15

Danno in caso di occupazione abusiva - Il relativo principio di diritto

La Cassazione, con la sentenza n. 18494 del 21.9.'15, in tema di occupazione abusiva di immobili ha chiarito che - pur aderendo alla tesi che il danno causato dall'indisponibilità d'un immobile non possa essere *in re ipsa* e che nessun risarcimento è mai esigibile se dalla lesione del diritto o dell'interesse non sia derivato un concreto pregiudizio - ciò non toglie che l'esistenza del danno possa essere dimostrata con ogni mezzo di prova, ivi comprese le presunzioni semplici di cui all'art. 2728 c.c.

Non vi è, dunque, alcuna implicazione necessaria - hanno sottolineato gli ermellini - tra il negare l'ammissibilità di danni *in re ipsa*, e il negare il ricorso alla prova presuntiva. Una volta, infatti, stabilito che il danno in senso giuridico è non la lesione d'un diritto in sé, ma le conseguenze che ne sono derivate, nulla vieta al giudice di risalire al fatto ignorato dell'esistenza d'un danno muovendo dal fatto noto del tipo, quantità e qualità della lesione patita dalla vittima. Di conseguenza, ha sottolineato la Suprema Corte, il giudice di prime cure che ha rigettato la domanda attorea sul presupposto che l'attrice (proprietaria dell'immobile occupato abusivamente) non avesse né allegato né provato l'idoneità agli usi dell'immobile usurpato, l'esistenza di un danno, l'appetibilità dello stesso sul mercato delle locazioni e la rinuncia a vantaggi proposte di locazione, non ha rispettato l'art. 1226 del codice civile. Tale motivazione, infatti, che presuppone che l'immobile non possa avere altro uso che la vendita o la locazione, trascura di considerare che qualsiasi bene è suscettibile anche di uso diretto da parte del proprietario e l'uso diretto ha un'utilità avente un contenuto economico.

La Corte, su quest'ultimo passaggio, fa anche un esempio: chi disponesse "d'una piccola corte a mo' di deposito, a livello teorico risparmierebbe il costo del fitto di un'area analoga". Sono certo pregiudizi che non possono essere provati nel loro esatto ammontare e che impongono - sottolineano i giudici - una liquidazione equitativa. Quindi, la sentenza impugnata - concludono - deve essere cassata con rinvio alla Corte d'Appello che, nel riesaminare il caso, si atterrà al seguente principio di diritto: "La perduta disponibilità d'un immobile non costituisce un danno *in re ipsa*, nel senso che, provata l'occupazione abusiva, non può dirsi per ciò solo provato il danno. Quest'ultimo tuttavia, può essere dimostrato col ricorso a presunzioni semplici, e può consistere anche nell'utilità teorica che il danneggiato poteva ritrarre dall'uso diretto del bene, durante il tempo per il quale è stato occupato da altri".

A Firenze, la migliore dottrina tributaria a confronto sulla tassazione immobiliare

Lo spunto è stato quello dei 150 anni dall'istituzione, nel 1865, dell'imposta sui redditi dei fabbricati, ma il convegno organizzato a Firenze da Confedilizia, in collaborazione con la Fondazione Cesifin Alberto Predieri – è stata l'occasione per una riflessione a tutto tondo sulla fiscalità immobiliare del passato, del presente e del futuro.

Ad animare il dibattito sono stati relatori davvero d'eccezione: ben sette professori ordinari (oltre al presidente della Fondazione Cesifin, Giuseppe Morbidelli: Alfonso Celotto, Francesco Forte, Gianfranco Gaffuri, Lorenzo Infantino, Raffello Lupi, Giuseppe Marini) e il presidente del Centro studi Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, al quale si deve l'idea di puntare l'attenzione su un tributo simbolo della tassazione reddituale rispetto a quella patrimoniale.



Perché non venga perduta una così ricca elaborazione di pensiero, il convegno – che è stato presieduto dal Presidente confederale – potrà essere “goduto” anche da coloro che non hanno avuto modo di essere presenti all'evento. Le relazioni svolte a Firenze saranno infatti pubblicate e rese disponibili nell'ambito di una pubblicazione.

Il terrorismo non è figlio della povertà

Se la stampa ha il dovere di portare a conoscenza il pensiero di personalità di importanza mondiale come il Papa, ha però anche il compito di dire che le sue parole non sono vere. Sono stati fatti diversi studi sulle cause che spingono alcune persone ad ammazzare civili innocenti e in nessun caso emerge che sia la povertà a causare il terrorismo. Lo studio più famoso è quello di Alan Krueger, economista liberal a Princeton e consulente del presidente Obama, che nel libro “What makes a terrorist”, sulla base di un'analisi empirica, giunge alla conclusione che non solo il terrorismo non è diffuso maggiormente “nei paesi caratterizzati da un basso pil pro-capite”, ma che “i terroristi arrivano dalle fila delle persone più istruite piuttosto che dalle masse ignoranti e non scolarizzate”. A conclusioni simili giunge Alberto Abadie, economista ad Harvard, nello studio “Poverty, Political Freedom, and the Roots of Terrorism”. Anche Abadie nella sua indagine empirica sul terrorismo nazionale e internazionale sostiene che “il rischio terrorismo non è più alto nei paesi poveri” e ancora che “non c'è una significativa associazione tra terrorismo e variabili economiche come il reddito”.

Analizzando che tipo di legame esiste tra povertà e terrorismo in Palestina, Claude Berrebi ha scoperto che un migliore standard di vita e un livello d'istruzione più alto sono associati positivamente alla partecipazione in organizzazioni come Hamas o il Jihad Islamico Palestinese e a diventare un attentatore kamikaze. Sempre Krueger – in un altro studio con Jitka Malečková in cui vengono analizzati i dati sui crimini legati al terrorismo in Cisgiordania, Striscia di Gaza e sulla militanza in Hezbollah – conclude che “né la povertà né l'istruzione hanno un impatto diretto o causale sul terrorismo”. Ancora oggi – come nelle organizzazioni terroristiche degli anni 70 studiate da Charles Russell e Bowman Miller – i terroristi non sono figli dell'ignoranza e della povertà, ma provengono da contesti più o meno agiati e spesso vengono a contatto con l'estremismo proprio nelle università.

Può sembrare plausibile che povertà e ignoranza siano la causa del terrorismo ma semplicemente non è vero, lo dicono i fatti e le biografie dei terroristi. Impegnarsi per ridurre la povertà è un obiettivo nobile e lodevole, ma non c'entra nulla con la lotta al terrorismo e chi sostiene il contrario dovrebbe in qualche modo dimostrarlo. Come diceva lo statistico William Edwards Deming, “crediamo in Dio, ma tutti gli altri devono portare i dati”. Compresi il Papa e Piketty.

(Luciano Capone, *Foglio* 27.11.'15)

Pioggia di interrogazioni sui castelli che cadono, distrutti dallo Stato (come a Palmira)

Negli ultimi numeri di *Confedilizia notizie* abbiamo dato conto delle diverse interrogazioni indirizzate al ministro dei Beni culturali su segnalazione della Confedilizia relative alla mancata erogazione dei contributi spettanti per legge ai proprietari che hanno effettuato opere manutentive di difesa su immobili di interesse storico-artistico.

Con riguardo proprio a questo problema segnaliamo, ora, che, alla Camera, è stato accolto un ordine del giorno, presentato dall'on. Occhiuto (FI), che impegna il Governo “a valutare l'opportunità di adottare tutti gli opportuni interventi al fine di provvedere alla corresponsione dei rimborsi statali previsti dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ai proprietari di immobili di interesse storico-artistico”. Nelle premesse dell'atto parlamentare si evidenzia, in particolare, come il ministero dei Beni culturali sia debitore di “circa 97 milioni di euro”, nei confronti dei proprietari in questione, molti dei quali “si trovano già in grave difficoltà economica per l'aumento del prelievo fiscale” sui loro immobili.

CGIA DI MESTRE

Le 14 patrimoniali costano agli italiani 48 miliardi l'anno

Le patrimoniali in Italia ci sono eccome e impattano sulle tasche dei cittadini per 48 miliardi di euro (anno fiscale 2014). Il focus sulle tasse e gabelle che mangiano il patrimonio netto, e non il reddito, lo ha fatto la Cgia di Mestre, segnanando che negli ultimi 25 anni il gettito è quintuplicato. Per intendersi, non ci sono solo le imposte sulla casa (che da sole coprono la metà degli incassi). Ecco l'elenco: imposta di registro e sostitutiva, imposte di bollo, imposta ipotecaria, diritti catastali, Ici/Imu/Tasi, bollo auto, canone Rai, imposta sulle transazioni finanziarie, imposta sul patrimonio netto delle imprese, imposta su secretazione dei capitali scudati, imposte sulle successioni e donazioni, imposta straordinaria sugli immobili, imposta straordinaria sui depositi, imposta sui beni di lusso.

da *Libero*, 15.9.'15

I conti tornano...

- Lo
- L'inflazione è sotto controllo
- L'Inps ha i conti a posto
- La crescita è imminente
- Lo Stato non è ladro
- Ma tu sei su scherzi a parte!



**UN MODO
DI INFORMARSI
CONTRO
IL PENSIERO UNICO**

**UN MODO
DI INFORMAZIONE
CHE NON TROVI
ALTROVE**

DIRITTO & ROVESCIO

Che ci fanno i giornalisti Gianluigi Nuzzi ed Emiliano Fittipaldi seduti come degli scolaretti nell'aula del tribunale vaticano dove si sta dibattendo il processo per la fuga di notizie sulle finanze della città del Papa? E perché hanno l'aria dimesa, quaresimale e contrita, con lo sguardo vitreo perso nel vuoto, mentre lasciano cadere tra le gambe, all'altezza delle ginocchia, le mani nervosamente intrecciate come se fossero dei processati a Praga, durante la dominazione sovietica? Essi sono rispettivamente gli autori di Via Crucis (Gianluigi Nuzzi) e di Avarizia (Emiliano Fittipaldi). Ma chi li ha costretti a presentarsi nel tribunale vaticano? Potevano stare nelle loro redazioni che non sarebbe assolutamente successo nulla. Ma sono stati loro a volersi esporre. Per loro, il processo è un investimento, non una sofferenza. Recitano la frustrazione ma pensano alle tirature. Per un titolo, le traduzioni sono già 18. Una pioggia di denaro. Altro che lo Ior. Il Vaticano, fino in fondo, lavora per loro. Ma forse non se ne accorge.

da ItaliaOggi

PIÙ SCONTO IMU SUGLI AFFITTI A

Intervista a S.

ROMA (Public Policy) - di Viola Contursi - Aumentare lo 'sconto' previsto in Stabilità per gli immobili dati in affitto a canone concordato ed eliminare la Tasi anche per le abitazioni cosiddette "di lusso" ovvero accatastate in A1, A8 e A9, visto che la distinzione "è priva di oggettività".

Queste le due richieste che arrivano dal presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, durante una chiacchierata con Public Policy. Sulle riforme che hanno toccato finora il comparto casa, il presidente di Confedilizia sottolinea che non hanno dato effetti per i troppi paletti introdotti.

Quanto all'Europa che ci dice di tagliare le tasse sul lavoro piuttosto che sulla casa, Spaziani Testa risponde che Bruxelles "non dovrebbe disquisire sulle scelte di politica fiscale degli Stati membri, ma limitarsi a verificare il rispetto dei parametri ai quali gli Stati si sono impegnati".

Parlando poi della riforma del catasto, tanto annunciata ma mai finora realizzata, da Confedilizia arriva un plauso a Matteo Renzi nell'aver bloccato il veto di fronte al rischio di un aumento delle tasse.

Nessun dato, infine, è finora disponibile dagli archivi di Confedilizia sul numero di proprietari di case vecchie che non hanno registrato una planimetria o una modifica (come un ampliamento condonato) o su simulazioni di variazioni dell'imponibile con l'ipotetico passaggio del calcolo da vani a metri quadri.

D. DIVERSI GLI INTERVENTI AL SENATO IN STABILITÀ SUL NODO TASI, DALL'ESENZIONE PER I COMODATI AGLI SCONTI PER CHI AFFITTA A CANONE CONCORDATO. SI POTEVA FARE DI PIÙ?

R. È importante soprattutto l'intervento sugli affitti. Lo chiedevamo da tempo e finalmente è arrivato. Anche se, all'ultimo momento, la misura proposta da maggioranza e opposizione, e cioè la fissazione al 4 per mille dell'aliquota massima Imu-Tasi applicabile agli immobili locati attraverso questi contratti, è stata ridimensionata per ragioni di copertura. Se alla Camera si avrà modo e tempo di approfondire, si scoprirà che con l'impegno finanziario previsto si può portare la riduzione dal 25 al 55 per cento.

D. TRA LE MODIFICHE C'È ANCHE UNA NORMA CONTRO IL NERO. SARÀ VERAMENTE REALIZZABILE COME MISURA?

R. Si tratta di una disposizione scritta in modo indecifrabile. Nel merito, io sono contrario a disposizioni che puniscono violazioni tributarie interferendo nell'autonomia privata. La storia di queste disposizioni, del resto, ci dice che creano molti più problemi di quanti ne risolvano. Per non parlare del fatto che anche questa norma, come la precedente dichiarata incostituzionale, colpisce persino coloro che ritardano anche di un solo giorno la registrazione di un contratto!

D. LA STABILITÀ CONTINUA A FAR PAGARE LA TASI ALLE ABITAZIONI DI LUSO. PER MOLTI UN INTERVENTO DI GIUSTIZIA SOCIALE. COSA NE PENSA?

R. Se si decide che l'abitazione di residenza non deve essere tassata, non vedo ragioni per operare distinzioni nell'ambito di immobili che hanno la stessa destinazione. Quanto al metodo con cui la distinzione è stata fatta, è del tutto privo di oggettività: le abitazioni delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 non sono in quanto tali di lusso, possono esserlo come non esserlo. La prova di ciò è data dalla totale disomogeneità con cui questi immobili sono distribuiti sul territorio.

D. L'ITALIA SARÀ UNO DEI POCCHI PAESI IN EUROPA A NON FAR PAGARE LA TASSA SULLA PRIMA CASA E L'UE CI CHIEDE DI PREDILIGERE IL TAGLIO DELLE TASSE SUL LAVORO. ERA VERAMENTE COSÌ NECESSARIA QUESTA ESENZIONE O UNA SCELTA "ELETTORALE"?

R. In primo luogo, l'Unione europea non dovrebbe disquisire sulle scelte di politica fiscale degli Stati membri, ma limitarsi a verificare il rispetto dei parametri ai quali gli Stati si sono impegnati, in qualsiasi modo il risultato venga raggiunto. In secondo luogo, mi sembra che i consigli della burocrazia europea siano stati sin troppo seguiti, se si pensa che la tassazione patrimoniale sugli immobili è stata triplicata in pochi anni. Quanto all'imposizione sulla "prima casa", in molti Paesi c'è ma non è una patrimoniale, bensì una tassa correlata ai servizi. Fare paragoni tra i sistemi tributari dei diversi Paesi è quasi sempre un esercizio arbitrario.

D. NON PENSA CHE SENZA L'INTROITO DELLA TASI E CON IL BLOCCO DELLE ALIQUOTE NEL 2016 IL DANNO RICADRÀ SUI COMUNI E QUINDI SUI SERVIZI AI CITTADINI?

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

Le regole dei cantieri brevi

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

Restano ancora esclusi dalle disposizioni in parola, per quel che riguarda direttamente il comparto in que-

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

*Presidente

Centro studi Confedilizia

da il Giornale, 7.11.'15

IL CANONE CONCORDATO, SI PUÒ

di *Paoloziani Testa*

R. Nel disegno di legge di Stabilità è prevista la compensazione dell'introito della Tasi attraverso risorse statali, quindi il problema non sussiste.

D. LE ULTIME RIFORME CHE HANNO TOCCATO IL COMPARTO CASA SONO STATE IL DL LUPI E IL DL SBLOCCA ITALIA NEL 2014. AVETE REGISTRATO QUALCHE EFFETTO DA QUESTE NORME? SERVIREBBERO ALTRI INTERVENTI?

R. Sono riforme che - pur fondate su giuste intuizioni - non hanno dato alcun effetto a causa del modo con il quale sono state tradotte in disposizioni di legge. L'aver condizionato l'agevolazione per l'acquisto destinato alla locazione all'ottenimento di prestazioni energetiche da classe A o B ha di fatto impedito che una misura potenzialmente interessante fosse applicata. Analogo discorso per il rent to buy, che risente ancora di vuoti normativi che non lasciano tranquilli gli operatori, primo fra tutti quello relativo alle tutele per il proprietario in caso di morosità dell'inquilino/futuro acquirente.

D. UNA RIFORMA ANNUNCIATA MA PIÙ VOLTE RINVIATA È INVECE QUELLA DEL CATASTO. CONFEDILIZIA HA PARLATO DI "RISCHIO PATRIMONIALE" MA NON È INVECE GIUSTO AGGIORNARE DELLE RENDITE VECCHIE DI DECENNI CHE FANNO PAGARE TROPPO AD ALCUNI E POCO A CHI MAGARI HA UNA CASA ANTICA ACCATASTATA IN A4 (POPOLARE)?

R. Le case in A/4 sono ormai una leggenda metropolitana. Al contrario, in città come Roma, vi è stata un'attività di riclassamento (senza riforma del catasto) che ha portato in A/2 o persino in A/1 migliaia di immobili attraverso operazioni di massa sulle quali si sono abbattute valanghe di ricorsi dei proprietari.

In ogni caso, Confedilizia ha sempre lavorato costruttivamente - in primis con il Parlamento, in sede di esame di quella che è poi diventata la legge delega - per la costruzione di una riforma del catasto equa e di piena garanzia per i diritti proprietari. Poiché vi erano forti rischi che il provvedimento varato dall'Agenzia delle entrate non fosse tale da assicurare quelle garanzie - prima fra tutte l'invarianza di gettito - bene ha fatto il Presidente del Consiglio, accorgendosi del pericolo, a bloccare il varo della riforma.

D. UNA CIRCOLARE DELLE ENTRATE HA ANNUNCIATO L'ENTRATA DEI METRI QUADRI NELLE PLANIMETRIE. C'È IL RISCHIO CHE I SINDACI IN ROSSO, FACILITATI NEL COMPITO DI CERCARE INCONGRUENZE TRA LE MISURE DICHIARATE E QUELLE CHE RISULTANO AL FISCO, CONTESTINO I DATI DICHIARATI DAI CITTADINI APRENDO LA STRADA A RICORSI E LUNGAGGINI?

R. Quando il nuovo sistema sarà a regime, i dati dichiarati dai cittadini non avranno più rilevanza, dovendosi fare riferimento alla superficie catastale. Il rischio di contenzioso sarà comunque alto.

D. LA LOCAL TAX, RIFORMA ANCHE QUESTA RINVIATA A LUNGO. SEMPLIFICAZIONE O NUOVA TASSA?

R. Misura di equità, se Imu e Tasi saranno sostituite da una vera service tax, che sia in grado di valutare il livello dei servizi resi dai Comuni e di far pagare tali servizi in funzione del beneficio ricevuto dagli immobili e dai loro proprietari ed inquilini. Aumento di tassazione se, con il pretesto della semplificazione, si caricheranno sui proprietari anche tributi "minori" attualmente dovuti in funzione di specifici presupposti (ad esempio imposta di pubblicità o tassa di occupazione).

(ECO) Fisco: Confedilizia, il sistema Tari non regge più, occorre intervento urgente

Specialmente dopo l'applicazione del collegamento catastale

(Il Sole 24 Ore Radiocor) - Roma, 11 nov - "L'attuale sistema della Tassa rifiuti, non regge più". Lo afferma Corrado **Sforza Fogliani**, presidente del Centro studi della **Confedilizia**. "Bisogna che il Governo e il ministero dell'Ambiente vi mettano urgentemente mano. Le differenze abnormi, da città a città, di peso contributivo, sono destinate ad aggravarsi con l'applicazione del collegamento catastale e si fanno quindi viepiù intollerabili. La situazione - spiega - è il frutto di una perversa combinazione: l'obbligo di copertura dei costi quali che essi siano, senza alcun sistema premiale per i Comuni virtuosi, e la mancanza di alcun controllo (da parte dei contribuenti, proprietari o inquilini) sulla reale necessità ed ineluttabilità dei costi, che i Comuni si approvano tra di loro e basta. Nel mantra della copertura dei costi che essi stessi determinano - precisa **Sforza Fogliani** - i Comuni trovano paradossalmente ogni scusante e questo in un settore che è l'unico al di fuori di ogni diretto controllo, di qualsivoglia genere. Il sistema va rivoltato come un calzino. Chiediamo alla presidenza del Consiglio e al ministero dell'Ambiente (al quale il problema è stato da tempo rappresentato dai sindacati della proprietà e degli inquilini, peraltro senza nessun riscontro) - conclude - di insediare urgentemente un tavolo di lavoro con la rappresentanza di tutte le parti direttamente interessate".

(RADIOCOR) 11-11-15 14:17:06 (0388)IMM,PA 5 NNNN

Lo storico Alessandro Barbero «L'Impero integrava gli immigrati con regole chiare e pugno di ferro»

di **ANTONELLA LUPPOLI**

da *Libero*, 17.10.15

COMPRATE "MADE IN ISRAEL"!

Esiste un modo per rispondere al boicottaggio dei prodotti israeliani approvato dalla Commissione europea: comprare quei prodotti. Ecco un breve elenco delle merci israeliane colpite dalle linee guida di Bruxelles e che si possono reperire in Italia. Prodotti Agricoli: agrumi e pompelmi (Mehadrin, Jaffa), datteri (Mehadrin, Haidaklaim, King Solomon, Jordan River), avocado, mango e melograni (Mehadrin, Kedem, Frutital, Sigeti, McGarlet), frutta secca, disponibili in tutti i supermercati italiani. Sodastream: prodotti gasatori per l'acqua frizzante. Ahava: azien-

da israeliana di cosmetici prodotti con i famosi fanghi del Mar Morto. In Italia si vende nelle farmacie, erboristerie, profumerie e grandi magazzini come la Rinascenza. Vino: Golan Heights Winery e Barkan, due fra i maggiori e più pregiati vini israeliani disponibili in tutte le nostre enoteche. Per comprare israeliano: www.sodastream.it, www.ahava.com. Per avere ulteriori informazioni scrivete a stopalboicottaggio@ilfolgio.it, oppure compilate il form sul Foglio.it, o infine chiamate alla sede del comitato presso il Foglio (0658909000).

SCOVATI NELLA RETE

La mia più grande paura, per quanto riguarda l'Isis, è ritrovarmi in RAI Benigni che legge il Corano.

da *ItaliaOggi*, 26.11.15

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI
Rivolgersi alla Confedilizia

Gentilissimi,
aderisco alla campagna meritoriamente promossa dal vostro giornale contro il boicottaggio della Commissione Ue ai prodotti israeliani. E' un dovere civico schierarsi contro il sempre più evidente cedimento dell'Europa e delle sue istituzioni ad un nuovo, vergognoso antisemitismo.
Eugenio Capozzi
Professore associato di Storia contemporanea, Università degli studi di Napoli Suor Orsola Benincasa

Aderisco pienamente all'iniziativa di Il Foglio per esprimere tutto il mio dissenso contro la bieca e miope decisione dell'Europa di marchiare i prodotti israeliani fabbricati nei territori contesi. O si sta dalla parte di Israele o si sottomette tutti. Io sto dalla parte d'Israele.
Silvia Baldi

da *IL FOGLIO*, 18.11.15

BELLITALIA

I guadagni dei presidenti/1

“15.800 euro”. E’ l’assegno mensile lordo dei presidenti della Regione Lazio e Veneto. Poco meno intasca il loro omologo piemontese: “12.420” euro.
(La Stampa 5.10.’15)

I guadagni dei presidenti/2

“L’indennità lorda mensile del Presidente del Consiglio Matteo Renzi è pari a 9.566 euro”
(La Stampa 5.10.’15)

Il bilancio di frane e alluvioni nel nostro Paese

Con riguardo alle frane ed alluvioni che hanno colpito il nostro Paese, “i fiumi di denaro versati dallo Stato attraverso i ministeri, le tesorerie comunali, provinciali, regionali, i consorzi di bonifica, le aziende di servizi pubblici”, unitamente alle “donazioni private”, e agli “ulteriori costi per i danni e i disagi alle famiglie (...) e per le perdite delle attività produttive private, superano la cifra attendibile di 7 miliardi l’anno dal dopoguerra a oggi”.
(Corriere della Sera 5.10.’15)

“I beni confiscati alla mafia finiscono ai mafiosi”/1

“Il totale dei beni confiscati in via definitiva” ai mafiosi nella sola Roma è di “1.038” censibili. “Di questi, 380 risultano ancora occupati”.
(Il Tempo 25.10.’15)

“I beni confiscati alla mafia finiscono ai mafiosi”/2

Sono 10mila i beni confiscati alla criminalità organizzata in Italia. Di questi 1.500 risultano ancora occupati mentre per 570 è stata emessa un’ordinanza di sgombero”.
(Il Tempo 25.10.’15)

“I beni confiscati alla mafia finiscono ai mafiosi”/3

“8.500 è il totale dei beni confiscati sul territorio nazionale alla criminalità organizzata per i quali non si può escludere l’occupazione abusiva o l’attuale inutilizzo”.
(Il Tempo 25.10.’15)

La “sanatoria” regionale per pagarsi le sagre

I finanziamenti destinati dalla Regione Lazio a sagre e feste hanno “sfornato di un milione di euro” i limiti fissati in ambito nazionale. E così, per correre ai ripari, il Consiglio regionale ha approvato una “sanatoria”.
(Il Tempo 25.10.’15)

Gli sprechi della Regione Lazio

10mila euro. Tanto ha stanziato la Regione Lazio per il “Festival internazionale del folklore” di Alatri, un Comune in provincia di Frosinone. E altri 5mila euro per finanziare la “Fiera dei prodotti tipici” di Strangolagalli, sempre nel frusinate.
(Il Tempo 25.10.’15)

DALLE RIVISTE...

Ancora sulla contabilizzazione dei consumi individuali

Pec, raccomandata e fax per convocare l’assemblea di condominio, problemi relativi

Nuova versione del processo tributario

L’incostituzionalità della legge che salva l’incostituzionalità

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.

Paolo Scalettaris tratta sulla *Rivista giuridica dell’edilizia* (n. 4/14) dei problemi interpretativi posti dalla proroga dell’esecuzione degli sfratti disposta con il decreto milleproroghe (scaduta e non rinnovata, com’è noto). Sul numero successivo della stessa rivista, lo stesso Autore svolge interessanti (e puntualizzatrici) osservazioni a riguardo del “Protocollo sfratti” 6.11.’15 del Tribunale di Bologna (e non sottoscritto dalla Confedilizia).

Importante articolo di Nino Scripelliti, in materia di distacco dall’impianto comune e di contabilizzazione individuale dei consumi relativi ai servizi di riscaldamento e di refrigerazione, su *Giurisprudenza italiana* (agosto-settembre ’15).

Dell’*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 6/15) segnaliamo – oltre che l’articolo del presidente Sforza Fogliani in materia di aggiornamento immobiliare – gli studi di Renato Del Chicca (sulla partecipazione dei condòmini all’assemblea per deliberare la ristrutturazione dell’ascensore), Carlo del Torre (Requisiti e responsabilità dell’amministratore di condominio), Caterina Garufi (la riforma del 2012 ed il nuovo ruolo dell’amministratore di condominio), Paolo Scalettaris (ancora sulla contabilizzazione delle spese di riscaldamento in condominio), Nino Scripelliti (sulle locazioni “diverse”)

Il Presidente confederale pubblica sul *Corriere tributario* (n. 41/15) un articolo sull’incostituzionalità della “legge che fa salva l’«incostituzionalità» della norma sulla locazione in nero”.

Sul n. 982/15 di *Consulente immobiliare* Ettore Ditta tratta della PEC, della raccomandata e del fax (ciascun mezzo coi suoi problemi) relativamente alla convocazione dell’assemblea di condominio. Sul numero 984/156 della stessa pubblicazione, Antonio Nucera (Centro studi Confedilizia) tratta del rent to buy condominiale e Paolo Duranti delle controversie catastali in relazione alla riforma fiscale.

Ubaldo Perrucci – segnaliamo da ultimo – pubblica sul *Bollettino Tributario* (n. 20/15) un articolo dal titolo “Brevi annotazioni sulla nuova versione del processo tributario”.

a cura dell’UFFICIO STUDI della Confedilizia

PROPRIETÀ
RESPONSABILITÀ,
LAVORO

La proprietà è la conseguenza della responsabilità e del lavoro che essa comporta. Per alcuni sarà un premio, un simbolo, un segno di potere e la testimonianza di un’attività finalizzata in modo tangibile. Per altri no, e potrebbe rivelarsi un’ingombrante appendice, un appesantimento e un limite alla libertà di agire. Mi stai dicendo che se lavoro per un proprietario che compra le mie prestazioni riduco me stesso e il mio operato al rango di una merce, di un qualunque oggetto che si può usare e gettare quando si vuole? No, non giudico avvilente il fatto che il mio lavoro si collochi in un ambito di cui non sono proprietario e sia rivolto a un bene di cui qualcun altro avrà poi cura o i cui frutti, in tutto o in parte, andranno ad altri. Presto o tardi accadrà che anch’io goda dei frutti del lavoro altrui e reputo anzi inevitabile – per certi aspetti gratificante – la capacità del mio lavoro di espandersi al di fuori di me, oltre la mia stessa possibilità di controllarne gli effetti e di trarne vantaggi personali.

Pierangelo Dacrema
C’era una volta una scienza triste, Jaca Book
pagine 526 - Euro 22,00

Genitori e figli

Da ragazzo i figli dei genitori separati (il divorzio non c’era in Italia) erano un’eccezione. Ora sono un’eccezione i figli di genitori uniti in un vincolo considerato come indissolubile o almeno vissuto come definitivo.

(G. Ferrara,
Il Foglio 6.10.’15)

IL NERO SI ALLONTANA E SCENDE

DIRITTO & ROVESCIO

Tram a Milano. Sulla circolare. Primo pomeriggio. Un vecchio, disturbato da una conversazione telefonica a voce troppo alta, da parte di un venticinquenne di colore, gli chiede, molto cortesemente: «Scusi, per favore, potrebbe abbassare un po' il tono della voce?». L'amico, sempre di colore e di un'età simile, del telefonista con troppi decibel ma per il resto tranquillo, inizia a inveire contro il vecchio, usando tutto il turpiloquio disponibile a chi sta apprendendo, in strada e da solo, la lingua italiana. I passeggeri milanesi guardano fuori dal finestrino. Fingono di non esserci. Una giovane marocchina invece dice all'energumeno: «Lascia perdere. Oltretutto ha ragione». Ma il violento prosegue nell'inveire. Allora si fa avanti un rumeno. Lo prende per un braccio e gli dice: «Adesso, basta!». Il nero allora si allontana e scende. Cari amici di altri paesi. Avanti così. Ce la faremo, con voi, a costruire una nuova comunità. Ancor più forte e solidale. Dai!

da *ItaliaOggi*, 17.10.'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

LA CAMERA HA LA POSSIBILITA' DI COMPLETARE LA MANOVRA SULLA CASA

Accolga la richiesta della Commissione Finanze di ridurre ulteriormente le imposte sull'affitto

Dichiarazione del presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa: «La Camera dei deputati - che ha all'esame le proposte di modifica al disegno di legge di stabilità approvato dal Senato - ha l'occasione per imprimere un maggiore impulso alla manovra sulla casa. Può farlo, in particolare, approvando l'emendamento on. Misiani che prevede l'innalzamento della percentuale di riduzione della tassazione sugli immobili locati. E' stata proprio la Commissione Finanze della Camera, del resto, a chiedere formalmente - nella relazione sulla manovra di bilancio approvata il 26 novembre scorso - di «aumentare ulteriormente tale percentuale di riduzione» al fine di rendere la misura «più incisiva, in quanto essa può costituire un'importante leva tributaria per il rilancio del mercato degli affitti». Confidiamo che la Camera voglia dare corso all'invito della Commissione Finanze (cosa possibile anche senza intaccare lo stanziamento previsto dal Senato), così rafforzando una misura che potrà consentire, da un lato, di rilanciare il mercato immobiliare e, dall'altro, di favorire l'accesso all'abitazione».

Sussidio e burocrazia

Il sussidio è l'anticamera della truffa ossigeno che tiene in vita la burocrazia

Semplificare e ridurre

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

Luigi Einaudi
Corriere della Sera
7 marzo 1922

TAGLIARE SI PUÒ

Roma, abbiamo un problema

Beato il paese che non ha bisogno di eroi per tagliare la spesa pubblica

Perotti è solo l'ultimo "zar" alla spending review a mollare. Ma a Londra e Madrid i governi sforbiciano in prima persona

Il moloch statale resiste

Lunedì 9 novembre, mentre il commissario alla spending review Perotti si dimetteva (l'ennesimo), a Londra il cancelliere dello Scacchiere George Osborne annunciava un nuovo taglio di spesa pubblica pari al 50 per cento dei fondi di quattro ministeri (Trasporti, Ambiente, Tesoro, Autonomie locali), e trattative in corso con altri, per azzerare in quattro anni il deficit di bilancio pari a 99 miliardi di euro.

Anche in piena campagna per le elezioni dello scorso maggio Osborne non aveva esitato ad annunciare l'aumento della Vat (l'Iva inglese) e dei contributi previdenziali. Si è scontrato con il segretario del Lavoro Iain Duncan Smith, al quale chiede di risparmiare 12 miliardi di sterline. Il premier conservatore David Cameron, all'inizio del primo mandato nel 2010, era andato a Westminster e aveva fatto il giro delle televisioni per annunciare tagli alla Difesa, comprese portaerei e fregate simbolo della ex potenza imperiale, a welfare, immigrazione e trasporti pubblici. I primi ministri irlandesi Brian Cowen e Enda Kenny, succedutisi durante la crisi, hanno ridotto di cinque punti il peso della spesa pubblica, con l'obiettivo di scendere di altri due, cioè dieci sotto l'Italia. E così il premier spagnolo Mariano Rajoy, che ha tagliato la spesa dal 48 al 45 per cento del pil. All'uscita dalla recessione Dublino, Londra e Madrid hanno fatto segnare i maggiori aumenti della ricchezza nazionale e del reddito individuale.

Renzo Rosati
FOGLIO, 11.11.'15

Stato moderno, monopolio della forza

La nascita dello Stato moderno è la storia del processo con cui un potere centrale estende progressivamente la sua autorità e le sue competenze sino a conquistare il monopolio della forza.

Sergio Romano
Corsera, 27.10.'15

CINGUETTII

www.confedilizia.it

In Lombardia cresce il numero di immigrati proprietari. Uno straniero su cinque vive in casa di proprietà. È l'unico sussulto di un settore fermo. Nessuna scossa, a Milano, neppure da Expo

(il Giornale 14.8.'15)

MILLECINQUECENTESIMO CINGUETTIO, QUESTO. UNA VOCE AMICA E SBARAZZINA. È INDIPENDENTE, CONTROCORRENTE E – SOPRATTUTTO – NON ALLINEATA COL PENSIERO UNICO DOMINANTE

Partite Iva nuovi poveri

Le partite Iva sono sempre più sospinte verso la povertà da un processo che sta portando la pressione fiscale sulle imprese a crescere di continuo, mentre il sistema regolativo diventa giorno dopo giorno più minuzioso, farraginoso, barocco. Tante microaziende italiane sono costrette a chiudere da un Leviatano che ha sempre più bisogno di soldi e pretende di regolare l'economia in ogni dettaglio. Questi imprenditori di sé stessi ormai ridotti in povertà appaiono pure privi di una vera rappresentanza sociale che chieda con forza meno imposte, meno spesa pubblica, meno regole.

In troppe circostanze i lavoratori autonomi non sono soltanto i nuovi poveri, ma sono tali perché sono i «nuovi sfruttati» da quell'alleanza tra potere pubblico e partito della spesa che sta togliendo loro ogni possibilità di intraprendere.

Carlo Lottieri
il Giornale, 29.11.'15

Stato e lavoro nero

Fatti assumere dallo Stato poi cercati un secondo lavoro in nero

Evasione e dittatura fiscale

Uno stato che combatte l'evasione senza tagliare le tasse come potrebbe e che non taglia la spesa pubblica come dovrebbe è uno stato che alla fine risulterà sempre, agli occhi dei cittadini, come il vero complice della dittatura fiscale.

(Foglio, 26.10.'15)

Tarsu: la superficie catastale va verificata e accertata in contraddittorio

La Commissione tributaria regionale di Campobasso, con la sentenza n. 73/3/15 del 17.2.'15 - respingendo l'appello proposto dal Comune di Termoli - ha ritenuto che l'accertamento "a tavolino" della superficie dei locali da sottoporre alla tassa rifiuti (e cioè quella risultante dalle planimetrie catastali), oltre a non garantire la bontà dei risultati ottenuti, avesse implicato nel caso di specie la conseguente mancata redazione del processo verbale di constatazione (p.v.c.) che, di per sé, comporta rilevanti conseguenze negative per il contribuente, fra le quali la sottrazione dei canonici 60 giorni per la presentazione di memorie difensive, previsti dall'art. 12, comma 7, l. n. 212/00.

È risaputo, infatti, si legge nella sentenza, che "l'inosservanza del termine dilatorio prescritto dal comma 7 dell'art. 12, in assenza di qualificate ragioni di urgenza, non può che determinare l'invalidità dell'avviso di accertamento emanato prematuramente, quale effetto del vizio del relativo procedimento, costituito dal non aver messo a disposizione del contribuente l'intero lasso di tempo previsto dalla legge per garantirgli la facoltà di partecipare al procedimento stesso, esprimendo le proprie osservazioni (che l'Ufficio è tenuto a valutare, come la norma prescrive) cioè di attivare, e coltivare, il contraddittorio procedimentale (cfr. Cass. SS.UU. n. 18.184 del 2015)". Per tali ragioni, la Commissione regionale ha rigettato l'appello e confermato la sentenza di primo grado. Nel merito, poiché la controversia che i giudici tributari hanno esaminato era incentrata sostanzialmente sulla differente superficie accertata dagli uffici comunali, facendo ricorso solo alle risultanze catastali, rispetto alla superficie dichiarata dai contribuenti, la Commissione regionale non ha ritenuto corretta la procedura comunale seguita che, prima di emettere l'avviso di accertamento, non aveva attivato l'iter per accedere all'immobile in questione al fine di rilevare in quanta parte dello stesso la presenza umana era continua (con produzione di rifiuti) e quanta parte dello stesso non li poteva produrre.

In sostanza, sottolineano i giudici nella sentenza in esame, i verificatori, per fugare ogni dubbio sulle discordanze rilevate tra le risultanze catastali e quelle dichiarate dai proprietari - anche perseguendo lo spirito collaborativo imposto dall'art. 10 dello Statuto dei diritti del contribuente (l. n. 212/00) - avrebbero dovuto, secondo i criteri anzidetti, accedere ai locali ed accertare, in contraddittorio, non solo l'entità delle superfici disponibili bensì anche la destinazione d'uso dei vari ambienti, atteso che parte di essi, per la specifica finalità voluta dalla norma, non concorrono alla formazione dell'imponibile per essere scevri dalla produzione di rifiuti solidi.

— L'intervista Corrado Sforza Fogliani —

«Ma quale riforma, è solo un aiutino ai Comuni»

Il presidente del centro studi di Confedilizia boccia le nuove misure: «Gli enti locali incasseranno di più»

da il Giornale, 10.11.'15

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - GENNAIO 2016

18 Gennaio - Lunedì

Imposte e contributi

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

versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di dicembre 2015, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2015.

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

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - GENNAIO 2016

11 Gennaio - Lunedì

Versamento dei contributi Inps e Cassacolf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassacolf per il lavoro domestico relativi al trimestre ottobre-dicembre 2015.

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale del

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

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

POTEVA STARE ZITTO...

DIRITTO & ROVESCIO

Giovanni Faverin, segretario generale della Cisl funzione pubblica, ha perso una grossa occasione per stare zitto. È infatti voluto intervenire a gamba tesa sull'auspicio espresso dal ministro Madia di riuscire a licenziare quei dipendenti pubblici (come quelli del Comune di Sanremo) che timbrano la loro presenza mentre se ne vanno in giro per i fatti loro. Faverin interpellato dal Corsera, dice: «Ma che c'entra? La responsabile della più grande azienda pubblica italiana, fatta di 11.400 amministrazioni, dovrebbe parlare di organizzazione, di innovazione. Non di licenziamenti». E il solito, frusto trucchetto del «problema è più vasto» che usavano i sessantottardi per non entrare nel merito dei fatti. Perché, licenziare chi firma il cartellino e poi va in canoa, non è una delle insuperabili premesse per poter organizzare meglio i dipendenti pubblici e difendere anche l'immagine dei moltissimi che fanno il loro dovere e che magari sono iscritti anche alla Cisl?

da ItaliaOggi

Bankitalia: il taglio delle imposte sulla casa deve essere permanente

► «Solo una riduzione strutturale può spingere i consumi»

da Il Messaggero, 30.9.'15

GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

Avv. Paolo Scalettaris

Vive e lavora a Udine, ove è nato 64 anni fa. È avvocato iscritto all'Albo dal 1977 e cassazionista.

Esperto di diritto immobiliare, si occupa prevalentemente della materia delle locazioni e del condominio. È autore di oltre un centinaio di pubblicazioni ed ha collaborato e collabora con le più importanti riviste giuridiche nella materia (Archivio delle locazioni e del condominio, Rivista giuridica dell'edilizia, Giustizia civile, Giurisprudenza italiana, Giurisprudenza di merito ecc.). Ha dedicato attenzione, nei tempi più recenti, alla riforma del condominio approfondendo – con studi ed articoli – tra gli altri i temi del supercondominio, del condominio parziale, dell'assemblea condominiale, della contabilità condominiale, del regolamento del condominio e dell'amministratore, del distacco dal riscaldamento centralizzato e della contabilizzazione e termoregolazione. Quanto alla materia locatizia, ha approfondito recentemente con pubblicazioni ed articoli i temi della morosità incolpevole e della proroga dell'esecuzione degli sfratti.

Relatore in numerosi convegni giuridici, ha diretto diverse volte i lavori del Convegno annuale del Coordinamento legali della Confedilizia.

È Presidente dell'Associazione della proprietà edilizia di Udine da oltre vent'anni e Presidente della Federazione regionale della proprietà edilizia del Friuli Venezia Giulia da oltre quindici anni.

Responsabile scientifico dei corsi per amministratori di condominio organizzati dalla Confedilizia di Udine, e formatore negli analoghi corsi organizzati dalle altre Associazioni nella regione Friuli Venezia Giulia.

È stato responsabile del Coordinamento legali della Confedilizia dalla sua costituzione fino al 2006 e anche del Coordinamento condominiale della Confedilizia fino al 2006. Da quest'ultimo anno è Vicepresidente nazionale della Confedilizia.

È responsabile per la provincia di Udine del Coordinamento interassociativo Catasto.

Coltiva numerosi interessi extraprofessionali: giocatore di primo livello ed istruttore di bridge, appassionato cicloturista (frequenta con assiduità le piste ciclabili di Austria, Germania e Francia), amante della montagna, cultore di letteratura (soprattutto della letteratura di lingua ispanica del '900) e di arte, trascorre parte del suo tempo a Parigi.



SPIGOLATURE

Assicurazione avvocati, obbligo

Per gli avvocati l'obbligo di assicurarsi non è ancora in vigore. Fino a quando il ministero della giustizia non avrà determinato le condizioni essenziali della polizza. Lo ha ribadito il Consiglio nazionale forense in un parere (n. 35 del 24 giugno 2015) pubblicato sul portale dedicato del Cnf. È infatti il comma 5 dell'art. 12 della legge n. 247/2012 (il nuovo ordinamento forense) a stabilire che l'obbligo di assicurazione sull'attività professionale degli avvocati sia differito in attesa della determinazione, da parte di via Arenula, delle condizioni essenziali della polizza, nonché dei massimali minimi di polizza. Che, passato oltre un anno dall'entrata in vigore dell'obbligo per tutti gli altri professionisti, non è ancora avvenuta.

80 milioni Cassa Forense

La Cassa Forense è tra i primi azionisti di Poste italiane. Vi ha investito 80 milioni.

«Vogliamo mandare un messaggio alla politica – precisa il presidente Nunzio Luciano dal momento che come Cassa non solo, come da *mission*, supportiamo la previdenza degli avvocati sgravando lo Stato da alcuni costi, ma sosteniamo altresì il nostro Paese destinando gli investimenti a favore dell'economia. E dunque servirebbe un'attenzione diversa rispetto a chi investe in modo speculativo».

Una società che mette l'uguaglianza davanti alla libertà non avrà né l'una né l'altra. Una società che mette la libertà davanti all'uguaglianza avrà un buon livello di entrambe

Milton Friedman

Come ricevere la comunione sulla mano

Fino a un quarto di secolo addietro non era ammesso distribuire la comunione nelle mani dei fedeli. L'uso, frequente nei primi secoli, era stato in epoca medievale sostituito dalla comunione direttamente sulla bocca (e inginocchiati), per rimarcare l'adorazione nei confronti dell'eucaristia, contro le riserve – provenienti da teologi considerati eretici – sulla reale presenza di Cristo nell'ostia.

Nel 1969 l'allora S. Congregazione per il culto divino rilevò, nell'istruzione *Memoriale Domini*, che – da una consultazione svolta presso i vescovi per verificare la disponibilità ad aggiungere, al tradizionale modo di ricevere la comunione direttamente in bocca, l'uso della comunione in mano – era emerso “il pensiero della grande maggioranza dei Vescovi: la disciplina attuale non deve subire mutamenti; anzi un eventuale cambiamento si risolverebbe in un grave disappunto per la sensibilità dell'orientamento spirituale dei Vescovi e di moltissimi fedeli.” La concessione di “esperimenti presso piccole comunità”, con l'assenso del vescovo locale, era respinta da 1.215 vescovi contro 751. Nonostante ciò, la Congregazione affermava: “Se poi in qualche luogo fosse stato già introdotto l'uso contrario, quello cioè di porre la santa Comunione nelle mani dei fedeli, la Sede Apostolica, nell'intento di aiutare le Conferenze Episcopali [...] affida alle medesime conferenze il compito di vagliare attentamente le eventuali circostanze particolari, purché sia scongiurato ogni pericolo di mancanza di rispetto all'eucaristia o di deviazioni dottrinali su questo Santissimo Sacramento”.

Come accadde in molti casi dopo il concilio Vaticano II (si pensi alla messa celebrata, come si suol dire, con le spalle ai fedeli, soppressa nonostante il totale silenzio conciliare al riguardo), le riforme vennero anche quando non previste. Ecco perché vent'anni dopo la *Memoriale Domini*, la Conferenza episcopale italiana approvò una delibera normativa *Sulla comunione eucaristica*, entrata in vigore il 5 dicembre 1989. Le disposizioni, da allora, regolano la distribuzione della comunione nelle mani.

“I fedeli sono liberi di scegliere tra i due modi ammessi. Chi la riceverà sulle mani la porterà alla bocca davanti al ministro o appena spostandosi di lato per consentire al fedele che segue di avanzare.” A consegnare l'ostia è sempre il ministro del sacramento, perché “non è consentito ai fedeli di prendere con le proprie mani il pane consacrato direttamente dalla patena”. “Il fedele che desidera ricevere la comunione sulla mano presenta al ministro entrambe le mani, una sull'altra (la sinistra sopra la destra) e mentre riceve con rispetto e devozione il corpo di Cristo risponde ‘Amen’ facendo un leggero inchino. Quindi, davanti al ministro, o appena spostato di lato per consentire a colui che segue di avanzare, porta alla bocca l'ostia consacrata prendendola con le dita dal palmo della mano.” Sono espressi alcuni ammonimenti: “Ciascuno faccia attenzione di non lasciare cadere nessun frammento” (al riguardo, le ostie “siano confezionate in maniera tale da facilitare” la precauzione) e “Si raccomandi a tutti, in particolare ai bambini e agli adolescenti, la pulizia delle mani e la compostezza dei gesti”.

M.B.

Prima casa, quasi un atto dovuto abolire la tassa

di Luca Ricolfi

Pensare di usare le imposte sulla casa a fini redistributivi prima di aver attuato la riforma del catasto (una riforma che viene rimandata da decenni, e che pochi mesi fa ha subito l'ennesimo rinvio) significa non sapere in che Paese viviamo.

Un'obiezione fedele (così si torce indietro)

da 24Ore, 1.11.'15

Diffusione di materiale pubblicitario

E' illegittima l'ordinanza sindacale che disponga che i volantini di pubblicità commerciale possano essere consegnati, nel territorio comunale, esclusivamente “nelle mani dei cittadini”.

Lo ha stabilito il Tar del Lazio (Latina, sezione I) con sentenza n. 725 del 20.9.'15.

«SEI DEPRESSO? SCOPA»

DIRITTO & ROVESCIO

Il Quotidiano nazionale pubblica ampi stralci degli sms mandati da **Francesca Immacolata Chaouqui** che, se oggi è imputata nel processo *Vatileaks 2*, era prima stata nominata personalmente da **Papa Francesco**, non per gestire la mensa di Santa Marta (potrebbe passare) ma, senza sapere un tubo di finanza, per far parte del *Cosea*, la Commissione referente vaticana sui tagli di spesa. Dagli atti del processo risulta che, al monsignore spagnolo **Lucio Angel Vallejo Balda** (dell'Opus Dei) che aveva sponsorizzato la sua candidatura, la *Chaouqui* scriveva: «Sei depresso? Scopa, ti passa la tensione». E anche: «Vaffanculo. Ma seriamente vaffanculo». «Mia mamma ti porta da Silvana. È perfetta, 36 anni. Morbida». «Martedì sera viene a casa tua a trombare. Ok?». «Io no», risponde secco il monsignore. Ma lei torna alla carica: «Tu sei perfetto, Silvana è morbidissima. Perché non va bene?». «Lassa perdere. È brutta». «Ha detto lo psichiatra che devo farti divertire. Lunedì, Negroni fino alla morte». Passi tutto. Ma quest'ultima affermazione non la digerisco proprio.

da ItaliaOggi, 27.11.'15

LINGUA, DOMANDE E RISPOSTE

Implementare richiede cautela

Che cosa significa *implementare* e in quali contesti è corretto usarlo?

Il verbo *implementare* traduce l'inglese (*to implement*). È attestato in italiano per la prima volta nel 1983. In inglese la parola entra all'inizio del XIX secolo, rifatto culturalmente sul latino *implere*, che significava *riempire* e, in senso figurato, *portare a termine*. Il verbo inglese possiede una serie di accezioni a tutt'oggi in uso, da *completare*, *compiere* a *soddisfare delle condizioni*, con un significato più generico del corrispondente italiano.

In italiano *implementare* possiede due significati specialistici, cui si aggiunge il significato slavato più generico, di *arricchire*, *sviluppare*, non a torto avvertito oggi come imperversante. Il significato filosofico è *portare a termine un progetto*. Nell'accezione informatica significa *allestire, realizzare un sistema di elaborazione o un programma a partire da un progetto preliminare, attraverso varie fasi intermedie, fino alla sua messa in opera definitiva*. Sull'onda dello sviluppo delle attività basate sulla tecnologia informatica, si è diffuso in altri ambiti, per trascinare negli uffici di progettazione di qualsiasi ente o istituzione che intenda, anche attraverso l'uso di un certo lessico, darsi un tono di efficienza e modernità manageriale. In questo passaggio da un ambito tecnico a uno più sfumato, *implementare* si è come diluito nel significato, diventando una specie di parola-feticcio generica che vale *arricchire*, *sviluppare*, come se fosse l'unica alternativa possibile per esprimere un certo concetto, quando invece esistono verbi o sostantivi altrettanto validi, se non più precisi, come per esempio *mettere in atto/attuare*, *realizzare*, *sviluppare*, *mettere in opera*, *applicare*.

Il verbo, a forza di essere usato in tutti gli uffici e in tutte le sale, a proposito delle più svariate operazioni e progetti, è diventato noiosamente opaco. Insomma, da maneggiare con precauzione.

da Treccani.it



DICHIARAZIONI DEL PRESIDENTE CONFEDERALE

Risoluzione Pd, allarme Confesercenti

La risoluzione dell'on. Benamati (Pd), che riprende l'allarme lanciato da Confesercenti circa l'enorme numero di locali commerciali sfitti, segnala un tema importante. Come rilevato dalla stessa Confesercenti, il problema è soprattutto fiscale e la sua soluzione consiste nella riduzione della tassazione sugli immobili commerciali locati, anche attraverso

l'estensione a questo settore 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 ad erodere fino all'80 per cento del canone, anche per via della recente riduzione della deduzione Irpef per le spese all'irrisoria misura del 5 per cento. Da parte nostra, aggiungiamo 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 non consente l'incontro di domanda ed offerta, in particolare in caso di apertura di nuove attività da parte di giovani.

29.10.'15

Dati Istat: aumento delle spese per la casa

I dati dell'Istat sull'aumento delle spese per la casa dimostrano, da un lato, quanto importante sia stata la decisione di eliminare la tassazione sulla prima casa e, dall'altro, quanto urgente sia accompagnare tale intervento con l'adozione di misure che favoriscano l'affitto, attraverso una almeno parziale detassazione degli immobili locati.

In Parlamento, opportunamente, si sta lavorando proprio in questa direzione nell'ambito del disegno di legge di stabilità. Confidiamo che nessun ostacolo si frapponga a questo completamento della manovra fiscale sulla casa, che consentirebbe di dare ossigeno ad un settore martoriato dagli aumenti di tassazione degli ultimi anni e a serio rischio di estinzione.

7.11.'15

REDDY'S
group

Compravendite residenziali in Italia

dal 1968 al 2015

1968	421.000	1992	467.000
1969	451.000	1993	503.000
1970	526.000	1994	497.000
1971	486.000	1995	504.000
1972	536.000	1996	483.000
1973	401.000	1997	525.000
1974	421.000	1998	578.000
1975	341.000	1999	642.000
1976	466.000	2000	690.476
1977	446.000	2001	681.266
1978	496.000	2002	761.520
1979	552.000	2003	762.086
1980	617.000	2004	804.126
1981	592.000	2005	833.350
1982	431.000	2006	845.051
1983	391.000	2007	809.177
1984	366.000	2008	686.587
1985	430.000	2009	609.145
1986	464.000	2010	611.878
1987	464.000	2011	598.224
1988	494.000	2012	444.018
1989	476.000	2013	403.124
1990	519.000	2014	417.524
1991	558.000	2015*	430.000

Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati Censis, Agenzia del Territorio

* previsioni

È nata l'Associazione locale di Varese



ASSOCIAZIONE AMICI VERI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Anche a Varese è nata la locale Associazione Amici Veri. Ne è Presidente il dott. Francesco Curti.

A lui e ai soci fondatori tutti, sono andati gli auguri di un buon lavoro da parte della Segreteria generale di Confedilizia e dell'avv. Elena Baio, Presidente dell'Associazione nazionale Amici Veri.

Sul territorio, ad oggi, risultano quindi formalmente costituite le Associazioni a tutela degli animali domestici di:

- Grosseto
- Piacenza
- Varese.

Scelta dell'animale da compagnia

C'è sempre un momento nella vita, in cui si desidera che un animale faccia parte della nostra quotidianità. Può essere perché lo chiede un figlio, o per il ricordo di un piccolo animale che ci ha tenuto compagnia da piccoli, oppure, a causa della vita frenetica, il desiderio di rallentare e occuparsi di qualcuno cui affidare i nostri pensieri che chieda in cambio solo coccole.

Una volta la scelta era principalmente fra cane o gatto, e erano gettonati anche canarini, inseparabili, il classico pesce rosso, mentre adesso si stanno affacciando altri pet (animali da compagnia) non convenzionali, tipo conigli, roditori, animali a sangue freddo.

La scelta deve avvenire in base alle esigenze personali di spazio, tempo che si può dedicare (anche i pet non convenzionali richiedono a volte cure impegnative), costi cui si va incontro per la gestione.

E già, sembra forse inopportuno parlare anche di costi, ma quando si decide di volere introdurre nella propria casa un piccolo o grande animale, vanno considerati anche i costi dell'alimento, degli accessori che per alcuni animali sono indispensabili, delle cure veterinarie.

Ma partiamo con ordine, cane o gatto? coniglio o topo?, uccelli da voliera o animali da terrario? Pesce rosso o acquario?

Vi lasciamo con questi dubbi per riprendere la prossima volta analizzando le caratteristiche di ciascuna specie

Dr Michela Sali, specialista in patologia e clinica degli animali d'affezione. Clinica veterinaria San Francesco, San Nicolò PC

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

Civiltà e tassazione

La civiltà di un popolo è inversamente proporzionale al livello di tassazione

Il "possesso" è la "proprietà" per il legislatore

Alcuni affezionati lettori ci hanno segnalato l'utilizzo improprio del termine "possesso" in relazione, in particolare, al presupposto delle imposte locali (cfr, ad es., Tabella IUC Cn gennaio '14).

Deve tuttavia segnalarsi che quella che viene indicata è esattamente la terminologia utilizzata dal legislatore, come sinonimo di proprietà contrapposto alla detenzione. La legge di stabilità, ad esempio, si esprime così: "La Iuc si compone dell'imposta municipale propria (Imu), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (Tasi), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile...". È dunque solo per precisione che abbiamo usato il (discutibile) termine possesso, gli amici lettori sono pregati di riportare la relativa annotazione sulla loro raccolta di Cn.

La mappa dell'islamismo in Italia che fa tremare il Viminale

FONTE DELL'INTELLIGENCE DICONO AL FOGLIO IL NUMERO DI PERSONE CONTROLLATE E PERICOLOSE. LA TERRA PROMESSA DEL CALIFFO

Per capire cosa succede in Italia, dove l'allerta terrorismo è stata portata dal Viminale al secondo livello che precede lo stato d'emergenza, non c'è bisogno degli allarmi dell'Fbi sugli obiettivi sensibili. Basta leggere i post che stanno circolando su Facebook su alcuni profili. Come per esempio quello di "Islam Italia", seguito da quasi quattromila persone fra cui molti italiani convertiti, che probabilmente serve anche alla nostra intelligence per tenere sotto controllo le "menti migliori" dell'islamismo italiano.

Il Foglio è in grado di ricostruire grazie alle proprie fonti una radiografia aggiornata dell'islam radicale che viene dall'Italia, e di pubblicare numeri precisi sui *foreign fighters* italiani. Il numero di combattenti legati all'Italia, partiti per fare il *jihad* nelle terre del Califfato, è a oggi di 90 *muja-heddin* : sei sono gli italiani con-

vertiti, sei sono appartenenti alle seconde generazioni di musulmani con cittadinanza italiana, venti immigrati residenti e partiti dal nostro Paese, e altri venti che hanno vissuto per un periodo in Italia. I restanti trentotto sono immigrati naturalizzati che sono andati a combattere in Siria passando per i loro Paesi di origine (la maggior parte di loro viene dal maghreb ma ci sono anche dieci cittadini di origine balcanica). Una notizia che non è ancora divulgata dal Viminale riguarda gli ultimi a partire e arrivati in Siria nel mese di ottobre, che sono tre maghrebini. Per aggirare i controlli, non sono passati dalla Turchia, ma dalla Tunisia e dal Marocco, dove si sono recati per congedarsi dai loro familiari, avendo un biglietto di sola andata per il *jihad* . Sicuri, quindi, che moriranno in battaglia. Il loro profilo somiglia molto a quello

dei loro fratelli francesi: giovani, cresciuti in Europa, rimasti senza lavoro e poi reclutati da qualche predicatore itinerante.

I dati del Viminale sulle azioni preventive complessive divulgate per rassicurare l'opinione pubblica destano al contrario preoccupazione: 540 perquisizioni su soggetti legati in vari modi al terrorismo, 56.426 persone controllate, 147 arrestati, 325 indagati, 259 respinti alla frontiera per mancanza di requisiti, 8.493 veicoli controllati, 55 espulsi (la prima espulsione dopo gli attentati a Parigi risale al novembre scorso). Per concludere il quadro, vi forniamo un altro numero, fino a oggi inedito, che è piuttosto inquietante: sono mille i luoghi sorvegliati dalla nostra intelligence perché considerati crocevia di islamisti o frequentati da predicatori itineranti del *jihad* .

(Foglio, 20.11.'15)

Banche: Sforza Fogliani, bail in e' incostituzionale

Presidente **Assopopolari** a Radio24, risparmio dev'essere tutelato (ANSA) - ROMA, 30 NOV - "Il bail in europeo e' un qualcosa in Italia di incostituzionale, perche' il risparmio dev'essere tutelato". Così' il presidente di **Assopopolari**, Corrado Sforza Fogliani, a Mix24 di Giovanni Minoli su Radio 24 secondo quanto riferisce una nota. "Abbiamo recepito questa direttiva in forma molto piu' grave di quanto non fosse necessario, non fosse altro perche' gli azionisti e gli obbligazionisti sono un discorso, i depositi sono altri. E mi risulta che i depositi dovrebbero essere esclusi" ha aggiunto il presidente dell'Associazione delle Banche **Popolari**.

Secondo **Sforza Fogliani**: "E' ancora da vedersi che i correntisti possano essere interessati" dal bail in. "Secondo me - ha ribadito - la normativa e' incostituzionale e quindi non sara' mai applicata, ne' per gli azionisti, ne' tantomeno per i depositanti". (ANSA).

GMG

30-NOV-15 13:21 NNNN

CINGUETTI www.confedilizia.it

In sei mesi i dipendenti pubblici infedeli hanno sottratto allo Stato oltre 3 miliardi di euro (IL FOGLIO 28.9.'15)

Sfratto di edilizia pubblica, a Piacenza, contro famiglia marocchina (moglie invalida al 100% e marito al 45% con pregresso ictus), per (pretesa) morosità. Espresso via libera dall'assessore (competente) e Sindacati, anche del settore, noncuranti. Il Giudice blocca lo sfratto

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 Misterbianco (CT)
- 9 Delegazione Pinerolo (TO)
- 10 Delegazione Sant'Agata di Militello (ME)

Cordoglio per i parigini



La Liberté guidant le peuple - Eugene Delacroix (segnalazione Stefano Pancini)

Lo Stato impoverisce

Lo Stato deve redistribuire i tuoi soldi ai poveri che ha creato

GIURISPRUDENZA CASA

Verbale assemblea, contenuto e correzione

In un'importantissima decisione (n. 6552/15), la Cassazione ha precisato quale debba essere il contenuto di un verbale di assemblea condominiale e, anche, che lo stesso può essere corretto dopo la chiusura della riunione pur a ben precisate condizioni. "Il verbale - ha detto la Suprema Corte - dell'assemblea di condominio, ai fini della verifica dei «quorum» prescritti dall'art. 1136 cod. civ., deve contenere l'elenco dei condòmini intervenuti di persona o per delega, indicando i nomi di quelli assenzienti o dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali, rimanendo comunque valido ove, pur riportando l'indicazione nominativa dei soli partecipanti astenuti o che abbiano votato contro, consenta di stabilire per differenza coloro che hanno votato a favore, e senza che neppure infici l'adottata delibera la correzione del verbale, effettuata dopo la conclusione dell'assemblea, allo scopo di eliminare gli errori relativi al computo dei millesimi ed ai condòmini effettivamente presenti all'adunanza".

Il cavedio di chi è?

La Cassazione ha ribadito in una recente sentenza (n. 17556/14, inedita) il suo orientamento in relazione alla proprietà del cavedio. "Il cavedio (o chiostrina, vanella, pozzo luce), cortile di piccole dimensioni, circoscritto dai muri perimetrali e dalle fondamenta dell'edificio condominiale, essendo destinato prevalentemente a dare aria e luce a locali secondari (quali bagni, disimpegno, servizi), è sottoposto - ha detto il Supremo Collegio - al regime giuridico del cortile, qualificato bene comune, salvo titolo contrario, dall'art. 1117, n. 1, cod. civ., senza che la presunzione di condominialità possa essere vinta dal fatto che al cavedio si acceda solo dall'appartamento di un condòmino o dal fatto che costui vi abbia posto manufatti collegati alla sua unità (nella specie, pilozza, scaldabagno, impianto d'illuminazione), in quanto l'utilità particolare che deriva da tali fatti non incide sulla destinazione tipica e normale del bene in favore dell'edificio condominiale".

Uso della cosa comune, criteri

I criteri (legislativi) di utilizzo della cosa comune sono materia di un continuo contrasto (e di contrasti). Ora, poi, la Cassazione (in una recente sentenza, n. 18281/14, inedita) ha detto con chiarezza la sua parola: "In caso di spoglio perpetrato da un condòmino, che si impossessi del bene condominiale trasformandone l'uso «uti condominus» in uso «uti dominus», l'«animus spoliandi» non è escluso dalla mancata utilizzazione della cosa comune da parte degli altri condòmini, questa essendo una manifestazione delle facoltà comprese nel diritto di proprietà e nel relativo possesso".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

LA CONDANNA DI MINZOLINI

Minzolini è stato condannato in via definitiva dalla Cassazione a due anni e sei mesi per una controversa questione di note spese (in primo grado venne addirittura assolto) presentate alla Rai all'epoca della sua direzione. Ci sono due cose sospette in questa sentenza. La prima è che la pena, cosa rara, è stata alzata (in appello fu di due anni) giusto del necessario (sei mesi) per fare scattare la legge Severino e provocare così la decadenza di Minzolini da senatore. La seconda è che ad emettere la sentenza è stato Giannicola Sinisi, che non è un giudice qualsiasi. Sinisi è infatti un magistrato politico in senso letterale. Ha esordito nel 1993 come sindaco democristiano del suo paese ed è poi entrato in Parlamento nel 1996, dove ha fatto carriera nella sinistra prodiana proprio all'ombra dell'allora ministro Giorgio Napolitano, di cui fu sottosegretario all'Interno. Ambizioso come pochi, Sinisi si candidò anche a governatore della Puglia, ma venne sconfitto da Raffaele Fitto. In un Paese con un sistema giudiziario appena normale, un magistrato con questo tipo di curriculum dovrebbe astenersi dal giudicare un avversario politico e dal provocarne la decadenza da senatore. Non facendolo, ci resterà il dubbio - infondato, ma legittimo - che il suo giudizio sia stato condizionato dalla sua esplicita appartenenza politica avversa e dalla sua solida amicizia con il presidente Napolitano, nemico dell'imputato.

Speranza è vita

Stiamo vivendo un periodo pieno di conflitti cruenti, di insidiosi attentati terroristici, di insicurezza e di angoscia per ciò che può accadere

Da cristiani vigilanti è necessario che sappiamo riconoscere i segni dei tempi

Senza speranza nessuno può vivere

(Card. W. Kasper, *Avvenire* 27.11.'15)



da *Tempi*, 2.12.'15



da *L'Espresso*, 12.11.'15

UCCISO NEL BLITZ



Diesel, il cane poliziotto che commuove il web

PARIGI. Diesel, una femmina di pastore belga di 7 anni, è rimasta uccisa nel blitz di Saint-Denis contro l'appartamento dei terroristi collegati agli attentati terroristici di Parigi. Lo ha annunciato la polizia francese con un tweet: il cane è entrato nell'appartamento rimanendo vittima dei terroristi asserragliati con le armi in pugno. E dopo quell'annuncio, il sacrificio del pastore tedesco è diventato una delle notizie più cliccate del web. Tanto che alcune associazioni animaliste hanno chiesto pure un giorno di lutto.

da *la Repubblica*, 19.11.'15

Quando Natale non è più Natale

“La Starbucks si inventa il Natale «decristianizzato». Così s'intitola un articolo pubblicato su *Liberò* dell'11.11.'15, nel quale si dà conto della decisione del “colosso Usa” delle caffetterie di eliminare, dalle tazze servite ai clienti, qualsiasi riferimento religioso così da “rappresentare tutte le storie”. Decisione che ha suscitato proteste e polemiche in tutta l'America e in relazione alla quale si solleva, nell'articolo, il seguente interrogativo: “Ma come si fa per la festa che celebra la nascita di Gesù a non riferirsi alla tradizione cristiana?”

SCOVATI NELLA RETE



La patrimoniale di Monti kaputt: ora non serve più

da *ItaliaOggi*, 30.10.'15

Indicazione superficie catastale nelle visure

Si segnala che, a far data dal 9.11.'15, le visure catastali relative alle unità immobiliari censite nelle categorie dei gruppi A (abitazioni, uffici ecc), B (uffici pubblici, ospedali ecc) e C (magazzini, locali commerciali, box ecc) riportano, oltre ai dati identificativi dell'immobile (Comune, sezione urbana, foglio, particella, subalterno) e ai dati di classamento (zona censuaria, categoria catastale, classe, consistenza, rendita), anche la superficie catastale espressa in metri quadrati e calcolata come stabilito dal d.p.r. n. 158 del 1998.

Per gli immobili a destinazione abitativa viene, inoltre, riportata la superficie – senza balconi, terrazzi e altre aree scoperte di pertinenza – da utilizzarsi ai fini del calcolo della tassa sui rifiuti (Tari), previa riduzione della stessa del 20%. Solo con riferimento a tale tributo – senza, peraltro, che in capo ai singoli contribuenti sia previsto alcun nuovo onere – assume rilievo la novità in questione dal punto di vista fiscale.

In argomento va peraltro evidenziato che l'Agenzia delle Entrate, dopo aver diffuso una nota secondo cui per “57 milioni di immobili” il nuovo dato relativo alla superficie avrebbe “mandato in soffitta definitivamente il calcolo basato sui vani”, ha provveduto immediatamente a rettificare questa errata informazione, così chiarendo un aspetto fondamentale della questione: le tasse sugli immobili si continuano a pagare sui vani.

La Puglia e il sesso

La Puglia ha stanziato 170.000 euro per chi vuole cambiare sesso

REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI

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

Genitori separati e scelta della scuola, conta la volontà del figlio

In caso di disaccordo tra genitori in relazione all'istituto scolastico dove iscrivere il figlio minore, conta, ai fini della scelta, la volontà di quest'ultimo. È quanto ha stabilito, in una recente pronuncia (3 agosto 2015), il Tribunale di Roma, mettendo così termine ad una diatriba nata nel corso di una separazione giudiziale.

La coppia in questione, infatti, non era riuscita a trovare un'intesa sulla scelta del liceo per il figlio: la madre era favorevole a far proseguire al minore il percorso di studi avviato presso la scuola privata che stava già frequentando; il padre era invece contrario, soprattutto per motivi economici. Un *impasse* che il giudice adito ha ritenuto di risolvere sulla base dei desideri del diretto interessato.

“Se il libero scambio diventa un complotto”

Interessante articolo di Alessandro De Nicola su *L'Espresso* (19.11.'15) circa i vantaggi del libero scambio e gli ostacoli che, ciononostante, vengono ad esso frapposti.

L'editorialista evidenzia, in particolare, come gli effetti benefici della libertà di commercio internazionale siano pacifici “sin da quando, nel 1817, uno dei padri dell'economia politica, David Ricardo, espone con l'esempio delle stoffe inglesi e del vino portoghese la teoria del vantaggio comparato”. Tuttavia – osserva De Nicola – “nell'attuale clima politico, ove un misto di populismo e complottismo è teso a preservare privilegi e piccole patrie”, ciò non è sufficiente a placare le polemiche che suscita il Ttip (Transatlantic Trade and Investment Partnership): il trattato, in corso di negoziazione tra Usa e Unione Europea, che mira all'“abbattimento delle tariffe doganali tra le due sponde dell'Oceano, basse ma non irrilevanti”, e, soprattutto, all'“eliminazione delle altre barriere” (es.: requisiti sanitari, quote massime di importazione ed esportazione, ecc.). Le obiezioni degli oppositori riguardano, in particolare, “la perdita di posti di lavoro”. Peccato – sottolinea ancora De Nicola – che “tali oppositori dicano le stesse cose sia che stiano nel Nuovo sia nel Vecchio Continente”, con conseguente – evidente – illogicità della loro tesi giacché “o il lavoro lo portiamo via noi europei o gli americani, ma non tutti e due a favore di Marte”.

“DESIDERO DI NON ESSERE COMMEMORATO...”

“Tutto il mio patrimonio è frutto esclusivo del mio lungo, assiduo, onesto lavoro professionale di cinquanta anni. La mia vita modesta e parsimoniosa mi ha consentito di accantonare risparmi sugli introiti annuale e di accumulare anche fino a pochi anni or sono tutte le rendite. Avrei posseduto un patrimonio notevole se non mi fossi imposto volontariamente una norma che ho osservato in modo rigorosissimo, come tutti sanno, dal giorno in cui entrai nella vita politica: di non accettare il patrocinio di cause, le quali avessero relazione, sia pure indiretta, con lo Stato e di cause le quali durante le due guerre mondiali avessero comunque relazione con la situazione bellica, politica o militare”. E poi ancora: “Desidero di non essere commemorato in nessun tempo, in nessun luogo, per nessuna ragione, in nessuna occasione. Chiudo la mia vita onesta di lavoro e di studio, con la più assoluta serenità di coscienza, col pensiero rivolto a mia madre e con i più ardenti voti per il mio amato e martoriato Paese”. Così il testamento di Enrico De Nicola (1877-1959), che in busta a parte (affidato a persona di famiglia) diede le disposizioni per i suoi funerali. E ancora, il testamento spirituale di Luigi Pirandello (1867-1936): “Sia lasciata passare in silenzio la mia morte. Agli amici, ai nemici preghiara non che di parlarne sui giornali, ma di non farne pur cenno. Né annunci né partecipazioni. (...) Bruciatemi. E il mio corpo, appena arso, sia lasciato disperdere, perché niente, neppure la cenere, vorrei avanzasse di me. Ma se questo non si può fare sia l'urna cineraria portata in Sicilia e murata in qualche rozza pietra della campagna di Grigenti, dove nacqui”.

Alcide De Gasperi (1881-1954): “Non posso lasciar (alle figlie) mezzi di fortuna, perché alla fortuna ho dovuto rinunciare per tener fede ai miei ideali. (...) Muoio colla coscienza d'aver combattuto la buona battaglia e colla sicurezza che un giorno i nostri ideali trionferanno” (testamento spirituale): Giovanni XXIII: “Nato povero, ma da onorata ed umile gente sono particolarmente lieto di morire povero, avendo distribuito secondo le varie esigenze e circostanze della mia vita semplice e modesta. Ringrazio Iddio di questa grazia della povertà di cui feci voto nella mia giovinezza, e che mi sorresse a non chiedere mai nulla, né posti, né danari, né favori mai né per me, né per i miei parenti o amici. (...) Alla mia diletta famiglia non posso lasciare perciò che una grande e specialissima benedizione con l'invito a mantenere quel timore di Dio che me la rese sempre così cara ed amata anche semplice e modesta senza mai arrossirne: ed è il suo vero titolo di nobiltà”.

Sono alcuni passi dei testamenti (fra cui quello di Giuseppe Verdi - 1813/1901) pubblicati nel volume “Io qui sottoscritto. Testamenti di grandi italiani” (Bertani & C. Industria grafica).

Il volume reca anche, in una specie di appendice, alcuni testamenti di “grandi modenesi”, dacché la mostra relativa si è svolta nel capoluogo emiliano. La Banca di Piacenza ha all'esame la possibilità di pubblicare (in collaborazione con l'ASAGES - Associazione Archivi Gentilizi e Storici) un volume analogo destinato a piacentini.



CORBEILLE

Campione del mondo a 88 anni

«Scusi ma ho poco tempo. Mi devo preparare per gli Europei indoor in Croazia, sono reduce da una piccola operazione al ginocchio e devo recuperare la forma». Al campo 4 lo stanno aspettando. Allenamento tutti i giorni, domenica compresa, almeno un'ora e mezza, alternando singolare e doppio. Sempre il solito orario dalle 11 alle 13, gli stessi dei tornei. I primi scambi con la racchetta da professionista che fu di Simone Bolelli per scaldare il polso, poi passaggio a un attrezzo dal peso normale, sui 300 grammi. A pranzo divieto di proteine, non per una dieta speciale, ma per tutela dell'unico rene che gli rimane dopo un tumore benigno. Trasferite spesso in macchina, guida lui, ogni anno un piccolo gruzzolo messo da parte per i viaggi in aereo».

Così il *Corriere della Sera* del 25.10.'15 in un articolo in cui viene intervistato Angelo Sala: un tennista autodidatta di 88 anni che «domina dal 2011 la categoria Over 85 della Federazione internazionale di tennis».

L'Italia e il welfare

«Quando si parla di ridurre la spesa pubblica degli enti locali, Comuni e Regioni, la reazione più frequente degli amministratori è che si dovrà ridurre il welfare offerto ai cittadini. Ma di quale welfare si tratta? Di quali prestazioni? In quali parti del bilancio pubblico figurano? E quanto costano? In realtà la risposta non c'è per il semplice motivo che nel nostro Paese manca una contabilità per centri di costo che indichi l'incidenza di queste spese (...). Pertanto non siamo neppure sicuri che questa enorme massa di soldi sia spesa bene. E le ragioni sono due: a) molti Comuni non dispongono di un quadro reale della situazione del soggetto beneficiario di sussidi e della sua famiglia, per cui non sanno se un altro ente locale (la Regione) o lo Stato erogano delle prestazioni in denaro o natura; ad esempio, ci sono ancora molti Comuni non collegati all'Inps per la comunicazione dei decessi e così spesso l'Istituto paga pensioni ai defunti; b) la dimensione degli 8.100 Comuni italiani è estremamente modesta (...). Parlando di efficienza, immaginatevi un Comune tipo di 1.500 abitanti, con tre vigili urbani, due macchine e un piccolo ufficio; solo per questo servizio che in termini di sicurezza vale zero (uno fa il primo turno, uno il secondo e l'altro è malato, in ferie o a riposo), il costo è di 100 € ad abitante».

Così il *Corriere della Sera* del 31.8.'15.

Il declino di Wikipedia

«Meno traffico da chi usa smartphone. Trecento milioni di utenti in fuga: è come se in un anno tutti gli europei avessero smesso di consultarla». E' quanto scrive il *Corriere della Sera* del 2.9.'15 parlando dell'enciclopedia online Wikipedia. Sulle ragioni di questo declino non vi sono certezze. «Secondo le prime analisi la fuga avverrebbe alla fonte: chi ricerca le informazioni lo fa sui motori di ricerca come Google per poi atterrare su Wikipedia. Ma l'uno-due non è più così scontato, soprattutto da smartphone. E poi ci sono loro, i «vandali», come li ha battezzati Wikipedia, cioè gli utenti che ogni tanto fanno morire qualcuno, prematuramente, come accadde al senatore Edward Kennedy».

Fornello, pennello e fardello

Alla cuoca il fornello al pittore il pennello al contribuente il fardello

Successo del convegno di Torino con il professor Ricolfi

La chiarezza e l'onestà intellettuale del professor Luca Ricolfi sono note da tempo ai proprietari di casa e, soprattutto, agli iscritti alle Associazioni territoriali della Confedilizia, che sul nostro notiziario hanno potuto leggere in più occasioni (da ultimo, proprio sul numero di novembre) le prese di posizione di quello che in una copertina di Cn di qualche tempo fa definimmo «uno studioso onesto». E a Torino – al convegno organizzato dalla nostra Associazione territoriale – il professor Ricolfi non ha tradito le attese. Nel dibattito – moderato da Giuseppe de Filippi, giornalista del Tg5 responsabile della redazione economica del telegiornale – che lo ha visto confrontarsi con il Presidente confederale, ha evidenziato con la lucidità che gli è propria quali e quanti danni ha prodotto in Italia la scelta di colpire il settore immobiliare con una tassazione smodata ed insensata.

Al convegno – che è stato aperto dal presidente di Confedilizia Torino, Erasmo Besostri Grimaldi e coordinato da Annarosa Penna, coordinatrice dei legali dell'Associazione (ma organizzato anche per l'attiva ed entusiastica iniziativa dell'ing. Lelio Casale) – sono intervenuti pure il vicepresidente del Consiglio comunale di Torino, Silvio Magliano, l'assessore al Bilancio del capoluogo piemontese, Gianguido Passoni; il presidente della Fiaip, Paolo Righi; il presidente della Federazione Piemonte e Valle d'Aosta di Confedilizia, Pier Paolo Bosso; il presidente del Collegio costruttori di Torino, Alessandro Cherio.



LOYALTY 2015

Premiato Sforza Fogliani

Va all'avvocato Corrado Sforza Fogliani, il «Premio alla Loyalty 2015» istituito dieci anni orsono da Aici Giovani, il junior chapter dell'Associazione italiana consulenti, gestori e valutatori immobiliari. Dopo 25 anni alla guida della Confedilizia, Sforza Fogliani è ora alla guida del relativo



Centro Studi e, da luglio, è presidente di Assopopolari-Associazione nazionale fra le Banche popolari. All'annuncio del conferimento del Premio, Sforza Fogliani ha dichiarato: «Nella mia vita posso aver fatto, e ho certamente fatto, tanti errori. Ma al criterio della più rigida lealtà, così come della dedizione, posso dire di non essere mai venuto meno, perlomeno volontariamente. E per questo che ho molto gradito che proprio dei giovani abbiano pensato a me per il Premio Loyalty, un premio che, per le sue caratteristiche», ha concluso Sforza Fogliani, «mi è dunque gradito al massimo grado. La correttezza è, del resto, il primo necessario requisito di quell'economia di concorrenza nella quale credo fermamente, basata com'è su contratti di diritto privato».

da ItaliaOggi, 17.11.'15

LOCAZIONI IN PILLOLE

Commissioni di conciliazione

Per ogni controversia che possa insorgere su interpretazione ed esecuzione dei contratti definiti regolamentati (ossia agevolati, transitori e per studenti universitari) il d. m. 30/12/02 prevede la possibilità, per le parti contrattuali, di ricorrere a una commissione di conciliazione. La commissione è composta di due membri scelti dal locatore e dal conduttore fra appartenenti alle organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale. Se i due componenti lo ritengono, possono nominare un terzo, con funzioni di presidente.

TUTTOCONDOMINIO

Ancora sul condominio e la banca

Sull'ultimo numero di *Confe-dilizia notizie* abbiamo trattato del rapporto tra condominio e soggetti finanziari, argomento di cui ci siamo occupati da due punti di vista: l'uno relativo al diritto dei condòmini di prendere visione e di ricevere copia della rendicontazione periodica; l'altro afferente le informazioni contenute nella stessa rendicontazione. Completiamo, ora, il discorso occupandoci di un altro aspetto di rilievo sempre relativo al rapporto tra condominio e soggetti finanziari: le regole dettate dal d.lgs. n. 385 dell'1.9.'93 (T.U. bancario) a tutela della clientela, in generale, e dei consumatori, in particolare.

Ricordiamo che, secondo la giurisprudenza (cfr. *Cn* sett. '13 e *Cn* ott. '14), l'amministratore condominiale, quando conclude un contratto con un professionista, 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" (cfr., fra le altre, Cass. ord. n. 10086 del 24.7.'01 e, più recentemente, Cass. ord. n. 452 del 12.1.'05). Le pattuizioni che regolano il rapporto tra condominio e soggetti finanziari devono necessariamente essere valutate, pertanto, anche in quest'ottica.

Iniziamo dagli obblighi posti a carico delle banche e degli intermediari finanziari a tutela della clientela in generale. Al riguardo segnaliamo, in estrema sintesi, che i contratti bancari (da redigere "per iscritto", a pena di nullità) devono indicare "il tasso d'interesse e ogni altro prezzo e condizione praticati" (art. 117). Inoltre, qualunque modifica unilaterale delle condizioni contrattuali deve essere comunicata espressamente "con preavviso minimo di due mesi" (art. 118). Per i rapporti regolati in conto corrente, poi, l'estratto conto deve essere inviato agli interessati "con periodicità annuale o, a scelta del cliente, con periodicità semestrale, trimestrale o mensile" (tenendo presente, peraltro, che in mancanza di opposizione scritta, "gli estratti conto e le altre comunicazioni periodiche alla clientela si intendono approvati trascorsi sessanta giorni dal ricevimento"). Ancora: il cliente ha "diritto di ottenere, a proprie spese, entro un congruo termine e comunque non oltre novanta giorni, copia della documentazione inerente a singole operazioni poste in essere negli ultimi dieci anni" (e quanto ai costi, possono essere

addebitati solo quelli "di produzione di tale documentazione") (art. 119). E', infine, riconosciuto al cliente il "diritto di recedere in ogni momento da un contratto a tempo indeterminato senza penalità e senza spese" (art. 120-bis).

Quanto, invece, alle tutele approntate in favore del cliente che è anche consumatore, si evidenzia che tali tutele scattano, in particolare, in caso di "contratto di credito" (vale a dire di quel contratto con cui un finanziatore concede o si impegna a concedere "un credito sotto forma di dilazione di pagamento, di prestito o di altra facilitazione finanziaria": in campo condominiale si pensi al caso di un finanziamento per l'acquisto di arredi per le parti comuni) (art. 121). Per questo tipo di rapporto (salvo le ipotesi espressamente previste dalla stessa normativa che, oltre a fissare limiti relativi all'importo finanziabile, prevede, fra l'altro, l'esclusione di finanziamenti "destinati all'acquisto o alla conservazione di un diritto di proprietà" su un immobile) è stabilita, infatti, una disciplina specifica se ne è parte un soggetto che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale. Scendendo poi nei dettagli si impone, ad esempio, la consegna di un modulo

contenente le "Informazioni europee di base sul credito ai consumatori", di modo da consentire il confronto delle diverse offerte di credito sul mercato (art. 124); si riconosce al consumatore la possibilità di recedere dal contratto di credito entro 14 giorni dalla conclusione dello stesso (o, dal termine, se successivo, in cui l'interessato abbia ricevuto tutte le informazioni che la legge prescrive di fornirgli) (art. 125-ter); si consente di rimborsare anticipatamente in qualsiasi momento, in tutto o in parte, l'importo dovuto, con conseguente diritto del consumatore ad una riduzione dell'ammontare totale del credito, "pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del contratto" (art. 125-sexies).

Si tratta di aspetti, tutti questi appena elencati, che - unitamente a quanto già rilevato su queste colonne in ordine alle clausole che determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio di diritti e obblighi (clausole che il Codice del consumo presume, salvo prova contraria, vessatorie e quindi nulle: cfr., ancora, *Cn* sett. '13 e *Cn* ott. '14) - chi amministra un fabbricato è bene, ovviamente, abbia ben presente di modo da poter svolgere al meglio il mandato.

CONDOMINIO IN PILLOLE

Verbale di assemblea deserta

Nel caso una seduta di assemblea condominiale vada deserta, è necessario stenderne il verbale. Qualora vi abbiano preso parte almeno tre condòmini, è da ritenersi che spetti loro eleggere il presidente e il segretario, cui competerà di firmare il verbale. Nel caso fossero meno di tre, si ritiene che la firma vada apposta dal condòmino o dai due condòmini che abbiano convocato l'assemblea oppure dall'amministratore, quale convocatore della riunione.

Impugnazione delibere

In tema di impugnazione delle delibere condominiali, l'autorità giudiziaria può esercitare il proprio sindacato sul cosiddetto eccesso di potere delle delibere condominiali sotto il profilo dell'eventuale sviamento dell'atto collettivo dalla funzione cui esso è preordinato.

Trib. civ. Milano, sent. n. 4305 dell'1.4.'15

Amministratore e obbligo di versare le somme ricevute sul conto corrente condominiale

L'art. 1129, settimo comma, cod. civ. obbliga l'amministratore "a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condòmini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio".

Si tratta di una disposizione che stabilisce legislativamente un obbligo già sancito in diverse pronunce nonché nei codici deontologici di alcune organizzazioni della proprietà e degli amministratori (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice del nuovo condominio dopo la riforma*, ed. La Tribuna, II edizione, 2014, 135) e che merita particolare attenzione perché comporta, evidentemente, che se l'amministratore riceve un pagamento in contanti nei limiti di legge, deve versare la somma relativa sul conto corrente (postale o bancario) prima di impiegarla. Attenzione tanto più giustificata dal fatto che - ai sensi del combinato disposto dell'undicesimo e dodicesimo comma del citato art. 1129 cod. civ. - la mancata (non solo apertura ma anche) utilizzazione del conto corrente in questione espone l'amministratore alla revoca del mandato.

Chi paga l'assegno in protesto?

La Cassazione ha precisato che «il protesto deve essere elevato nei confronti del soggetto che ha emesso il titolo, secondo quello che risulta dalla firma di emittente o di traenza». In particolare - a parere dei giudici - «ove si ravvisino esplicitamente nel titolo indici univocamente attestanti l'esistenza di un rapporto di rappresentanza, il protesto deve essere elevato nei confronti del rappresentato, mentre nell'ipotesi contraria la re-

sponsabilità esclusiva dell'emissione del titolo e della sua circolazione fuori delle condizioni previste dalla legge è a carico di chi lo abbia sottoscritto». Preciso che nello stesso senso, appena qualche mese prima, si era pronunciato anche l'Arbitro bancario e finanziario sottolineando che nell'ipotesi contraria in cui il suddetto rapporto di rappresentanza fosse stato esplicitato, destinatario del protesto sarebbe dovuto essere il condominio

si può allora ritenere che nel caso di un assegno bancario sottoscritto dall'amministratore (rappresentante) e tratto su un conto corrente intestato al condominio (rappresentato), il protesto andrà elevato in capo al medesimo amministratore se nell'assegno non vi siano elementi tali da far comprendere il rapporto di rappresentanza; andrà invece elevato in capo al condominio ove tali elementi sussistano.

da il *Giornale*, 28.11.'15

TUTTOCONDOMINIO

IL PUNTO SU ...

Conflitto di interessi e votazione
in sede di assemblea

Importante presa di posizione della Cassazione su un problema che spesso emerge in sede di assemblea condominiale e rispetto al quale si erano registrate nel passato oscillazioni e divergenze nella giurisprudenza: la questione del conflitto di interessi e delle conseguenze di questo sulla costituzione dell'assemblea e sulle votazioni.

Con la sentenza n. 19131 del 28.9.'15 la Corte afferma che "in tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del conteggio del *quorum* costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condòmini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto".

"Pertanto - aggiunge la sentenza - anche nell'ipotesi del conflitto di interesse la deliberazione deve essere presa con il voto favorevole di tanti condòmini che rappresentino la maggioranza personale e reale fissata dalla legge e, in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria".

Da sottolineare che la pronuncia afferma esplicitamente di dissentire dal contrario orientamento giurisprudenziale che era stato seguito in precedenza per esempio dalla stessa Cassazione con la sentenza n. 17140 del 9.8.'11 (che aveva affermato che nel caso in cui un condòmino versasse in condizioni di conflitto di interessi con il condominio egli non potesse per ciò esercitare il diritto di voto nelle deliberazioni dell'assemblea ed inoltre, a norma dell'art. 2375, comma 1, c.c., il *quorum* deliberativo avrebbe dovuto essere computato con esclusione dei millesimi del condòmino che versasse in condizioni di conflitto di interessi).

Di contro la recente pronuncia sopra ricordata dichiara espressamente di aderire all'orientamento che era stato seguito dalla stessa Corte con la sentenza n. 1201 del 30.1.'02 (la quale aveva affermato che nel condominio negli edifici le maggioranze necessarie per approvare le delibere devono ritenersi essere quelle richieste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio e che pertanto anche nei casi di conflitto di interessi tra alcuni condòmini ed il condominio la maggioranza richiesta per le delibere si rapporta alla totalità dell'elemento personale e reale, vale a dire a tutti i partecipanti al condominio ed al valore dell'intero edificio, e non già ai soli condòmini ed ai millesimi che non versino in conflitto di interessi relativamente alla delibera).

Paolo Scalettaris

Ultime
di giurisprudenza

Responsabilità del condòmino in caso di furto agevolato da ponteggi

Nella ipotesi di furto in appartamento sito in un edificio condominiale, commesso con accesso dalle impalcature installate in occasione della ristrutturazione dell'edificio, è configurabile la responsabilità dell'appaltatore ex art. 2043 cod. civ., per omessa ordinaria diligenza nella adozione delle cautele atte ad impedire l'uso anomalo dei ponteggi, nonché la responsabilità del condòmino committente, ex art. 2051 cod. civ., per l'omessa vigilanza e custodia, cui è obbligato quale soggetto che ha disposto il mantenimento della struttura.

Cass. sent. n. 26900 del 19.12.'15

Amministratore ed esercizio, nel giudizio penale, dell'azione civile

L'amministratore di condominio può esercitare nel giudizio penale l'azione civile per il risarcimento dei danni subiti dal condominio, senza che sia all'uopo necessario uno specifico mandato assembleare, giacché egli è titolare "ex lege" di un potere rappresentativo comprendente tutte le azioni volte a realizzare la tutela dei diritti sulle parti comuni dell'edificio.

Cass. pen., sent. n. 5520 del 25.1.'15

Impugnazione di delibera assembleare e omessa convocazione

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma dell'art. 1136 cod. civ. sono obbligatorie per tutti i condòmini (compresi gli assenti, i dissenzienti e gli astenuti), nonché produttive di effetti, a meno che la loro esecuzione sia sospesa per ordine dell'autorità giudiziaria in sede di ricorso ex art. 1137 cod. civ. Conseguentemente, in assenza di impugnazione della relativa delibera, le contestazioni circa la sua mancata comunicazione o l'omessa convocazione di un condòmino non esimono - in ogni caso - quest'ultimo dal conseguente pagamento delle quote di spettanza che risultino dai verbali, né possono essere dallo stesso eccepite nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, chiesto dall'amministratore per ottenere il pagamento delle spese deliberate dall'assemblea.

Corte app. civ. Milano, sent. n. 725 del 13.2.'15

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente
sulla casaRiscaldamento
e consumi

Dell'obbligo introdotto dal decreto legislativo n. 102/14 di installare nei condomini, entro il 31.12.16, sistemi di termoregolazione (della temperatura) e contabilizzazione (dei consumi) individuali, abbiamo già trattato. Ma problemi applicativi, ve ne sono. Iniziamo dall'ipotesi in cui uno o più condòmini rifiutino di installare nelle loro proprietà esclusive i sistemi in questione, nonostante una regolare delibera in tal senso. Sul punto - la materia è disciplinata dall'articolo 26, comma 5, legge n. 10/'91 - si segnala una sentenza del Tribunale di Roma (n. 9477 del 29.4.10) che ha ritenuto legittima una delibera assembleare che applicava al condòmino che aveva opposto il rifiuto di cui trattasi, l'intera quota secondo il massimo della potenza calorica di ciascun radiatore sito nell'unità immobiliare di interesse. Si tratta di una decisione che, condivisibile, supera le possibili obiezioni alla diversa soluzione del ricorso, da parte dell'amministratore, all'autorità giudiziaria per accedere all'unità immobiliare di proprietà del condòmino che rifiuta l'installazione. Altra ipotesi che vale la pena esaminare riguarda il riparto dei consumi conseguente all'installazione dei sistemi in parola. Il d.lgs. n. 102/14 stabilisce che tale riparto debba avvenire seguendo specifici criteri e rinviamo quindi al testo in questione gli interessati, essendo impossibile riassumerlo in questa sede. Inoltre, l'art. 26, comma 5, l. 10/91, si occupa di disciplinare anche la maggioranza necessaria (e sufficiente) per ripartire gli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato: e anche qui, rinviamo al richiamato provvedimento.

*Presidente
Centro studi Confedilizia

da il Giornale, 14.11.'15

Signor _____
nat a _____
residente a _____ in _____
è iscritt al

REGISTRO NAZIONALE
AMMINISTRATORI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

al n.

Roma,



Il Presidente



Il Presidente

www.confedilizia.it

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

TUTTOCONDOMINIO

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Come usare la disdetta

Così il codice civile: «L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per uguale durata». Questo, salvo che l'assemblea manifesti una volontà contraria a tale rinnovo approvando una delibera di disdetta. Ciò posto, quello che interessa è che la disdetta è istituito del tutto diverso dalla "revoca", potendo quest'ultima intervenire anche nel corso del mandato, così come precisato - con l'espressione "in ogni tempo" - sempre dal codice civile. Senza considerare il fatto che l'istituto della revoca, ove non esercitato in presenza di giusta causa, espone il condominio ad eventuali richieste di risarcimento. Sostenere, quindi, che dopo la riforma, in mancanza di espressa richiesta di revoca, l'amministratore prosegua nel suo incarico, di anno in anno, non è, all'evidenza, corretto. Al termine del secondo anno (nel caso, cioè, che l'assemblea non abbia esercitato il predetto diniego e l'incarico si sia, quindi, rinnovato tacitamente per un altro anno) trova applicazione l'art. 1135, primo comma, n. 1, codice civile, nel quale si tratta il caso in cui l'assemblea provveda alla "conferma" dell'amministratore (dopo, evidentemente, il rinnovo tacito). Ove così avvenga (e a tal fine occorrerà lo stesso quorum utile per decidere sulla nomina o sulla revoca), scatterà allora nuovamente un incarico della durata di un anno, rinnovabile (tacitamente) per un altro anno. Ciò che accadrà, ovviamente, anche nel caso in cui l'assemblea decida di non confermare il vecchio amministratore e di sceglierne uno nuovo.

* presidente Centro studi Confedilizia

da *il Giornale*, 21.11.'15

Rinnovo dell'incarico di amministratore dopo il primo anno e comunicazione dei dati

Su queste colonne ci siamo occupati più volte della questione relativa alla durata dell'incarico dell'amministratore a seguito delle novità introdotte dalla legge di riforma del condominio (l. n. 220/12). Da ultimo su *Confedilizia notizie* di settembre 2015.

Nell'occasione abbiamo sottolineato, in particolare, come il punto di partenza dell'interpretazione dell'art. 1129, decimo comma, primo periodo, cod. civ. (secondo cui "l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per uguale durata") sia che il legislatore ha confermato in un anno la durata (certa) dell'incarico di amministratore. Questo, salvo rinnovo (tacito). Salvo - quindi - che l'assemblea manifesti una volontà contraria a tale rinnovo approvando una delibera di "diniego di rinnovazione" (mutuando l'espressione dalla normativa delle locazioni).

Ciò posto, quello su cui interessa in questa sede porre ora l'attenzione è che deve ritenersi non applicabile al rinnovo in questione (cioè al rinnovo che interviene dopo il primo anno) la previsione di cui al secondo comma del predetto art. 1129 cod. civ. che prevede che, "ad ogni rinnovo dell'incarico" (da ritenersi rinnovo volontario, espresso), l'amministratore condominiale comunichi i propri dati anagrafici e le altre informazioni indicate nella stessa disposizione. Ciò, naturalmente, sul presupposto che sia obbligo dell'amministratore - come si ritiene (cfr *Cn. apr. '13*) - comunicare senza ritardo a tutti i condomini ogni variazione che intervenga, nei dati e nelle informazioni fornite, in corso di mandato.

AMMINISTRATORE PREPARATO CONDOMINO ALLEATO

Resoconti stenografici, sommari e processo verbale (anche in materia condominiale)

Sovente si sente parlare, con riferimento ai lavori della Camera o al Senato, di "processo verbale", "resoconto sommario" o "stenografico". Proviamo a fare un po' di chiarezza sull'argomento.

Prendendo le mosse, per semplicità, dalle definizioni riportate sul vocabolario Treccani in merito ai lemmi sopra citati, si evince che: con l'espressione "resoconto" si intende una relazione, in generale particolareggiata, di un fatto o di una situazione, o di quanto è stato trattato, discusso e deliberato in una riunione. Con riferimento ai resoconti parlamentari si precisa, inoltre, che i testi dello svolgimento di ogni seduta pubblica della Camera e del Senato, vengono registrati e pubblicati per esteso (resoconto stenografico) o in sintesi (resoconto sommario).

Con l'espressione "processo verbale" ci si riferisce ad un documento redatto allo scopo di attestare e ricondurre, in forma sintetica ma completa ed esauriente nei dati essenziali, fatti, procedimenti e avvenimenti di una seduta (assemblea ecc.).

Il comma 2 dell'articolo 64 della Costituzione dispone che le sedute delle Camere sono pubbliche ed il successivo articolo 72, al comma 5, stabilisce, altresì, che il regolamento di ciascun ramo del Parlamento determina le forme di pubblicità dei lavori delle Commissioni. Da tali disposizioni deriva un corollario inderogabile di vincolo di documentare i lavori parlamentari attraverso la resocontazione stenografica e sommaria dei lavori dell'Assemblea, che si concretizza con la redazione degli atti parlamentari.

In tal modo l'Assemblea costituente ha, pertanto, inteso cristallizzare il principio di pubblicità delle sedute e dei lavori parlamentari vale a dire il principio di pubblicità del processo di decisione parlamentare (Manzella: *Il parlamento*, il Mulino, Bologna, 2005, pag. 298).

Il costante rapporto tra corpo elettorale e rappresentanti della Nazione viene garantito dal controllo dell'attività interna del Parlamento e l'inserimento, tra le disposizioni di rango costituzionale, della pubblicità delle sedute e dei lavori delle Camere palesa tale esigenza.

La forma più tipica e tradizionale di pubblicità dei lavori citati è costituita dal resoconto stenografico finalizzato a riprodurre la seduta in modo più aderente alla realtà. I regolamenti di Camera e Senato indicano la necessità di dare seguito alla pubblicità degli atti parlamentari, attraverso questa tipologia di rendicontazione, per tutti quei lavori compiuti all'interno delle Commissioni in sede legislativa e in sede redigente. Il regolamento del Senato, inoltre, prevede l'utilizzo del resoconto stenografico per le sedute riservate all'esame di bilancio e per quelle nelle quali vi è lo svolgimento delle interrogazioni nonché per le indagini conoscitive. Secondo il regolamento della Camera, invece, è previsto tale utilizzo per le sedute riservate all'esame dei singoli stati di previsione e dei conti consuntivi ed altresì per le indagini conoscitive, salvo che le Commissioni non decidano diversamente.

Per contro, il resoconto sommario - introdotto alla Camera nel 1879 e, nel 1884, al Senato - consiste in una sintesi degli interventi e in una rigorosa rappresentazione delle fasi procedurali. Esso indica la forma di pubblicità minima dei lavori. Nel caso, invece, in cui i regolamenti non prevedano una redazione stenografica, si procederà secondo questa impostazione.

I regolamenti delle due Camere contemplan entrambe le tipologie di resocontazione (articolo 65, comma 2 per la Camera e articolo 60, comma 5 al Senato). Diversamente è previsto per il processo verbale, introdotto dall'articolo 54, comma 1 del regolamento della Camera e dall'articolo 60, comma 1 di quello del Senato, che consiste nella redazione di un atto di natura interna, sia per le attività svolte in Assemblea sia per quelle delle Commissioni, ed è annoverato fra gli atti di mera documentazione senza alcuno scopo precipuo di pubblicità dei lavori parlamentari.

Tutto questo sottolineato, la riforma del condominio ha introdotto (art. 1136) un'importante novità, ben evidenziata nel *Codice del nuovo condominio*, di Corrado Sforza Fogliani: non si parla però di "verbale" (come, ancora, nel 1150, che si riferisce infatti anche ai verbali, appunto, di assemblee andate deserte) abbiamo al "processo verbale", che non può quindi però essere un "resoconto sintetico" (di decisioni) ma un resoconto dell'andamento della discussione nel suo complesso, oltre che della dichiarazione di cui si chiede che venga dato atto nel processo verbale stesso.

SEGNALAZIONI

Paolo Mieli, *L'arma della memoria*, Rizzoli ed., pp. 450

Decine di eventi, personaggi e periodi storici, rivisti criticamente, alla luce sovente di nuove acquisizioni storiografiche, con la dichiarata volontà di sfatare miti, leggendo metropolitane, luoghi comuni.

Mirella Serri, *Gli invisibili*, Longanesi ed., pp. 252

Si parla della poco conosciuta vicenda di personaggi di spicco, "prigionieri illustri" nel Terzo Reich, condotti al termine della guerra mondiale in Alto Adige, tracciando svariati profili, da Léon Blum a Filippo d'Assia a Mafalda di Savoia.

Erasmus D'Angelis, *Un Paese nel fango*, pref. di Matteo Renzi, Rizzoli ed., pp. 250

L'autore, già capo struttura di missione sul dissesto idrogeologico e oggi direttore de *l'Unità*, tratta di frane, alluvioni e altri disastri annunciati, segnalando fatti, additando colpevoli e suggerendo rimedi.

Marco Ponti, Stefano Moroni, Francesco Ramella, *L'arbitrio del principe*, pref. di Carlo Cottarelli, IBL Libri ed., pp. 122

Troppi interventi pubblici (Stato ed enti locali) ed eccesso di spesa pubblica nel settore dei trasporti: con abbondanza di dati e lucidità di ragionamenti si dimostra la necessità di rivedere l'intera, disastrosa politica dei trasporti.

Walter Block, *Difendere l'indifendibile II*, pref. di Ron Paul, liberrilibri ed., pp. 280

Con stupefacente rigore l'autore, campione del libertarismo americano, scende in difesa della libertà in ogni campo della vita, compresi quelli nel comune sentire meno tutelabili e quindi, come dice il titolo, indifendibili (all'apparenza).

Harry G. Frankfurt, *Sulla disuguaglianza*, Guanda ed., pp. 106

L'uguaglianza economica non è un ideale da perseguire, nemmeno moralmente: bisogna invece puntare a rendere tutti più ricchi, non tutti più uguali, poiché i poveri soffrono perché non hanno abbastanza, non perché altri abbiano troppo.

Gianfranco Di Rago, *Il condominio e gli adempimenti in materia di privacy*, Maggioli ed., pp.172

Rivolto soprattutto agli amministratori condominiali, il volume si presenta come un vademecum, di estrema praticità e razionalmente suddiviso, sull'uso dei dati personali nel condominio.

Jan Zielonka, *Disintegrazione*, Laterza ed., pp. XVI + 140

L'Ue anziché integrare popoli e Stati li disintegra: bisogna produrre una nuova integrazione, dal basso, contro soggetti politici privi di legittimazione democratica, creando un modello funzionale ed efficace.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Proviene dal deputato Guidesi (LNA) una proposta di legge con la quale si intendono introdurre disposizioni per la manutenzione degli alvei dei fiumi e dei torrenti.

Il deputato Fusilli (Pd) è il primo firmatario di una proposta di legge volta ad introdurre interventi per fare fronte al disagio abitativo delle popolazioni colpite dagli eccezionali eventi meteorologici che hanno interessato il territorio della Regione Abruzzo.

La deputata Terzoni (M5s) è la prima firmataria di una proposta di legge volta ad introdurre disposizioni per favorire interventi inerenti la prevenzione e la riduzione del rischio idrogeologico e sismico.

Disposizioni concernenti il governo del territorio, l'uso razionale del suolo, la rigenerazione urbana e l'edilizia residenziale sociale, nonché deleghe al Governo per la definizione delle dotazioni territoriali essenziali e per il riordino e la semplificazione delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, sono contenute in una proposta di legge del deputato Lupi (AP).

Un incentivo per la realizzazione di opere finalizzate al recupero e al riutilizzo delle acque meteoriche è il titolo di una proposta di legge predisposta da alcuni deputati del Gruppo parlamentare del Movimento 5 stelle, primo firmatario De Rosa.

Dal deputato Zaratti (Sel) è stata depositata una proposta di legge volta a modificare l'art. 13 della l. 431/98 per la regolarizzazione dei contratti di locazione di immobili ad uso abitativo non registrati.

Proposte di legge di modifica dell'articolo 52 del codice penale in materia di legittima difesa, sono state depositate dai deputati Faenzi (Misto), La Russa (FdI), Gelmini e Fontana (FI); quest'ultimo, contempla la modifica normativa nel caso di violazione di domicilio.

Sulla gravosa problematica degli immobili occupati abusivamente alcuni deputati del Gruppo parlamentare di Fratelli d'Italia, primo firmatario Rampelli, sollecitano il Ministro dell'interno ad illustrare quali iniziative l'Esecutivo intenda assumere al riguardo.

La senatrice Ginetti (PD) è prima firmataria di un disegno di legge recante disposizioni in materia di violazione di domicilio e modifica dell'art. 614 del codice penale.

Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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

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 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 ottobre	2014 - ottobre	2015	0 -

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	
Variazione maggio	2014 - maggio	2015
Variazione giugno	2014 - giugno	2015
Variazione luglio	2014 - luglio	2015
Variazione agosto	2014 - agosto	2015
Variazione settembre	2014 - settembre	2015
Variazione ottobre	2014 - ottobre	2015

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

Citazioni

Leonardo Facco

I Tweet dell'Evasore

#perchéletassesono sempre unfurto



Movimento Libertario Editore

Le frasi senza firma riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *I Tweet dell'Evasore - perché le tasse sono sempre un furto* di Leonardo Facco, edito da *Movimento Libertario Editore*.

Finta abolizione IMU

Abbiamo solo fatto finta di abolire l'Imu sulla prima casa. L'abbiamo aumentata e le abbiamo cambiato nome

E tu paga le tasse...

Paga con puntualità le tasse. Solo lo Stato può pagarti a 600 giorni sempreché ti paghi...



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

Anno 25
Numero 11

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 9 dicembre 2015

Il numero di novembre 2015 è stato postalizzato il 16.11.2015