



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

- NUOVO APPELLO UNITARIO (pag. 2)

RIFORMA DEL CONDOMINIO

- Dati sulla sicurezza (8)
 - Intervento del conduttore all'assemblea (12)
 - Assemblea deserta e processo verbale (14)
 - Regolamento contrattuale (20)
 - La polizza dell'amministratore (20)
 - Chi può fare l'amministratore (22)
 - Assemblea, prima e seconda convocazione (31)
-
- LIMU devasta il mercato della casa (16-17)
 - LIMU e la progressività fiscale (19)
 - E poi, si dovrebbe affittare? (21)

AUGURI AL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Giorgio Napolitano è stato confermato alla presidenza della Repubblica.

Il Presidente confederale – tramite il Segretariato generale della presidenza della Repubblica – gli ha fatto pervenire ogni migliore augurio.

E ORA, BASTA

ORA, UN'AZIONE POLITICA

SENZA PRIVILEGI NEI SACRIFICI,

PER ALCUN SETTORE. L'IMMOBILIARE

HA GIÀ DATO.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

DAVANTI ALLE CAMERE

HA PRESO UN SOLENNE IMPEGNO

A FAVORE DELLA CASA

E ANCHE DELL'AFFITTO.

LO RINGRAZIAMO

Nuovo appello unitario

Gli interventi di cui l'immobiliare avrebbe bisogno sono molti (anzi, moltissimi), tanto il settore è stato devastato – negli ultimi tempi – da leggi e leggine che hanno portato la relativa fiscalità ad un livello smodato. Ma ve ne sono alcuni più urgenti degli altri, e sono stati ben enumerati in un appello unitario che le associazioni della proprietà APPC, ASPPI e UNIONCASA hanno – con la CONFEDILIZIA – approvato e diffuso. Tutto questo, partendo dalla premessa che “sviluppare il mercato dell'affitto, contrastare la crisi del mercato immobiliare, incentivare l'attività edilizia, soprattutto nel settore del recupero e della ristrutturazione, deve costituire una priorità per realizzare obiettivi di ripresa economica e di tenuta sociale”.

Le misure immediate da adottare “per produrre risultati concreti e ricreare un clima di fiducia e di aspettative positive fra proprietari di immobili, locatori e conduttori, operatori del mercato immobiliare, imprese”, vengono dalle quattro Organizzazioni come di seguito individuate.

1) Confidando in una più complessiva revisione dell'Imu, è indispensabile ed urgente applicare l'aliquota ridotta del 4 per mille ai contratti di locazione a canone concordato che sono a rischio sopravvivenza con il venir meno di fatto dei vantaggi fiscali che ne hanno accompagnato l'istituzione. Questi contratti costituiscono l'unico strumento esistente per calmierare il mercato a favore degli inquilini più deboli e una opportunità essenziale per i locatori che intendono affittare a condizioni agevolate.

2) Si chiede lo slittamento al 2014 dell'entrata in vigore della Tares (il nuovo tributo sui rifiuti che contiene una maggiorazione per finanziare i servizi indivisibili dei Comuni). Tale richiesta è motivata, fra l'altro, da una ragione di fondo: il nuovo Parlamento riesamini e corregga i meccanismi del tributo, che sono pesantemente iniqui. La maggiorazione per finanziare i servizi indivisibili dei Comuni era stata prevista in una situazione che escludeva le abitazioni principali dal pagamento dell'Imu e rappresentava una modalità discutibile, ma motivata, per far contribuire i residenti alla copertura dei costi di tali servizi. Ma ora, con l'Imu estesa alle abitazioni principali, tale maggiorazione non ha più motivazioni ragionevoli.

3) Si chiede altresì lo scorporo della riforma del Catasto dalla delega fiscale varata dall'attuale Governo. Il riordino del Catasto è questione troppo importante per essere affidata a meccanismi apparentemente razionali (algoritmi), ma avulsivi da ogni valutazione di merito sulla reale redditività e sul reale valore degli immobili. Inoltre, occorre – in uno Stato di diritto – dare la possibilità ai contribuenti (possibilità ora – paradossalmente – negata) di impugnare giurisdizionalmente, anche nel merito, le tariffe d'estimo.

4) Si chiede da ultimo la proroga dei termini per le detrazioni fiscali relative alle ristrutturazioni edilizie e al recupero di efficienza energetica degli immobili. Questo provvedimento incentiverebbe, come si è visto fino ad ora, una consistente mobilitazione di investimenti privati e darebbe un forte impulso all'attività delle imprese, soprattutto piccole e medie.

Sarà possibile intraprendere questa strada se lo Stato assumerà iniziative coerenti e se la fiscalità immobiliare sarà adeguata a principi di equità e di razionalità.

c.s.f.

IMPORTANTE

Entro il 17 giugno l'acconto Imu, assistenza presso le Associazioni

Scade lunedì 17 giugno (cadendo il 16 di domenica) il termine per il versamento della prima rata, in acconto, dell'Imu sperimentale dovuta per il 2015.

Sulla base di quanto previsto dal decreto-legge n. 35/13, non ancora convertito in legge, il versamento della prima rata dell'imposta deve essere eseguito sulla base delle delibere e dei regolamenti comunali pubblicati entro il 16 maggio in un'apposita sezione del portale del federalismo fiscale (www.portalefederalismofiscale.gov.it). A tal fine, il Comune è tenuto ad effettuare l'invio al sito in questione entro il 9 maggio. In caso di mancata pubblicazione degli atti entro il termine del 16 maggio, i contribuenti devono effettuare il versamento della prima rata nella misura del 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base dell'aliquota e della detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente.

Presso le Associazioni territoriali è possibile ricevere assistenza sia – attraverso il programma on-line messo a disposizione dalla Confedilizia centrale – per il calcolo dell'imposta sia per il suo versamento.

QUESITO

I Saggi e Al-Khwarithmi

Nel loro documento, i Saggi – nominati dal Presidente della Repubblica – del Gruppo di lavoro “in materia economico-sociale ed europea” hanno, in buona sostanza, suggerito che (sia pure dopo discussione “per finalizzarlo secondo gli orientamenti che l'attuale Parlamento esprimerà”) venga ripreso l'esame del disegno di legge del Governo Monti per il riordino del sistema tributario (che comprende anche la riforma del Catasto).

I Saggi non hanno, in punto, fornito alcuna giustificazione del proprio orientamento (le finalità perseguibili indicate riguardano, infatti, solo la riforma tributaria vera e propria). Ed altri, poi, recitano – al proposito – la solita nenia, a mò di liturgia: la riforma catastale servirebbe ad allineare i “valori” e ad eliminare sperequazioni (sfuggendo agli stessi – e al loro furore finanziario immobiliare –, che per eliminare queste ultime non è necessaria una riforma dell'intero sistema catastale e, comunque, che per imposte generali ricorrenti il riferimento costituzionale è ai redditi e non ai valori, com'è – formalmente – financo per l'attuale Imu).

A parte questo, ci chiediamo e chiediamo: ma, i Saggi del Gruppo di lavoro in questione, sapevano che – per riformare il Catasto – il Governo Monti si proponeva di disturbare la memoria di Al-Khwarithmi, il matematico che (a Baghdad, 800 anni dopo Cristo) formalizzò la formula con la quale – variamente mutata – si pensa oggi, financo, di prevedere i terremoti e combinare matrimoni, oltre che – naturalmente – di riformare il Catasto? Insomma, i Saggi sapevano che il Governo Monti proponeva un Catasto “indovinato” con algoritmi invece che verificato sul territorio, come finora sempre avvenuto dall'avvento dello Stato unitario in poi? Ne dubitiamo.

Dondi Direttore generale di Nomisma

Luca Dondi dall'Orologio è stato chiamato alla Direzione generale di Nomisma, Istituto di ricerca di cui era prima consigliere d'amministrazione e responsabile del settore immobiliare.

Vivissimi complimenti ed auguri dalla Confedilizia.

Siniscalco confermato ad Assogestioni

Domenico Siniscalco è stato confermato presidente di Assogestioni, l'associazione del risparmio gestito.

Auguri di buon lavoro dalla nostra Organizzazione.

Buzzetti prorogato presidente Ance

La presidenza dell'Ance di Paolo Buzzetti è stata prorogata di due anni.

Vive congratulazioni dalla Confedilizia.

Publicato il Ccnl portieri



È stato pubblicato, nella sua edizione ufficiale, il nuovo Contratto collettivo nazionale proprietari di fabbricati stipulato dalla Confedilizia, con i sindacati Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uiltucs, in rappresentanza dei lavoratori (sopra, la copertina della pubblicazione).

Il volume è stato trasmesso a tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia, a tutti gli iscritti al Registro nazionale amministratori della Confederazione nonché a tutti gli iscritti a Gesticond.

I soci interessati possono consultare la pubblicazione presso la propria Associazione territoriale.

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE

Ancora sulla riforma del condominio



“Il condominio dopo la riforma” (Sagep Editori; sopra, la copertina), a cura di Vincenzo Nasini (Presidente dell’Associazione della Proprietà Edilizia di Genova, oltre che responsabile del Coordinamento condominiale della Confedilizia), tratta i molteplici aspetti della disciplina giuridica del condominio, come modificata dalla legge di riforma.

Il volume – che è stato realizzato, come spiega l’avv. Nasini nella prefazione, con la collaborazione dei Centri Studi dell’associazione genovese della Proprietà Edilizia-Confedilizia e di Gesticond – si apre con un capitolo che illustra le regole relative a nomina, revoca, durata e attribuzioni dell’amministratore di condominio, per poi passare ad analizzare tutti gli aspetti della normativa e della realtà condominiale: dall’assemblea agli adempimenti fiscali, dalla contabilità al riscaldamento.

TERMOAUTONOMO

**PRIVATO VENDE
CENTRALISSIMO
APPARTAMENTO
MQ. 130
POSTO AUTO,
CANTINA,
TERMOAUTONO.
TEL. 335-6536984**

Avviso di vendita comparso sul quotidiano *Libertà* (21.4.’15). Significativa (al di là dell’errore di stampa...) la precisazione che l’appartamento messo in vendita è “termoautonomo”. La riforma del condominio che entrerà in vigore il 18 giugno prossimo ha facilitato (art. 1118, 4° comma) il distacco del singolo condomino dal riscaldamento centrale.

Imprese e lavoro?

La Confindustria nega che la sua sia una micidiale strategia della lagna

La Confindustria nega – attraverso il proprio Ufficio studi, che ha scritto al *Foglio* (20.4.’15) – di diffondere dati per tirare acqua al mulino degli industriali (la cui forza è – soprattutto – di possedere un quotidiano come *24Ore*, coi costi enormi che esso comporta, dato il deficit dello stesso, altrettanto enorme). E sia pure così. Ma è certo, comunque, che i manovratori – a sostegno della finanza, e contro il risparmio in edilizia – sono già in moto, e da tempo. Lo slogan è: meno tasse, ma per imprese e lavoro. L’immobilaire, dunque, dovrebbe essere ancora spennato (vedi – puntuale – la subdola manovra per prorogare l’IMU sperimentale, come se si potesse pescare – in caso di bisogno per i conti pubblici – solo sul solito settore, oggi allo stremo). E guai, naturalmente, a ricordare che – dall’800 in poi – tutti sanno che quando l’immobiliare va, tutto va. No, questo non si può dire (e scrivere) da nessuna parte, e non solo su *24Ore*. In questa Italia dove comandano le corporazioni che hanno più soldi, e che possiedono giornali, non è politicamente corretto.



CONVEGNO

AFFITTO CON RISCATTO

Piacenza, Sabato 8 giugno
Sala Convegni Banca di Piacenza
Via I Maggio, 37

Il convegno è dedicato a nuove formule contrattuali, conosciute anche come “rent to buy”. Dopo il saluto introduttivo del Presidente confederale, seguirà la relazione dell’avv. Pier Paolo Bosso. Interverranno l’avv. Pier Luigi Amerio, il dott. Pietro Coppelli, il dott. Dario dal Verme, dott. Paolo Righi, l’avv. Paolo Scalettari e l’avv. Nino Scripelliti.

IMPORTANTE

Redditometro illegittimo (le incongruenze vengono a galla...)

Il decreto ministeriale che ha stabilito i criteri applicativi del cosiddetto “redditometro” (d.m. 24.12.’12, indicante il “Contenuto induttivo degli elementi indicativi di capacità contributiva sulla base dei quali può essere fondata la determinazione sintetica del reddito”) è illegittimo.

Lo ha stabilito – recependo *in toto* i contenuti di un’ordinanza del Tribunale di Napoli del 21.2.’15 – la Commissione tributaria provinciale di Reggio Emilia che, con la sentenza n. 74.02.15 del 18.4.’15, ha annullato gli avvisi di accertamento fondati sul decreto in questione, disapplicando il provvedimento.

La Commissione di Reggio Emilia, così come il Tribunale di Napoli, si è espresso per l’illegittimità del decreto sul redditometro, in particolare, “per carenza di potere e difetto assoluto di attribuzione in quanto emanato del tutto al di fuori del perimetro disegnato dalla normativa primaria e dei suoi presupposti e al di fuori della legalità costituzionale e comunitaria, atteso che il c.d. redditometro utilizza categorie concettuali ed elaborazioni non previste dalla norma attributiva, che richiede la identificazione di categorie di contribuenti”, laddove invece il decreto non individua tali categorie ma altro, “sottoponendo indirettamente – visto l’ampiezza dei controlli e il riferimento ai nuclei familiari – a controllo anche le spese riferibili a soggetti diversi dal contribuente e per il solo fatto di essere appartenenti al medesimo nucleo familiari”.

Al coniuge superstite spetta il diritto di abitazione anche nel caso di successione legittima

“Nella successione legittima spettano al coniuge del *de cuius* i diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e di uso sui mobili che la corredano previsti dall’art. 540 c.c., secondo comma; il valore capitale tali diritti deve essere stralciato dall’asse ereditario per poi procedere alla divisione di quest’ultimo tra tutti i coeredi secondo le norme della successione legittima, non tenendo conto dell’attribuzione dei suddetti diritti secondo un meccanismo assimilabile al prelegato”.

E’ il principio di diritto stabilito dalla sentenza n. 4847 del 27.2.’15, con cui le Sezioni Unite della Cassazione hanno risolto il contrasto, sorto in giurisprudenza, in merito alla possibilità o meno di garantire al coniuge superstite, nell’ambito di una successione senza testamento, gli stessi diritti sulla casa adibita a residenza familiare (e sull’uso dei mobili ivi presenti) che l’ordinamento riconosce in caso di successione necessaria.

Per la distinzione tra successione legittima, testamentaria e necessaria si rimanda a *Confedilizia notizie* di novembre 2011.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Righi, rivedere l'Imu

“I dati dell'Istat, il continuo calo dei prezzi e la contrazione degli acquisti confermano, ancora una volta, come il mercato immobiliare soffra una crisi senza precedenti. Non si può fare a meno di constatare come l'aumento spropositato della pressione fiscale abbia creato grossi problemi alle famiglie italiane, agli anziani e alle giovani coppie, anche nel mantenimento degli stessi immobili. Tutte le forze politiche, durante l'ultima campagna elettorale, si sono dette disposte a rivedere l'Imu sperimentale varata dal Governo Monti. Ora è il momento di mantenere le promesse. Pd, Pdl, Scelta Civica e Movimento 5 stelle, si sono impegnati se pur con alcune differenze a rivedere l'Imu, e quindi un accordo tra questi partiti è possibile. Noi cittadini avremo la possibilità di verificare la serietà degli eletti proprio sulla base di fatti concreti come questo”.

Così ha dichiarato Paolo Righi, Presidente nazionale della Fiaip, all'agenzia di stampa *Italtpress*.



AGIAI

ASSOCIAZIONE GEOMETRI ITALIANI AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Convegno su riforma del condominio e fiscalità immobiliare

Si è svolto a Rimini – organizzato dall'Agiai nell'ambito del Congresso del Consiglio nazionale dei geometri – un convegno dedicato alla riforma della disciplina del condominio e alla situazione della tassazione sugli immobili.

Al convegno, introdotto dal Presidente dell'Agiai geom. Tommaso Mongiovi, ha svolto un intervento il Segretario generale della Confedilizia.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Punto sull'emersione 2012

A distanza di sei mesi dalla regolarizzazione del lavoro irregolare, avvenuta tra il 15 settembre e il 15 ottobre 2012, i dati di bilancio forniti dal Ministero dell'Interno evidenziano come la procedura stia andando a rilento. Su 134.747 domande presentate, ne risultano lavorate solo 82.190; di queste ultime, sono state definite in maniera positiva, con la firma del contratto di soggiorno e la richiesta del permesso, 25.255 domande, mentre 15.417 sono quelle rigettate. Il 90% dei rigetti è dovuto all'impossibilità del lavoratore straniero di provare la propria presenza in Italia prima del 31.12.'11.

Indagine Fondazione Leone Moressa sui lavoratori domestici

Dai dati di un'indagine della Fondazione Leone Moressa, si registra un calo dei lavoratori domestici stranieri del 5,2% dal 2010 al 2011 e, contestualmente, un aumento dei lavoratori italiani del 3%. Nonostante appaia evidente come gli italiani abbiano ripreso ad impiegarsi in questo settore, lo stesso rimane a prevalente appannaggio degli stranieri, che risultano l'80,5% dei lavoratori impiegati. Di questi, il 60,2 % proviene da Paesi europei. I lavoratori occupati sono in prevalenza donne, con un'età media di 43 anni per le lavoratrici straniere e 46 per le italiane. Le ore medie settimanali lavorate per le straniere risultano 27, contro le 19 delle nostre connazionali. Infine, l'indagine rileva che la maggior parte dei lavoratori domestici operano in Lombardia (20,2 %) e nel Lazio (17,2 %), e che la provincia con più dipendenti domestici è Roma, con il 15,5%, seguita da Milano (11,7%) e Torino (4,8%).

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO

ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA

Raggiunto l'accordo per il rinnovo del Ccnl, massima attenzione per i non autosufficienti

La Fidaldo, assieme alle Associazioni che la compongono (Assindatcolf, Nuova Collaborazione, Adld, Adlc) ha raggiunto con i Sindacati di settore l'intesa per il rinnovo del Contratto collettivo nazionale di lavoro dei collaboratori familiari.

Nell'accordo, arrivato in un momento particolare e complesso della realtà storica italiana, sono stati concordati ritocchi retributivi a sterilizzazione dell'inflazione, da ripartirsi in tre tempi diversi (il primo con decorrenza 1.1.'14, il secondo con decorrenza 1.1.'15 ed il terzo con decorrenza 1.1.'16).

Le parti sociali si sono mosse per gli altri istituti contrattuali nel solco di una consolidata tradizione ed hanno concordato che nel nuovo Ccnl venga data massima attenzione all'assistenza prestata alle persone non autosufficienti. Sono stati inoltre previsti correttivi all'attuale sistema al fine di permettere un'assistenza completa (7 giorni su 7), dando la facoltà al datore di lavoro di assumere – a costi contenuti – un ulteriore lavoratore con prestazioni limitate alla copertura dei giorni di riposo del lavoratore titolare dell'assistenza.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Un Raffaello per Piacenza

A 500 anni dalla genesi del quadro noto come la “Madonna Sistina”, Piacenza ripercorre, con una mostra didattico-documentaria, la storia e la fortuna del celebre dipinto di Raffaello, nato per Piacenza e che dal 1754 è conservato a Dresda, dove si trova tuttora.

Dal 25 marzo al 9 giugno 2015 sono stati organizzati – in collaborazione anche con l'Archivio Gulieri di Piacenza – vari eventi, tutti visionabili all'indirizzo internet <http://www.palazzofarnese.piacenza.it/mostre-ed-eventi/un-raffaello-a-piacenza>.

Il percorso espositivo si completa con la visita alla chiesa di San Sisto dove, in sostituzione dell'originale, fu esposta una copia del Raffaello sovrastata da una lunetta. Il loro recente restauro, ha portato alla luce interessanti novità: la copia non è settecentesca, come si è sempre creduto, ma più antica; la lunetta si è, invece, rivelata opera della bottega di Raffaello.



ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA

Rifinanziato il Fondo mutui

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 22.2.'13, n. 57, di modifica del decreto 21.6.'10, n. 152, concernente le norme di attuazione del Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa, ai sensi dell'art. 2, comma 475 e seguenti della l. 24.12.'07, n. 244.

Con tale provvedimento, in vigore dal 27.4.'13, è stato, tra le altre cose, rifinanziato il Fondo di solidarietà per i mutui prima casa (cfr. Cn sett. '10), previsto per le famiglie che hanno difficoltà nel pagamento delle rate del mutuo. Nel contempo, sono stati rivisti anche i requisiti – soggettivi, oggettivi ed economici – necessari per accedere a tale misura.

La nuova modulistica, con la normativa aggiornata, può essere reperita sul sito del Ministero dell'economia e delle finanze (www.mef.gov.it) nonché sul sito della Consap, società che gestisce il Fondo (www.consap.it).

Le domande di sospensione possono essere inoltrate attraverso la banca o l'intermediario finanziario che ha erogato il mutuo.

La pubblicazione in Gazzetta del decreto anzidetto era attesa in quanto al 31.3.'15 è scaduta l'analoga iniziativa varata dall'Abi e dalle associazioni dei consumatori, inserita nell'ambito del Piano Famiglie (cfr. Cn. mar. '15).



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

Iniziative a favore degli associati

Nel mese di aprile, Anbba ha sancito nuovi importanti accordi a favore dei propri associati ed ha riconfermato vecchie collaborazioni. Eccoli di seguito brevemente illustrati.

- Convenzione con l'azienda informatica MobyTheWay per aiutare gli associati ad effettuare prenotazioni tramite la telefonia cellulare.
- Convenzione con SumUp, la quale, tra le altre cose, offre un sistema innovativo di pagamento attraverso pos, senza necessità di collegamenti alla rete telefonica, ma solo grazie ad un piccolo accessorio (peraltro fornito gratuitamente nel momento dell'adesione) che si applica allo smartphone o al tablet. Questo servizio consente, inoltre, di tutelarsi da false prenotazioni o da disdette improvvise e avviene in totale sicurezza, in quanto SumUp aderisce ai requisiti PCI-DSS di livello 1, il più alto livello di protezione dei dati nel settore. Motori di gestione all'avanguardia filtrano ed escludono, anche, operazioni sospette di frode. L'esistenza di piani di continuità operativa e procedure in caso di emergenza tengono tutto al sicuro, qualsiasi cosa possa accadere.
- Convenzione con Homelidays, gruppo HomeAway, per il secondo anno consecutivo affianco all'Anbba, la quale ha deciso di rinnovare la collaborazione in quanto Homelidays.com si è rivelato un interessante strumento di promozione, per ricevere prenotazioni a "tasso zero" ovvero senza il pagamento di alcun tipo di commissione. Accessibile in 7 lingue e visitata da oltre 100 Paesi in tutto il mondo, Homelidays.com vanta ben 216.000 visite al giorno e una media altissima di richieste al minuto di prenotazioni inoltrate agli iscritti.

DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Tutto sul Registro delle opposizioni

Per non avere telefonate indesiderate da parte di operatori di telemarketing per attività commerciali, promozionali o per il compimento di ricerche di mercato tramite l'uso del telefono, dal 2011 è possibile - in ogni momento e a qualsiasi ora, anche nei giorni festivi - iscriversi al Registro Pubblico delle Opposizioni mediante cinque modalità: tramite web, telefono, raccomandata, email o fax (cfr., da ultimo, Cn giu. '12).

L'iscrizione, gratuita e a tempo indeterminato, è rivolta esclusivamente agli abbonati la cui numerazione è presente negli elenchi telefonici pubblici. Essa è revocabile senza alcuna limitazione e decade automaticamente quando cambia l'intestatario dell'utenza iscritta o quando si verifica la cessazione di tale utenza, attraverso l'aggiornamento automatico del Registro.

Il Registro Pubblico delle Opposizioni mette l'abbonato al riparo dalle chiamate indesiderate degli operatori di telemarketing che utilizzano come fonte dei propri contatti gli elenchi telefonici pubblici. In particolare la legge parla di "vendita diretta", di "compimento di ricerche di mercato" e di "comunicazione commerciale". Tuttavia, vi è un caso in cui l'iscrizione di un abbonato nel Registro non esclude il trattamento dei suoi dati per finalità di telemarketing; quando l'operatore abbia raccolto i dati da fonti diverse dagli elenchi telefonici pubblici, ma con il consenso dell'interessato (per esempio, in caso di sottoscrizione di tessere di fidelizzazione, di tessere per raccolta punti, di particolari promozioni ecc.).

Per richieste di informazioni, risoluzione di problemi durante la fase d'iscrizione e presentazione di eventuali reclami, è possibile scrivere una email all'indirizzo di posta elettronica infoabbonati.rpo@fub.it oppure inviare una lettera per posta ordinaria o raccomandata al seguente indirizzo: Gestore del Registro Pubblico delle Opposizioni - Informazioni - Ufficio Roma Nomentano - Casella Postale 7212 - 00162 Roma, RM. Ogni ulteriore informazione può essere acquisita consultando il sito www.registrodelleopposizioni.it.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Ad Arenzano Convegno e Congresso nazionale

Notevole successo di pubblico, ad Arenzano, al Convegno Gesticond sulla legge di riforma del condominio.

I numerosi presenti, dopo l'introduzione e i saluti del Presidente nazionale geom. Diego Russello, hanno ascoltato l'intervento dell'avv. Marco Andrighetti, del Foro di Cuneo, sulle modifiche apportate dalla legge di riforma all'assemblea di condominio, con particolare riguardo al supercondominio, alle nuove modalità di invio dell'avviso di convocazione e alle modalità di svolgimento dell'assemblea stessa.

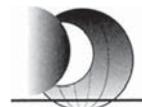
L'avv. Vincenzo Nasini, nella sua qualità di Presidente del Centro Studi nazionale di Gesticond, ha quindi introdotto la nuova figura dell'amministratore anche alla luce della legge n. 4/2013 sulle professioni non organizzate in ordini e collegi. Ampio spazio è stato dato ai temi dell'obbligatorietà della nomina dell'amministratore, alla durata della carica e soprattutto ai requisiti necessari per l'esercizio dell'attività dell'amministratore.

Il dott. Paolo Nasini, magistrato del Tribunale di Treviso, ha trattato il tema relativo alla nuove responsabilità dell'amministratore alla luce della riforma, mentre il dott. Antonio Scarpa, Consigliere della Corte di Cassazione, ha approfondito l'argomento delle attribuzioni vecchie e nuove dell'amministratore: dalla tenuta del registro di anagrafe condominiale e di quello di contabilità, alla riscossione coattiva dei crediti verso il condomino moroso.

La solidarietà nelle obbligazioni condominiali, in base al nuovo art. 63 disp. att. c.c., che vieta ai creditori di agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti prima di aver escusso gli altri condomini, è stato l'oggetto dell'intervento della dott.ssa Valentina Vinelli, magistrato del Tribunale di Genova.

Ha concluso il convegno la relazione del dott. Roberto Triola, Presidente di Sezione della Corte di Cassazione, che ha svolto un'analisi critica degli aspetti controversi della riforma.

Nel pomeriggio si sono svolti i lavori del Congresso e del Consiglio nazionale di Gesticond, ai quali hanno partecipato i dirigenti nazionali nonché i rappresentanti delle numerose Delegazioni provinciali dell'Associazione oltre ad iscritti provenienti da tutta Italia. I Presidenti dei Centri Studi provinciali hanno posto le basi per la prossima attività dell'Associazione sia a livello nazionale sia livello provinciale, con particolare riguardo all'organizzazione ed al coordinamento dell'attività formativa a favore degli iscritti.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Prelazione e vendita fondi rustici

Il mensile della Federazione "Nuova Proprietà fondiaria" pubblica nel suo n.4 di quest'anno un esaustivo articolo (a commento della conforme sentenza dalla Cassazione n.22629/12) di Silvia Pagliazzo dal titolo: "La prelazione in caso di vendita di fondi rustici". Sommario: "È esclusa quando i terreni, sulla base degli strumenti urbanistici vigenti, siano destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica".

Declassamento terreno edificabile

"Sono sempre più numerosi i proprietari che richiedono al Comune il declassamento del terreno edificabile ad agricolo; il Comune può accettare o non accettare in relazione alle necessità urbanistiche del territorio".

(da: Gian Paolo Tosoni, "L'Imu «pesa» sulle aree edificabili" - occhio: "Imposta municipale. L'alternativa del declassamento", 24Ore 3.4.2015).

CHI LEGGE QUESTE PAGINE È CERTO
DI ESSERE AGGIORNATO SU TUTTE LE NOVITÀ

GIURISPRUDENZA CASA

Comodato e spese

“Il comodatario che, al fine di utilizzare la cosa, debba affrontare spese di manutenzione può liberamente scegliere se provvedervi o meno, ma, se decide di affrontarle, lo fa nel suo esclusivo interesse e non può, conseguentemente, pretenderne il rimborso dal comodante. Ne consegue che, se un genitore concede un immobile in comodato per l’abitazione della costituenda famiglia, egli non è obbligato al rimborso delle spese, non necessarie né urgenti, sostenute da uno dei coniugi comodatari durante la convivenza familiare per la migliore sistemazione dell’abitazione coniugale”. Nella specie, la Cassazione (sent. n. 1216/12, inedita) ha confermato la sentenza impugnata che aveva respinto la domanda di rimborso avanzata da un coniuge separato nei confronti dei genitori dell’altro coniuge, proprietari dell’appartamento datogli in comodato.

Aree nude, legge applicabile

“La disciplina normativa relativa alla locazione degli immobili ad uso non abitativo si applica – ha detto la Cassazione (sent. n. 29729/11, inedita) – anche alle cosiddette aree nude, qualora esse siano destinate allo svolgimento delle attività contemplate nei primi due commi dell’art. 27 della legge 27 luglio 1978, n. 592. Ne consegue – prosegue la sentenza – che il recesso previsto dal successivo art. 29, lett. c), della medesima legge trova applicazione anche quando il locatore di un terreno inedito sul quale il conduttore abbia costruito un immobile intenda edificare un nuovo immobile previa demolizione di quello esistente, ferma restando l’applicazione della disciplina, tuttora vigente, sui miglioramenti e le addizioni dettata dagli artt. 1592 e 1593 cod. civ.”. Nella specie, si trattava di area destinata alla distribuzione commerciale di carburanti sulla quale erano stati edificati dal conduttore due piccoli edifici ad uso bar e ricovero gestore.

Quando l'inquilino può impugnare

“Il potere di impugnare le deliberazioni condominiali compete, per il disposto dell’art. 1137 cod. civ., ai titolari di diritti reali sulle singole unità immobiliari, anche in caso di locazione dell’immobile, salvo che nella particolare materia dei servizi di riscaldamento e condizionamento d’aria, per la quale la decisione e, conseguentemente, la facoltà di ricorrere al giudice, sono attribuite ai conduttori”. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 869/12, inedita), in relazione a quanto previsto dall’art. 10 l. 392/78.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione con effetto retroattivo

Le delibere comunali che dispongono l’adeguamento degli oneri di urbanizzazione “possono trovare applicazione esclusivamente per le concessioni rilasciate a far tempo dalla loro adozione, e non anche per quelle rilasciate in epoca anteriore”.

E’ quanto ha stabilito il Tar della Sardegna, con pronuncia n. 75 del 30.1.15, nella quale i giudici hanno anche precisato che, sulla base del suddetto principio, “l’aggiornamento degli oneri di urbanizzazione disposto con atto successivo e con effetto retroattivo” può ritenersi legittimo solo allorché nella concessione edilizia sia stata “inserita una espressa clausola «salvo conguaglio»”.

Novellato il Codice civile in materia di filiazione

Con la legge 10.12.12, n. 219, sono stati modificati vari articoli del Codice civile in materia di filiazione, che hanno inciso significativamente sul diritto di famiglia.

In particolare la nuova legge ha perseguito l’obiettivo di eliminare dall’ordinamento le residue distinzioni tra *status* di figlio legittimo e figlio naturale, mediante la previsione dell’unicità dello stato giuridico dei figli (art. 315 c.c.).

In applicazione di tale principio, l’articolo 74 del codice, nella sua nuova formulazione, introduce il riconoscimento del vincolo di parentela sia nel caso di filiazione all’interno del matrimonio sia nel caso di filiazione fuori dal matrimonio nonché nel caso di adozione, con esclusione dell’adozione di maggiorenni (artt. 74 e 258 c.c.). Il successivo articolo 250, nel testo modificato, prevede l’abbassamento da 16 a 14 anni dell’età a partire dalla quale il riconoscimento del figlio non produce effetto senza l’assenso e, correlativamente, dell’età al di sotto della quale il riconoscimento non può avere effetto senza il consenso dell’altro genitore.

Viene poi introdotto un nuovo articolo (315-bis), previa modifica del titolo IX, che specifica i diritti del figlio ad essere mantenuto, educato, istruito e assistito moralmente dai genitori, nel rispetto delle sue capacità, delle sue inclinazioni naturali e delle sue aspirazioni, di crescere in famiglia e di mantenere rapporti significativi con i parenti, di essere ascoltato in tutte le questioni e le procedure che lo riguardano qualora abbia compiuto 12 anni, o anche un’età inferiore ove capace di discernimento.

A fronte di tali diritti, viene peraltro stabilito il dovere del figlio di rispettare i genitori e di contribuire, in relazione alle proprie capacità, alle proprie sostanze ed al proprio reddito, al mantenimento della famiglia finché convive con essa.

Tra l’altro vi è da ricordare l’abrogazione delle norme del codice sulla legittimazione dei figli naturali e la sostituzione, con la parola “figli”, laddove ricorrano, le sopra sopresse distinzioni (“figli legittimi” e “figli naturali”).

Viene inoltre conferita una delega al Governo per la modifica delle disposizioni in materia di filiazione e di dichiarazione dello stato di adottabilità, per eliminare ogni discriminazione tra i figli, anche adottivi.

Da ultimo è stato aggiunto l’articolo 448-bis che prevede l’estinzione dell’obbligo di corrispondere gli alimenti posti a carico del figlio, anche adottivo (e in sua mancanza dei discendenti prossimi), nei confronti del genitore decaduto dalla potestà nonché la possibilità di escluderlo dalla successione per fatti che non rientrino fra i casi di indegnità di cui al successivo articolo 465.

La tassa capitolina

La tassa capitolina (dal latino *caput*: testa) è una tassa che colpisce tutti indistintamente, ricchi e poveri, e in modo uguale. Si tratta, quindi, di una forma di imposizione tra le più ingiuste che possano esistere. Ciononostante ha trovato estimatori sin dall’antichità e ad ogni latitudine. I Romani la imposero ai cittadini delle province conquistate. Negli imperi islamici era applicata ai non mussulmani e trovava la sua ragion d’essere, in particolare, nel permesso di esercitare riti religiosi diversi dal culto maomettano. I Longobardi, quando riuscirono a porre fine al dominio bizantino in Italia (VIII secolo), la pretesero da ogni suddito. In Inghilterra, infine, ha trovato applicazione sia di recente, attorno al 1990, sia in passato, allorché Riccardo II, nel XIV secolo, impose ad ogni abitante, che avesse più di 15 anni, di pagare uno scellino.

Crescita

Per accrescere il benessere delle classi lavoratrici non vi è altro mezzo se non accrescere la quantità di ricchezza prodotta nel nostro Paese. Se la produzione annuale dell’Italia aumenterà, aumenteranno non solo i profitti e gli interessi dei direttori delle industrie e dei commerci, ma si accresceranno altresì, per la maggior richiesta, i salari dei lavoratori.

Luigi Einaudi

Marciapiedi e pedoni

Oggi la circolazione dei pedoni sui marciapiedi non è regolamentata. Quindi non è sanzionabile la condotta del pedone qualora non tenga la destra. In passato, invece, non era così. L’art. 53, terzo comma, del Testo unico delle norme per la tutela delle strade e per la circolazione (R.D. n. 1740 dell’8.12. ’35), infatti, disponeva: “Quando la strada sia fiancheggiata da marciapiedi rialzati, di larghezza superiore a un metro, su questi è consentita la doppia circolazione dei pedoni, che debbono in tali casi tenere la propria destra”.

È LA TASSAZIONE CHE HA BLOCCATO LE COMPRAVENDITE

Sia i dati Istat che i dati dell'Agenzia del territorio/entrate (cfr. riquadro) dimostrano che la diminuzione delle compravendite è avvenuta in concomitanza con l'introduzione di una forte tassazione. Sulla base dei dati Istat, si è infatti avuta – nel primo trimestre 2012, in corrispondenza con l'applicazione dell'Imu Governo Monti – una diminuzione del 16,9% rispetto al corrispondente trimestre dell'anno precedente e, nel secondo trimestre 2012, una diminuzione del 23,7%, sempre rispetto al corrispondente trimestre dell'anno precedente.

Prima dell'introduzione dell'Imu, e cioè nel 2011, si erano avuti due trimestri in diminuzione molto contenuta (- 2,4% nel primo trimestre e - 3,2% nel secondo trimestre) e addirittura due aumenti (+ 4% nel terzo trimestre e + 1,7% nel quarto trimestre).

A uguali conclusioni portano i dati dell'Agenzia del territorio/entrate (che fornisce i numeri relativi a tutti i trimestri del 2012), secondo i quali la diminuzione è stata – nei quattro trimestri del 2012, sempre rispetto ai corrispondenti trimestri del 2011 – del 17,7%, del 24,9%, del 25,9% e del 29,6%. Con una diminuzione, quindi, crescente nel corso dell'anno dell'introduzione dell'Imu Monti.

Anche sulla base dei dati dell'Agenzia del territorio/entrate, nel 2011 si erano avuti limitate riduzioni (- 3,6% e - 5,6% nel primo e nel secondo trimestre) e lievi aumenti (+ 1,6% e + 0,4% nel terzo e quarto trimestre).

Il Presidente confederale ha dichiarato all'Ansa: “Se – come i dati sia Istat sia Agenzia del territorio/entrate dimostrano, e lo si è visto – il blocco delle compravendite si è avuto in coincidenza, e per effetto, dell'introduzione di una smodata tassazione, costituita dall'Imu oltre che dalle altre imposte immobiliari, il rimedio per dare fiato al mercato immobiliare non può che essere quello di una drastica, e urgente, riduzione della fiscalità del settore, così da salvare anche il mercato dell'affitto e, in particolare, gli affitti concordati, destinati alle categorie meno abbienti”.

DATI ISTAT

ANNO	NUMERO COMPRAVENDITE
2009	822.456
2010	817.963
2011	816.758

TRIMESTRE	NUMERO COMPRAVENDITE	VARIAZIONE RISPETTO AL CORRISPONDENTE TRIMESTRE DELL'ANNO PRECEDENTE
PRIMO 2011	186.224	- 2,2%
SECONDO 2011	219.905	- 3,2%
TERZO 2011	175.644	+ 4%
QUARTO 2011	234.985	+ 1,7%
PRIMO 2012	154.815	- 16,9%
SECONDO 2012	167.721	- 23,7%

DATI AGENZIA TERRITORIO/ENTRATE

ANNO	NUMERO COMPRAVENDITE
2009	1.547.568
2010	1.547.005
2011	1.521.229
2012	995.559

TRIMESTRE	NUMERO COMPRAVENDITE	VARIAZIONE RISPETTO AL CORRISPONDENTE TRIMESTRE DELL'ANNO PRECEDENTE
PRIMO 2011	299.059	- 3,6%
SECONDO 2011	350.052	- 5,6%
TERZO 2011	288.299	+ 1,6%
QUARTO 2011	585.819	+ 0,4%
PRIMO 2012	246.086	- 17,7%
SECONDO 2012	265.054	- 24,9%
TERZO 2012	215.860	- 25,8%
QUARTO 2012	270.559	- 29,6%

Fonte: Confedilizia

DICHIARAZIONI INCOSTITUZIONALITÀ

Legge veneta su risorse idriche

Con sentenza n. 67 dell'8.4. '15, la Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della legge regionale veneta n. 17/'12, contenente disposizioni in materia di risorse idriche, nella parte in cui attribuisce ai Consigli di bacino la funzione di approvare le tariffe (ed i relativi aggiornamenti) del servizio idrico integrato.

Stessa dichiarazione ha colpito le norme con le quali si determina la tariffa del servizio idrico mediante articolazione per fasce territoriali, per tipologia di utenza, per scaglioni di reddito e per fasce progressive.

Pure incostituzionale è stata dichiarata, infine, la norma che attribuisce al Presidente della Giunta regionale un potere sostitutivo in caso di inerzia dei Consigli di bacino nell'approvazione di tariffe e aggiornamenti.

Mancata intesa con le Regioni

Con sentenza n. 59 del 15. 5.'15, la Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 61, comma 3, del d. l. n. 5/'12, convertito nella l. n. 35/'12, con il quale si prevedeva quanto segue: “Fatta salva la competenza legislativa esclusiva delle Regioni, in caso di mancato raggiungimento dell'intesa richiesta con una o più Regioni per l'adozione di un atto amministrativo da parte dello Stato, il Consiglio dei Ministri, ove ricorrano gravi esigenze di tutela della sicurezza, della salute, dell'ambiente o dei beni culturali ovvero per evitare un grave danno all'Erario può, nel rispetto del principio di leale collaborazione, deliberare motivatamente l'atto medesimo, anche senza l'assenso delle Regioni interessate, nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la sua adozione da parte dell'organo competente. Qualora nel medesimo termine è comunque raggiunta l'intesa, il Consiglio dei Ministri delibera l'atto motivando con esclusivo riguardo alla permanenza dell'interesse pubblico”.

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

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

Riforma del condominio e dati sulla sicurezza

L'art. 1150 c.c., così come scaturente dalla legge di riforma del condominio, prevede al n. 6, primo periodo, che l'amministratore debba "curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza".

La previsione, all'evidenza, non pone particolari problemi interpretativi, se non con riferimento ad uno specifico punto: quale sia l'esatto significato da attribuire all'espressione "ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza".

Nel silenzio del legislatore, l'indagine non può che prendere l'avvio da un esame letterale dell'espressione d'interesse e, in particolare, dal termine "dato". Tale parola, utilizzata come sostantivo maschile, ha il significato – secondo il dizionario *Devoto Oli* della lingua italiana – di "informazione", vocabolo quest'ultimo – sempre secondo il citato dizionario – che a sua volta sta ad indicare "notizia o nozione raccolta e comunicata ai fini di un'utilizzazione pratica e immediata".

Che il termine "dato" vada letto come sinonimo di "informazione" trova conferma, del resto, anche nella formulazione della disposizione in questione la quale, sempre al n. 6, dopo aver trattato del registro di cui sopra, così prosegue: "Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili".

È, dunque, lo stesso legislatore a parlare di "informazioni" con riguardo a ciò che i condòmini sono tenuti a comunicare; "informazioni" che, tuttavia, possono ritenersi fornite, in relazione segnatamente alle "condizioni di sicurezza", dando conto – deve ritenersi – di eventuali elementi negativi relativi a queste ultime, elementi riscontrabili nelle unità immobiliari (ad es.: segnali di pericolo, come crepe nei muri ecc.), richiedendo all'evidenza la legge la comunicazione di dati afferenti – in

buona sostanza, e per meglio esprimersi – alla insicurezza. La presentazione da parte dei condòmini di documentazione concernente la sicurezza dei loro immobili, non troverebbe alcuna valida giustificazione nel testo di legge (che, infatti, non parla di allegazione – del resto di pratica, difficile attuazione – al registro di anagrafe). Non solo, ma la documentazione potrebbe anche essere superata e non svolgere quindi alcuna funzione così come potrebbe addirittura essere un modo per dribblare quanto la legge prescrive (chiamando questa i condòmini a dichiarare i dati attuali di sicurezza e a comunicare ogni variazione degli stessi).

Al di là delle considerazioni che precedono, vi è poi da rilevare che quando il legislatore della riforma ha inteso far riferimento ad eventuale "documentazione" o "documenti", lo ha fatto esplicitamente, senza giri di parole. Si pensi, solo per fare qualche esempio, all'art. 1129, ottavo comma, c.c. nel quale si prevede espressamente che l'amministratore, alla cessazione dell'incarico, è tenuto alla consegna di tutta la "documentazione" in suo possesso. Ovvero al successivo punto 8) dello stesso art. 1150 c.c. in cui si impone a chi amministra di conservare tutta la "documentazione" inerente alla propria gestione. O, ancora, all'art. 71ter disp. att. c.c. che obbliga l'amministratore ad attivare – su richiesta dell'assemblea – un sito internet del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei "documenti" previsti dalla delibera assembleare.

Insomma, se la *voluntas legis* fosse stata quella di pretendere dai condòmini documenti sulla sicurezza, sarebbe stato certo più chiaro e semplice ricorrere a espressioni quali "ogni documento relativo alle condizioni di sicurezza" oppure "tutta la documentazione relativa alle condizioni di sicurezza". Così però non è stato. Il che porta all'ovvia conclusione che la legge non prevede alcun obbligo di produzione documentale, e affermare il contrario, quindi, si-

gnificherebbe introdurre un inutile aggravio a carico dei condòmini e degli stessi amministratori. Ciò senza considerare, peraltro, che la presentazione di eventuale documentazione sulla sicurezza firmata da professionisti eluderebbe lo scopo della norma, che è quello, indubbiamente, di un'assunzione di responsabilità diretta da parte dei proprietari degli immobili; assunzione di responsabilità che può essere garantita solo da una dichiarazione sottoscritta dagli stessi interessati circa l'esistenza o meno di segnali di pericolo al momento della comunicazione all'amministratore.

Ad ulteriore conferma della bontà delle conclusioni cui sta conducendo la presente riflessione, c'è infine da considerare che la previsione che qua ci occupa precisa – come abbiamo visto – che ogni variazione dei dati deve essere "comunicata" all'amministratore, il quale, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle "comunicazioni", deve attivarsi con lettera raccomandata. È chiaro che, se nei dati da comunicare si fosse voluto ricomprendere anche un'eventuale documentazione (nello specifico, sulla sicurezza) da presentare, sarebbe stato appropriato stabilire che ogni variazione concernente tali dati fosse "trasmessa" (e non "comunicata") all'amministratore. Il termine "comunicazioni", poi, utilizzato, all'evidenza, come sinonimo di "informazioni" (in conformità, del resto, al suo significato: si veda, ancora, il dizionario *Devoto Oli* della lingua italiana) non fa che avvalorare la correttezza della lettura offerta, inizialmente, del termine "dato".

Dunque, è da ritenersi che l'espressione d'interesse non rechi con sé alcun obbligo di produzione documentale a carico dei condòmini e, di conseguenza, che la comunicazione concernente le condizioni di sicurezza sia da riferirsi ad eventuali pericoli riscontrabili in relazione a tali condizioni al momento di detta comunicazione. Ogni altra diversa interpretazione, infatti, non potrebbe dirsi rispettosa – per ciò che abbiamo potuto osservare – del dettato normativo.

La tv ci fa disimparare l'italiano

"Cattiva maestra televisiva. Ci fa disimparare l'italiano". È questo il titolo dell'articolo (davvero apprezzabile) che Alessandro Gnocchi ha scritto per *il Giornale* (9.3.'13). Nel quale si indica anche un apposito sito, da consultare (www.italianotelevisivo.org).

Le statistiche sull'impoverimento linguistico, parlano chiaro. Alla tv, "quasi tutto" – esemplifica Gnocchi – è diventato nei telegiornali *straordinario*, nell'intrattenimento (e nella pubblicità) *incredibile*, nelle fiction *fantastico*. In posizioni di rinalzo ci sono *meraviglioso, magnifico, eccezionale, misterioso, spettacolare, clamoroso, stupendo e mitico*. L'importante è esagerare sempre e comunque. Qualsiasi sciocchezza infatti è *super*: dal *superlatitante* alla *superstoria*. Se non è *super*, sarà *mega* oppure *iper*.

Più sfuggente – continua Gnocchi – il capitolo dei tormentoni: «tic» linguistici che imperversano per poi sprofondare nel nulla. Ricordate quando tutti dicevano *attimino*? O *assolutamente* (usato in senso assoluto)? O *piuttosto che* (con valore disgiuntivo al posto di *o*)? Questo è ancora niente. Ci sono le frasi fatte: *l'allarme maltempo* e il *barbaro omicidio* sono sempre *questioni spinose*. Ci sono gli intercalari come *diciamo* e *come dire*, specialità dei politici. *Newentry* (a proposito, si usano troppi anglicismi anche quando servono a nulla) – conclude in punto il bel articolo citato – è e *quant'altro*.

Cene, ci pensano i commensali

La crisi cambia le abitudini, e le "mode". Adesso, per esempio, vanno molto le cene in cui ogni commensale porta un piatto (come una volta facevano solo i giovani, nelle loro festuciole: o la donna, o un piatto...).

Ora, poi, vanno di moda – specie la domenica – anche i pranzi presso i genitori. Felici i figli, e felici i nonni (per via dei nipoti che, con loro, vengono e che così i nonni riescono a vedere).

Le crisi, insomma, portano con sé non solo conseguenze negative...

Liberal e socialista

Liberal è colui che crede nel perfezionamento materiale o morale conquistato con lo sforzo volontario, col sacrificio, con la attitudine a lavorare d'accordo con altri; socialista è colui che vuole imporre il perfezionamento con la forza, che lo esclude se ottenuto con metodi diversi da quelli da lui preferiti, che non sa vincere senza privilegi a favor proprio e senza esclusive pronunciate contro i reprobati.

Luigi Einaudi

CONTRATTO PORTIERI, PER SAPERNE DI PIÙ

“Badante” o “Tagesmutter” condominiale

Come già anticipato su questa rubrica, con il rinnovo del Ccnl per i dipendenti da proprietari di fabbricati, firmato il 12.11.'12 da Confedilizia e da Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Uiltuos è stata introdotta una nuova figura professionale: l'assistente familiare, e cioè una sorta di “badante” o “tagesmutter” condominiale.

L'assistente condominiale (la cui normativa contrattuale è sunteggiata nel box riepilogativo sottostante), soprattutto se assunto con la funzione di assistere i bambini, può rappresentare un'ottima soluzione sociale per affrontare e risolvere la carenza di posti negli asili. Può, inoltre, costituire una valida opportunità lavorativa per le mamme inoccupate, alla ricerca di un impiego che permetta loro di restare anche a contatto con i propri figli. Analoga possibilità occupazionale si potrà avere sul versante dell'assistenza a persone anziane autosufficienti. L'assistente familiare, inoltre, può rivelarsi anche un'efficace soluzione per chi voglia solo un piccolo aiuto in casa o semplicemente una compagnia di qualche ora settimanale: spesse volte, infatti, le poche ore di cui ha necessità una singola famiglia non sono appetibili per il potenziale lavoratore, mentre tale inconveniente può essere facilmente superato grazie all'istituzione dell'assistente familiare. Il lavoratore può essere invogliato dal numero totale delle ore da effettuare nella settimana all'interno del condominio, mentre la singola famiglia avrà solo i costi delle ore effettive fruiti (con il risparmio, poi, derivante dal far gestire tutta la pratica dall'amministratore di condominio e dal condividere con gli altri condòmini i costi di gestione del rapporto di lavoro in questione: infatti coloro che godono del servizio se ne assumono le relative spese).

Box riepilogativo:

Ccnl di riferimento	Ccnl per i dipendenti da proprietari di fabbricati firmato il 12.11.'12 fra Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Uiltuos.
Profilo	È un lavoratore con profilo professionale D4).
Mansioni	Servizi per la prima infanzia o per persone anziane autosufficienti o più in generale attività relative alla vita familiare, in favore dei condòmini o di una parte di essi
Particolarità	Coloro che usufruiscono del servizio se ne assumono le spese.
Luogo	La prestazione lavorativa può essere svolta in appositi spazi condominiali (se autorizzati) oppure direttamente presso l'abitazione del lavoratore, se inserita nel contesto condominiale, o presso le singole abitazioni dei condòmini che decidono di avvalersi del servizio.
Orario settimanale	Il Contratto prevede 40 ore settimanali.
Part-time	Può essere previsto un part-time sulla base delle esigenze dei vari condòmini interessati.
Retribuzione mensile	Per il periodo che va dall'1.1.'15 al 31.12.'15 è fissata in 1.194,02 euro; per il periodo che va dall'1.1.'14 al 31.12.'14 è fissata in 1.217,09 euro.
Gratifica natalizia	È prevista la tredicesima mensilità da erogarsi entro il 25 dicembre di ogni anno.
Scatti di anzianità	Sono fissati fino ad un massimo di 12 scatti triennali di anzianità di servizio maturabili a decorrere dall'1.1.'15.
Ferie	Il lavoratore ha diritto a 26 giorni di ferie retribuite (escluse le domeniche, le festività nazionali, infrasettimanali e del Santo Patrono).
Permessi retribuiti	28 ore annue da fruirsi sotto forma di permessi individuali retribuiti di durata minima di 2 ore e fino a giornata intera

Obbligo di trasparenza per le pubbliche amministrazioni (strumenti urbanistici ecc., sui siti)

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.lgs. n. 35 del 14.5.'15, recante “Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”.

Per quanto di interesse segnaliamo, in particolare, che il provvedimento obbliga le Pubbliche Amministrazioni a pubblicare sui propri siti Internet “gli atti di governo del territorio, quali, tra gli altri, piani territoriali, piani di coordinamento, piani paesistici, strumenti urbanistici, generali e di attuazione, nonché le loro varianti”. Per ciascuno di tali atti, lo stesso provvedimento stabilisce, inoltre, che siano “pubblicati, tempestivamente, gli schemi di provvedimento prima che siano portati all'approvazione; le delibere di adozione o approvazione; i relativi allegati tecnici”.

Il decreto in commento prevede, poi, che “la documentazione relativa a ciascun procedimento di presentazione e approvazione delle proposte di trasformazione urbanistica d'iniziativa privata o pubblica in variante” allo strumento urbanistico generale ovvero “in attuazione” dello stesso che comportino, in quest'ultimo caso “prelialità edificatorie a fronte dell'impegno dei privati alla realizzazione di opere di urbanizzazione extra oneri o della cessione di aree o volumetrie per finalità di pubblico interesse” venga pubblicata “in una sezione apposita nel sito del Comune interessato, continuamente aggiornata”.

La pubblicità degli atti di governo del territorio è espressamente prevista (da una norma opportunissima, e importantissima) come condizione per la loro efficacia.

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Imu, iniqua per ragioni di fondo

L'Imu è un'imposta iniqua per almeno due ragioni di fondo (a parte ogni considerazione circa l'entità del prelievo).

Il tributo locale sulle case venne istituito giustificandolo con i servizi forniti dagli enti locali di cui gli immobili godono. A questi servizi il tributo dovrebbe dunque essere correlato, così come è infatti in Europa, ove è generalmente corrisposto anche dagli inquilini, come dimostra un recente studio della Commissione europea e come era originariamente previsto che fosse anche per l'Ici.

L'Imu è invece un'imposta puramente patrimoniale, non correlata ai servizi. Oltretutto, essa si basa sui valori catastali (per giunta aumentati in modo spropositato dal decreto cosiddetto “Salva Italia”), che non esprimono la capacità di reddito degli immobili, unico elemento sul quale un Fisco civile dovrebbe fondarsi.

Ma vi è un'altra ragione di fondo per la quale l'Imu è un'imposta iniqua: la sua mancata deducibilità dall'imposta sul reddito, che comporta in sostanza il pagamento di imposte sull'imposta. Questione che si poneva già con riferimento all'Ici e sulla quale la Corte costituzionale, chiamata a pronunciarsi, non entrò nel merito, dichiarando l'inammissibilità della questione sollevata (per motivi puramente formali).

*Presidente Confedilizia

da *il Giornale*, 27.4.'15

CHI LEGGE QUESTE PAGINE
È CERTO
DI ESSERE AGGIORNATO
SU TUTTE
LE NOVITÀ

23° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

Piacenza, 21 settembre 2013

LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

(in vigore dal 18 giugno)

Relazioni di base:

avv. Vincenzo Nasini

L'amministratore riformato (nomina, revoca, attribuzioni, responsabilità, profili di diritto transitorio)

avv. Paolo Scalettaris

L'assemblea di condominio (convocazione, legittimati, attribuzioni, quorum costitutivi e deliberativi, impugnazioni, profili di diritto transitorio)

Questioni specifiche

SCALETTA-QUESITI

1. Condominio e condòmini come debitori: solidarietà e parziarietà nelle obbligazioni condominiali. Questioni di diritto transitorio sostanziali e processuali.
2. Tabelle millesimali: formazione, revisione e legittimazione processuale nel condominio e nel supercondominio.
3. Il diritto del singolo condòmino sui beni comuni, limitazioni e facoltà. La divisione.
4. Le destinazioni d'uso nel condominio: concetto, tutela dalle modifiche e delibere di modifica.
5. L'assemblea del supercondominio: convocazione, legittimati, quorum costitutivi e deliberativi, impugnazioni, profili di diritto transitorio.
6. Innovazioni: le nuove maggioranze ed i nuovi limiti.
7. Ambito di applicazione del regime condominiale e presunzione di comproprietà. La gestione in comune di soli servizi.
8. Opere sui beni privati: nuovi limiti?
9. Impianti non centralizzati televisivi e di produzione di energia da fonti rinnovabili.
10. Aspetti processuali e mediazione nel condominio.

Per informazioni e interventi programmati al Convegno, contattare le Confedilizie locali.

ATTENZIONE

Edifici di culto e loro destinazione

L'art. 851 del Codice Civile ("Beni degli enti ecclesiastici ed edifici di culto") stabilisce, al suo secondo comma, che "Gli edifici destinati all'esercizio pubblico del culto cattolico, anche se appartengono a privati, non possono essere sottratti alla loro destinazione neppure per effetto di alienazione, fino a che la destinazione stessa non sia cessata in conformità delle leggi che li riguardano".

Al proposito, si fa riferimento ai canoni 1212 e 1222 del Codice di diritto canonico. Il primo, stabilisce: "I luoghi sacri perdono la dedicazione o la benedizione se sono stati distrutti in gran parte oppure destinati permanentemente a usi profani, con decreto del competente Ordinario o di fatto". Il secondo canone richiama, dal canto suo, stabilisce: "Se una chiesa non può in alcun modo essere adibita al culto divino, nè è possibile restaurarla, il Vescovo diocesano può ridurla a uso profano non indecoroso (*primo comma*). Quando altre gravi ragioni suggeriscono che una chiesa non sia più adibita al culto divino, il Vescovo diocesano, udito il consiglio presbiteriale, può ridurla a uso profano non indecoroso, con il consenso di quanti rivendicano legittimamente diritti su di essa e purché non ne patisca alcun danno il bene delle anime" (*secondo comma*).

Il presidente degli agenti immobiliari «Basta costruire, recuperiamo l'esistente»

da *La Tribuna di Treviso*, 14.4.'13

DALLE RIVISTE...

I debiti del condominio verso i terzi - Il diritto di sepolcro Canoni in conto prezzo acquisto - Revisione catastale, va motivata Sulla nuova disciplina del condominio - Antenne centralizzate, nuove regole Certificazione energetica ed espropriazione L'imposta sul valore degli immobili all'estero

Paolo Scalettaris pubblica sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (settembre-ottobre '12) una nota a sentenza "A proposito del recesso del conduttore per gravi motivi".

Su *il Corriere del Merito* (n. 5/'13) Emiliano Scarantino commenta una sentenza in materia di parziarietà delle obbligazioni condominiali (l'onere della prova grava sul condòmino).

L'argomento dei debiti del condominio verso i terzi è trattato approfonditamente da Antonio Scarpa in *Giurisprudenza di merito* (n. 3/'13).

Su *il fisco* (n. 14/'13) risposta ad un quesito in materia di pagamento di canoni in conto prezzo acquisto.

Della nuova disciplina del condominio si occupa Vincenzo Carbone su *il Corriere giuridico* (n. 2/'13). Diversi gli articoli - come sempre - da citare comparsi sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 2/'13), la rivista diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica la consueta nota di aggiornamento sui problemi dell'immobiliare. Paolo Scalettaris così, vi tratta dell'imposta sul valore degli immobili all'estero mentre Nino Scipelliti tratta del "nuovo capitolo nei rapporti tra contratto di locazione e imposta di registro"; dal canto suo, Maurizio de Tilla si occupa delle delibere assembleari per la destinazione del cortile a parcheggio di autoveicoli.

"La revisione catastale va motivata": è il titolo di un articolo di Antonio Piccolo pubblicato da *Consulente immobiliare* (n. 926/'13). Sulla stessa rivista (numero successivo a quello già citato), sono pubblicate le nuove regole per le antenne centralizzate dei condòmini.

La *Rivista dell'esecuzione forzata* (nn. 3-4/'13) pubblica uno studio di Elisabetta Gasbarrini dal titolo: "Certificazione energetica ed espropriazione forzata".

Per finire, il diritto di sepolcro nel sepolcro familiare o gentilizio e il diritto di sepolcro nel sepolcro ereditario sono trattati da Giuseppe Musolino sulla *Rivista del notariato* (novembre-dicembre '12).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Arriva il taxi per cani e gatti

Un utile servizio nato negli Stati Uniti è ora sbarcato anche a Milano e Roma (per ora). È il *Pet Taxi* e serve per portare cani e gatti in clinica o dal veterinario (ma presto - è facile prevederlo - ci sarà anche il servizio cani e gatti per portarli nelle pensioni, quando i padroni devono andar via).

Il servizio - come riferito da Massimo De Angelis su *Libero* (15.3.'13) - è previsto con e senza la presenza dei proprietari. A condurre il mezzo, un educatore cinofilo, che si occupa di tutto. Modalità di accesso: attraverso il sito web dedicato al servizio in questione (www.farminapetcare.com) oppure telefonando al numero verde 800.077315. Costo: 35 euro (comprende andata e ritorno e assistenza).

ATTENZIONE

IL PRESIDENTE HA DICHIARATO...

Replica al Sicet

“La situazione delle morosità sottolineata nella nota del Sicet è una realtà che è sotto gli occhi di tutti. Ma la prima misura per evitare gli sfratti è che i proprietari di beni affittati abbiano una fiscalità differente da quella delle «secondo case», usando una terminologia che fa comodo a chi vuol tassare di più ma che è del tutto equivoca. Un'altra, necessaria misura è che i proprietari non debbano pagare le tasse anche sui canoni non riscossi a meno che non si avventurino in cause che verrebbero a costare ancora di più di quanto non incassato. Questo per l'uso abitativo, perché per l'uso diverso non c'è neppure questa via, per non pagare le tasse sui canoni non percepiti. Una presa di posizione su queste tematiche da parte dei Sindacati inquilini sarebbe senz'altro utile, e nel comune interesse, tenendo conto del fatto che i contratti di locazione, oltre che il proprietario e l'inquilino, hanno oggi un terzo contraente, che è il Fisco”.

Sostenere l'affitto

“I dati di Bankitalia sul disagio degli affittuari evidenziano a nuovo titolo che l'affitto ad opera della proprietà diffusa, va sostenuto, e non combattuto come invece s'è fatto nell'ultimo anno facendo persino pagare ai locatori le tasse sulle spese. Chi affitta, svolge un compito di supplenza rispetto al settore pubblico e lo svolge, e lo svolgerà, da subito e non al massimo fra anni e anni, come prospettano megalattici piani di costruzione di edifici di edilizia popolare, già oggi ridondante di unità immobiliari inagibili per mancata manutenzione, o occupate abusivamente, o detenute senza legittimo titolo, per non parlare della morosità volontaria. L'incremento della concentrazione della ricchezza pure rilevato da Bankitalia, non si riferisce di certo, poi, al settore immobiliare, dove l'abbattimento dei valori si somma nella maggior parte dei casi alla cancellazione di ogni reddito ad opera di una smodata tassazione patrimoniale, e questo nonostante la funzione che svolge l'affitto, e quindi l'investimento in immobili, nell'attuale situazione di emergenza sociale ed abitativa”.

Locazioni, flessibilità

“Anche dopo le elezioni, e la ribellione del Paese che esse hanno dimostrato, persiste la distanza del Paese ufficiale dal Paese reale. Una prova? I negozi chiudono, le piccole imprese anche. Per colpa di chi? Per i giornalisti e i leader d'opinione condizionati dalle lobby contrarie all'immobiliare, per colpa del caroaffitti. Nessuno che spieghi la situazione vera: che botteghe e piccole imprese chiudono per la situazione economica in essere, creata da una fiscalità smodata, specie sugli immobili. E ad evitare il fenomeno non giova di certo la legge sulle locazioni in essere dal 1978, con i proprietari che debbono locare con contratti di 12 e financo di 18 anni. Di questi tempi, la flessibilità contrattuale gioverebbe, ma di parlarne se ne sono dimenticati coloro che la invocavano persino più di 10 anni fa...”.

Nuovo governo

“Il 18 giugno andrà pagato l'acconto IMU ed in luglio la TARES per i rifiuti, con relativa maggiorazione. Con le attuali rendite catastali maggiorate del 60 per cento, si sono incassati per l'IMU almeno 3 miliardi in più del previsto. Si vogliono però tenere le stesse rendite? E per le case affittate, non è ora di tornare alla versione originale dell'IMU, per non aggravare l'emergenza abitativa? La maggiorazione Tares, poi, è chiaramente incostituzionale: grava su proprietari ed inquilini anche se è destinata a finanziare servizi indivisibili, e quindi a favore di tutti. Sono problemi che vanno affrontati alla svelta, sono stati larga parte del moto di ribellione manifestatosi in sede elettorale. Occorre, per affrontarli, un Governo, che si faccia carico di eliminare l'assurdità italiana più eclatante: quella di aver affrontato una situazione straordinaria di finanza pubblica scaricando la fiscalità relativa su una sola categoria di italiani, i risparmiatori che hanno investito nella propria casa o in case da affittare. Solo un segnale preciso che rettifici l'attuale smodata fiscalità immobiliare, potrà risollevare un settore trainante per l'intera economia come l'edilizia e avviare la ripresa ripristinando un minimo di equità”.

Silenziosa l'IMU

“È davvero sconcertante constatare come, nel dibattito post-elettorale e sui programmi di un futuro Governo, sia stata «silenziosa» l'IMU, che pure ha giocato un ruolo determinante nella scelta degli elettori, come tutti ben sanno. Un silenzio che si spiega solo coi condizionamenti che le lobby contrarie all'immobiliare (e a favore proprio) esercitano sugli organi di informazione (televisivi e non) e sui cosiddetti leader d'opinione”.

BELL'ITALIA

Atti vandalici e monumenti/1

420mila euro. E' quanto spende il Comune di Roma in media, ogni anno, per restaurare i monumenti danneggiati dai vandali. (Il Messaggero 10.4.'15)

Atti vandalici e monumenti/2

2 milioni di euro. E' la spesa annua sostenuta dal Comune di Roma per la manutenzione dei sistemi di sicurezza installati per proteggere i monumenti capitolini dagli atti vandalici. (Il Messaggero 10.4.'15)

“Corsa al posto fisso”

“Paesino cerca geometra: si presentano in 247”. (Liberò 31.3.'15)

“Lo sconto sugli appalti a Pompei e il trucco delle aste al ribasso”

“I lavori al Teatro degli Scavi dovevano costare meno di mezzo milione, secondo i pm alla fine sono stati superati i sette”. (Corriere della Sera 7.4.'15)

Reggio Calabria e dipendenti assenteisti

“Sono complessivamente 95 (17 agli arresti domiciliari e 78 denunciati in stato di libertà) i dipendenti del Comune di Reggio Calabria accusati di truffa” per assenteismo. Secondo la Guardia di Finanza, infatti, gli indagati, pur risultando tutti regolarmente in servizio, si allontanavano dal luogo di lavoro per diverse ore. (Libertà 10.4.'15)

Lavoro, spariscono i vecchi mestieri

“Idraulici e falegnami addio: estetica e take away ultime frontiere”. (la Repubblica 26.3.'15)

“Bigliettopoli”

“Partite e spettacolo: migliaia di biglietti omaggio per i politici”. (la Repubblica 26.3.'15)

Lo scandalo dei musei/1

“Tutti i musei pubblici d'Italia guadagnano meno del Louvre”. (Corriere della Sera 11.4.'15)

Lo scandalo dei musei/2

“In Campania paga il biglietto un visitatore su due, in Friuli uno su dieci”. (Corriere della Sera 11.4.'15)

Lo scandalo dei musei/3

“Il sito di Ravanusa, in Sicilia, nel 2009 spese 340mila euro per gli stipendi dei dieci custodi e la manutenzione, a fronte di un solo visitatore”. (Corriere della Sera 11.4.'15)

“Un valdostano costa quattro volte un lombardo”

“Lo Stato spende 12.156 euro per ogni residente della Vallée, solo 3.290 per i milanesi”. (Liberò 14.1.'11)

“Scandalo a Palermo: l'Asl si dimentica di un palazzo”

“L'inefficienza dell'azienda sanitaria provinciale di Agrigento: per 24 anni non riscuote gli affitti di un edificio di sua proprietà” sito nel capoluogo siciliano. “Ora gli inquilini in tribunale invocano l'usucapione: «Macché abusivi, dopo tutto questo tempo siamo diventati noi i padroni»”. (il Giornale 3.1.'11)

“Datemi una scorta”

“Mille auto e 2400 agenti. Sono le forze schierate dal Viminale per 585 personalità”. (L'espresso 13.1.'11)

Auto blindate, che passione

Lo Stato italiano è “l'Eldorado delle auto corazzate”: vanta “il record mondiale degli acquisti, più degli Usa o della Russia, della Colombia o del Libano”. (L'espresso 13.1.'11)

“L'Italia dei furbetti”

La Guardia di Finanza ha scoperto, a Lecce, un uomo che da trent'anni, grazie ad un medico compiacente, percepiva la pensione di invalidità per “cecità assoluta” nonostante ci vedesse benissimo. In questo lungo periodo di tempo si calcola che abbia incassato assegni previdenziali per circa 150mila euro. (Liberò 31.12.'10)

L'Italia degli sprechi

“Alla Camera è d'oro anche il cibo: nutrire i deputati” ci è costato, nel 2010, ben “7 milioni di euro”. (il Giornale 30.12.'10)

LOCAZIONI IN PILLOLE

Tipi contrattuali per grandi proprietà

I tipi di contratto previsti per i "contratti di locazione agevolati" sono duplici, secondo che essi riguardino "grandi proprietari immobiliari" o tutti gli altri proprietari. Appartengono alla prima categoria (d.m. 30.12.'02, art. 1, co. 5), le compagnie assicurative, gli enti privatizzati e i "soggetti giuridici e fisici detentori di grandi proprietà immobiliari", per tali intendendosi "quelle individuate negli Accordi territoriali" fra organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini e comunque quelle con almeno "cento unità immobiliari ad uso abitativo, anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale".

CONDOMINIO IN PILLOLE

"Mulle" in condominio, da giugno si potrà

Fino al prossimo 18 giugno sarà di fatto impossibile infliggere una sanzione a un condomino che infranga le norme del regolamento condominiale: infatti, fino a quella data resterà in vigore l'art. 70 delle Disposizioni di attuazione del codice civile, nella stesura originaria, che fissa a € 0,052 l'importo della sanzione. In altre parole, le 100 lire stabilite nel 1942 non avevano mai avuto un adeguamento (vi sono conformi sentenze di Cassazione).

Con la riforma del condominio, la sanzione salirà a 200 €; in caso di recidiva, ossia di una nuova violazione, sarà possibile irrogarne un'altra, d'importo fino a 800 €. Le somme introitate per sanzioni sono devolute al fondo per le spese ordinarie del condominio.

REGIONOPOLI

Sicilia, "12 impiegati per un museo che non c'è"

Nonostante siano passati due anni dalla sua inaugurazione e nel frattempo siano stati assunti dodici impiegati, il "Museo del territorio e della città" di Enna non è ancora stato aperto al pubblico. (la Stampa 29.5.'13)

AMMINISTRATORE
PREPARATO
CONDOMINO ALLEATO

DA RIVEDERE LA DISCIPLINA SUL CONCORDATO PREVENTIVO

Dopo le modifiche degli ultimi anni
la procedura si presta ad abusi in danno dei creditori

La normativa che disciplina il concordato preventivo va corretta, per evitarne un uso distorto. È quanto segnala la Confedilizia, evidenziando come, dopo le modifiche degli ultimi anni, la procedura in questione si presti ad abusi in danno dei creditori. Prima delle modifiche – precisa, infatti, la Confedilizia – l'imprenditore in crisi che voleva concordare con i creditori un abbattimento del suo debito, doveva depositare tutta una serie di documenti, grazie ai quali gli interessati potevano avere immediata contezza dei termini della proposta. Ora, invece, non è più così: è possibile depositare una domanda di concordato preventivo "in bianco", senza, cioè, fornire particolari indicazioni, in specie, con riguardo all'offerta proposta ed alle modalità ed ai tempi di adempimento. Spetterà, poi, al giudice fissare un termine – compreso fra i 60 e i 120 giorni (prorogabile, in presenza di giustificati motivi, di non oltre 60 giorni) – entro cui il debitore dovrà presentare la documentazione occorrente al completamento della domanda. Se a questo si aggiunge – continua ancora la Confedilizia – che il deposito della domanda di concordato preventivo "in bianco" produce effetti positivi sostanzialmente immediati per il debitore (fra cui il divieto, per i creditori, di porre in essere azioni esecutive e cautelari), è facile capire il motivo per cui la procedura in questione vada modificata. Un imprenditore in mala fede, infatti, può presentare una domanda di concordato preventivo, pur sapendo di non avere concrete prospettive di accedere a questa procedura, solo al fine di godere degli effetti previsti dalla legge, a tutto discapito delle ragioni creditorie. A parere della Confedilizia, inoltre, bisogna reintrodurre anche congrue soglie minime di rimborso; soglie che le riforme susseguite negli ultimi anni hanno cancellato, consentendo di risolvere importanti esposizioni debitorie con rimborsi irrisori, completamente insoddisfacenti per i creditori.

La riduzione della spesa deve portare alla riduzione delle tasse

"Una frazione cospicua delle maggiori risorse derivanti dalla riduzione della spesa pubblica e dal contrasto all'evasione e all'elusione deve essere destinata, con certezza e adeguata programmazione preventiva, alla riduzione delle aliquote legali dei principali tributi".

Così recita un passo del documento "L'Italia e il futuro dell'euro e dell'Unione europea. Le proposte delle imprese", sottoscritto da Abi, Ania e da altre organizzazioni di categoria".

Assemblea di condominio: diritto di intervenire del conduttore e modificazione dei servizi comuni

L'art. 10 della legge n. 392 del 1978 – ancora in vigore tanto per le locazioni ad uso abitativo quanto per quelle ad uso diverso – prevede, al primo comma, che "il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria". Aggiunge, al secondo comma, che lo stesso conduttore "ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni".

Ciò posto, interessa, in questa sede, soffermarsi sul significato da attribuire ai due termini citati nel secondo comma: "intervenire" e "modificazione".

Con riferimento al primo termine ("intervenire"), non risulta che la questione della sua interpretazione sia stata affrontata in giurisprudenza; risulta, invece, essere stata trattata in dottrina. E sul punto l'orientamento degli interpreti sembra essere univoco: il conduttore non va considerato "un mero osservatore"; egli ha diritto di partecipare alla discussione, di far verbalizzare le proprie osservazioni, di manifestare il proprio dissenso in ordine alla decisione adottata (cfr. F. Lazzaro e M. Di Marzio, *Le locazioni per uso abitativo*, Giuffrè editore,

1033, 2007, e M. Trimarchi, *Codice delle locazioni*, Giuffrè editore, 356, 2010). Ciò, in sostanza, sulla base della considerazione che l'obiettivo della norma che ci occupa è di coinvolgere attivamente il conduttore nelle delibere che lo riguardano.

In ogni caso, a conferma della tesi di cui sopra depono – deve ritenersi – l'espressione utilizzata dal legislatore: *diritto di intervenire (...)* "sulle delibere". Poiché certamente il conduttore non può far ciò con il voto, è giocoforza ritenere che un tale diritto possa essere esercitato ("sulla deliberazione") soltanto attraverso un'efficace partecipazione alla discussione.

Passando ora all'altro termine di interesse ("modificazione"), si segnalano, in proposito, contributi sia della giurisprudenza sia della dottrina.

Quanto agli interpreti, anche in tal caso il loro orientamento sembra essere chiaro: il termine "modificazione" comprenderebbe non le trasformazioni strutturali, ma solo quelle relative alla fornitura dei servizi, recanti una nuova spesa o un aggravio di spesa già esistenti e di spettanza del conduttore (cfr., ancora, M. Trimarchi, in *op. cit.*, 356).

Illuminante, al riguardo, è la motivazione addotta a sostegno della suddetta tesi che può leggersi ne *Il nuovissimo codice delle lo-*

cazioni di C. Sforza Fogliani e S. Maglia (ed.: La Tribuna, 188, 2012). Nel commento all'art. 10, l. n. 392/'78, si precisa, infatti, che tale "disposizione trova applicazione nei casi in cui le spese di riscaldamento e di condizionamento, nonché di fornitura di altri servizi, siano rimaste a carico – ex art. 9 – del conduttore"; sicché "deve ritenersi che il secondo comma (che si applica solo nei casi di condominio), parlando di «modificazione» dei servizi comuni, abbia inteso riferirsi non a modificazioni strutturali, ma solo a modificazioni nella fornitura dei servizi medesimi".

Allineata sulle stesse posizioni pare essere, del resto, anche la Cassazione che, nella sentenza n. 19308 del 3.10.'05, si è così espressa: "In quanto volto a tutelare l'interesse del conduttore a non sopportare maggiori spese per la fornitura dei servizi comuni, il diritto d'intervento è peraltro limitato alle sole assemblee in cui si discutano modificazioni dei predetti servizi da cui derivi una spesa o un aggravio di spesa che, in definitiva, andrà a gravare sul conduttore".

Anche nella suddetta pronuncia, dunque, si pone l'accento sulla "fornitura dei servizi comuni" e sul relativo interesse del conduttore ad intervenire in assemblea laddove dalla modificazione di tale servizi derivi una nuova spesa o un aggravio di spesa a suo carico.

CONFEDILIZIA ITALIANA DELEGAZIONI ALL'ESTERO

ARGENTINA

Nueve de Julio, 545 - settimo b - 8000
Bahia Blanca (Argentina)
Asperio Clementi

BELGIO

Galerie Centre, Bloc II Bureau 216-217,
Rue des Fripiers, 17-1000 - Brussels (Belgium)
Salvatore Conte
contesalva@skynet.be

CINA

Suite 3709, the Center 989 Changle Road
Xuhui District, Shanghai, 200031 (China)
Nicola Aporti
n.aporti@ugcc.com

FRANCIA

200 Boulevard Voltaire 92600 Asnieres
Paris (France)
Daniel Gioia
datatou@aol.com

GERMANIA

Ottlienstr 35a - 81827
München (Deutschland)
Claudio Saverino
dr@claudiosaverino.com

INGHILTERRA

134 Clerkenwell Rd, EC 1 R 5DL
London (England)
Lorenzo Losi
lolosi@allukidps.co.uk

SPAGNA

San Sebastián, 10 Jimena de la Fra - 11330
Cadiz (España)
Juan Luis Ruiz Lobillo
lobillo@web.de

SVIZZERA

Via Clemente Maraini, 31 - 6900
Lugano (Svizzera)
Paolo Gasparini

U.S.A.

722 Burns Street - 11375 - Forest Hills
New York (U.S.A.)
Silvana Chiappelloni

CONFEDILIZIA SAN MARINO

CONFEDILIZIA SAMMARINESE

Via Palma il Giovane, 21
47895 Domagnano (R.S.M.)
Enrico Drudi
tel. 0549.904351

TASSA SUI RIFIUTI Seconda casa

Se la Tares è una tassa sullo smaltimento dei rifiuti prodotti, com'è possibile che si debba pagare, giustamente, per la casa in cui si abita (magari, però, non in base solo ai mq), ma, contemporaneamente anche per il possesso di un'eventuale seconda casa, dove non si può risiedere nello stesso momento e dove quindi non si producono rifiuti?

Luca Giorgi
giorilu@tiscali.it

da *Corriere della Sera*, 7.4.'13

ENTI LOCALI

Tagli tardivi

Ultimamente Regioni, Province e Comuni effettuano notevoli tagli per risparmiare centinaia di milioni. Perché i risparmi non sono stati fatti negli anni addietro?

Annibale Antonelli
annibaleantonelli@virgilio.it

da *Corriere della Sera*, 14.4.'13

È la prova che, per tagliare davvero gli sprechi, c'è un modo solo: tagliare le tasse e mettere così meno mezzi a disposizione del settore pubblico

Assistenza contratti di locazione, sempre

L'assistenza delle strutture territoriali della Confedilizia per i contratti di locazione continua come sempre. I proprietari di casa sono vivamente invitati a ricorrervi con regolarità, nel loro interesse.

L'assistenza della Confedilizia e dei sindacati inquilini rappresenta una garanzia rispetto a future, eventuali discussioni e controversie ed elimina all'origine il (costoso) contenzioso giudiziario.

**bordo
pagina**
di Arrigo Guiglia

LA DIPARTITA DELLA MEDIA BORGHESIA

Sappiamo tutti che la media borghesia è il motore e la benzina del mondo culturale, sociale ed economico del Paese. Gente che pensa, programma e investe a suo rischio e pericolo e non chiede questue a nessuno. Vuole essere libertaria e libera in un mondo di giuste leggi che regolino i rapporti tra cittadini e tra cittadini e Stato. Vogliono essere rispettati dai burocrati per poter svolgere la loro attività con sapere e qualità in un contesto economico di autosufficienza. Sono troppi anni che i politici e il loro contorno li stanno schiacciando, inquisendo e demolendo con lacci e laccioli...

*

Un Fisco intollerabile

L'Istat ha rilevato che nel quarto trimestre del 2012 la pressione fiscale ha raggiunto il 52%, con un aumento di 1,5 punti percentuali rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Sono cifre come questa a dare la rappresentazione più evidente della crisi che stiamo vivendo. I cittadini italiani ormai lavorano per pagare le tasse e le altre imposte indirette. Per la spesa e per i consumi resta sempre meno. Per non parlare dei risparmi.

Giorgio Bellinetti
Milano

da *24Ore*, 7.4.'13

da *NOTIZIE*, marzo 2013

RIFORMA DEL CONDOMINIO

Assemblea andata deserta in prima convocazione e obbligo di redazione del relativo processo verbale

Di prassi la prima convocazione dell'assemblea condominiale viene fissata in orari particolari (es.: in notturna o alle prime luci dell'alba), di modo che vada deserta e così, nell'adunanza di seconda convocazione, si possano assumere decisioni con maggioranze più basse. È legittimo tutto questo? E come si pone detta prassi con le novità introdotte dalla riforma riguardo la redazione del processo verbale e le annotazioni da effettuarsi nel registro dei verbali delle assemblee?

Iniziamo subito col dire che, al primo quesito, la giurisprudenza ha dato risposta positiva. In proposito, infatti, la Cassazione, con sentenza n. 697 del 22.1.00, ha osservato che "in mancanza di una norma che disponga il contrario, non esistono limiti di orario alla convocazione di un'assemblea condominiale; né la fissazione dell'assemblea in ora notturna può ritenersi completamente preclusiva della possibilità di parteciparvi".

Ciò posto, resta da vedere, a questo punto, come la prassi di riunire l'assemblea in prima convocazione in orari particolari si concili con le novità introdotte dalla riforma; novità che – come abbiamo accennato – sono due. La prima è costituita dalla modifica recata all'art. 1136, ultimo comma, c.c., in conseguenza della quale la redazione del "processo verbale" deve dar conto, adesso, delle "riunioni" e non più delle "deliberazioni" dell'assemblea. La seconda riguarda l'obbligo, posto a carico dell'amministratore, di curare – ex art. 1130, n. 7, c.c. – la tenuta del registro dei verbali delle assemblee in cui annotare "le eventuali mancate costituzioni" dell'organo assembleare.

Al riguardo si osserva che tale nuova cornice giuridica rende, all'evidenza, non più attuale l'orientamento assertore dell'inesistenza di un obbligo di redigere uno specifico verbale attestante l'esperimento a vuoto della riunione in prima convocazione. Orientamento secondo cui, ai fini della validità dell'assemblea riunita in seconda convocazione, era sufficiente che nel verbale di quest'ultima venisse dato conto della prima infruttuosa convocazione (per completa diserzione oppure per insufficiente partecipazione) e che basava il suo assunto, in particolare, sulla mancanza di una precisa prescrizione in materia, tale non essendo – secondo i sostenitori di questa tesi – l'ultimo comma del citato art. 1136, il quale, nella sua originaria formulazione, stabiliva – come

abbiamo visto – che il processo verbale dovesse avere ad oggetto, non lo svolgimento dell'assemblea, ma solo eventuali "deliberazioni" assunte dalla stessa. (cfr., in dottrina, fra gli altri, R. Triola, *Il condominio*, Giuffrè editore, 514, 2007, e, in giurisprudenza, Cass. sent. n. 5862 del 24.4.'96).

Le modifiche di cui si è detto valorizzano, invece, il diverso orientamento che già prima che intervenisse la riforma considerava sempre necessaria la redazione del verbale d'assemblea costituendo detta redazione una delle prescrizioni di forma da osservare "al pari delle altre formalità richieste dal procedimento collegiale (avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione, ecc.)"; pena: "l'impugnabilità della delibera, in quanto non presa in conformità alla legge" (Cass. sent. n. 5014 del 22.5.'99).

Alla luce di quanto sopra, deve ritenersi, pertanto, che al secondo dei quesiti da cui abbiamo preso l'avvio possa darsi la seguente risposta.

Con l'entrata in vigore della riforma, l'amministratore ben potrà continuare a fissare la riunione di condominio, in prima convocazione, il mattino presto o la sera tardi. Dovrà però verbalizzare necessariamente quanto accade nell'occasione. Il che, se non reca particolari complicazioni allorché l'assemblea è convocata, ad esempio, presso la sua abitazione, potrebbe al contrario essere fonte di problemi nel caso in cui la convocazione venga fissata in un posto dove egli, all'ora indicata, potrà difficilmente essere presente (si pensi ad una riunione da tenersi in un ambiente esterno all'abitazione o allo studio dell'amministratore, o al condominio, alle 3 di notte). La mancata verbalizzazione, infatti, potrebbe rendere *ex se* – sulla base dell'orientamento giurisprudenziale da ultimo citato, adesso valorizzato dall'esistenza di un preciso obbligo in questo senso stabilito dal combinato disposto dei predetti artt. 1130, n. 7, e 1136, ultimo comma, c.c. – impugnabili le eventuali delibere successivamente assunte.

LETTURE

"Il libro sulla vagina che divide le donne"

"*Vagina, a new biography*" (Vagina, una nuova biografia) è il titolo dell'ultimo libro della scrittrice Naomi Wolf – uscito negli Stati Uniti e in Gran Bretagna – che, non appena pubblicato, ha subito diviso le donne e suscitato diverse polemiche, in particolare sollevate da chi ritiene che si tratti di un testo "machista" da cui si ricava solo che "una donna è la propria vagina".

È quanto riporta *la Repubblica*, in un articolo pubblicato il 15.9.'12.



Tutte le novità
dal mondo immobiliare

ASSURDITÀ FISCALI

Si paga una tassa persino se si riduce il canone

In caso di accordo fra proprietario ed inquilino per la riduzione del canone di locazione, l'Agenzia delle entrate (risoluzione n. 60/E del 2010) ha ritenuto che, fatta salva l'ipotesi in cui l'accordo venga formalizzato nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, "non sussista in capo ai contraenti l'obbligo di comunicare all'Amministrazione finanziaria la modifica contrattuale intervenuta". Nella stessa risoluzione, tuttavia, l'Agenzia ha fatto presente che "il perfezionamento dell'accordo di riduzione del canone può determinare, di fatto, la diminuzione della base imponibile ai fini dell'imposta di registro (come pure ai fini delle imposte dirette), e conseguentemente, la corresponsione di una minore imposta" e pertanto "può rispondere ad esigenze probatorie la necessità di attribuire all'atto di modifica contrattuale la data certa di fronte ai terzi" (con la registrazione, appunto) e la registrazione in questione è soggetta all'imposta fissa di 67 euro, mentre l'imposta di bollo è dovuta nella misura di 14,62 euro per ogni foglio (100 righe).

Anche quando il proprietario decide di venire incontro alle esigenze dell'inquilino riducendo l'entità del canone, dunque, allo Stato deve essere pagata una tassa.

La Corte di giustizia Ue a tutela dei proprietari gravati da esecuzioni ipotecarie

La direttiva sulle clausole abusive (93/13/CEE) osta ad una normativa nazionale, come quella spagnola, che non consente al giudice investito del procedimento di merito – ossia il procedimento diretto a dichiarare il carattere abusivo di una clausola – di emanare provvedimenti provvisori, in particolare la sospensione del procedimento esecutivo, allorché essi risultino necessari per garantire la piena efficacia della sua decisione finale.

Lo ha stabilito la Corte di giustizia dell'Unione europea con sentenza del 14.3.'13 relativa alla causa C-415/1, concernente l'applicazione della normativa spagnola nella parte in cui elenca i motivi in presenza dei quali un debitore può opporsi al procedimento di esecuzione di un'ipoteca. Motivi fra i quali non rientra l'esistenza di una clausola abusiva inserita in un contratto di mutuo con garanzia ipotecaria.

La Corte – spiega in un comunicato stampa lo stesso organo di giustizia europea – considera che il regime processuale spagnolo leda l'effettività della tutela cui aspira la direttiva. Ciò si verifica in tutte le ipotesi in cui l'esecuzione immobiliare ha luogo prima che il giudice del merito dichiari il carattere abusivo della clausola contrattuale che si trova all'origine dell'ipoteca e, di riflesso, la nullità del procedimento esecutivo.

Il testo completo della decisione è in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*.

STRANO PAESE

Lo sfritto involontario

Strano Paese, l'Italia. Tracciano il panorama dell'affitto in Italia, invocano provvedimento contro lo "sfritto". Confondono, intanto, lo "sfritto" (che è una cosa) con il "non occupato" (che è tutt'altra), le "secondo case" (al mare o ai monti) con le "case possedute in più della prima" (perché destinate all'affitto), e via pressapocando (con che siano in buona fede). Chiedono, così, provvedimenti contro lo "sfritto", perché sono rimasti indietro, ancorati alla logica della speculazione (che, se c'era, c'era sessant'anni fa). Neanche pensano alla realtà del giorno d'oggi, allo "sfritto involontario", purtroppo diffuso quanto mai. Eppure, basta girare per le nostre città: i cartelli "affittasi" (per non dire i cartelli "affittasi/vendesi", fino ad ora inediti) ci sommergono. E i proprietari di casa devono ugualmente pagare l'Imu, a questo (incivile) Fisco.

Liberalismo economico

La concezione storica del liberalismo economico dice che la libertà non è capace di vivere in una società economica nella quale non esista una varia e ricca fioritura di vite umane vive per virtù propria, indipendenti le une dalle altre, non serve di un'unica volontà.

Luigi Einaudi

IN G.U.

Credito agevolato per il settore fondiario-edilizio

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 79 del 4.4.'15 il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 27.5.'15 con il quale è stata determinata la misura della commissione onnicomprensiva da riconoscere alle banche per gli oneri connessi con le operazioni di credito agevolato per il settore fondiario-edilizio per l'anno 2013 (pari allo 0,88% sia per i contratti condizionati stipulati nel 2013 sia per i contratti definitivi stipulati nel 2013 e per quelli condizionati stipulati fino al 2012).

di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Il costoso «libretto casa» strumento burocratico

Abbiamo già dato conto di come, in occasione dei crolli di due palazzine a Palermo, si sia tornati a parlare del fascicolo del fabbricato. Nella circostanza evidenziavamo - ricordando quanto accadde nel 2005, a Roma, con riferimento a una palazzina evacuata, nonostante avesse ottenuto il fascicolo del fabbricato solo pochi mesi prima - l'inutilità del «libretto casa»: uno strumento puramente burocratico, privo di quelle analisi approfondite che solo nei casi dirette di pericolo, anche se potenziale, sarebbero necessarie per individuare problemi strutturali. Sempre nell'occasione sottolineavamo come tale libretto non avesse alcun senso anche in funzione di quanto stabilisce ora il nuovo articolo 1.122 del Codice civile, come modificato dalla legge di riforma del condominio; norma in base alla quale «in ogni caso» - e cioè in occasione di qualsiasi opera - il condomino deve avvertire l'amministratore che ne riferisce all'assemblea.

A quanto sopra si aggiunge adesso un'ulteriore considerazione. L'articolo 1.130, nel testo modificato dalla legge di riforma, prevede che l'amministratore debba curare, tra le altre cose, la tenuta del registro dell'anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio; i dati catastali di ciascuna unità immobiliare; «ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza».

Lastessa norma prevede altresì, che ogni variazione dei dati in questione debba essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni.

Dunque, per il nuovo articolo 1.130 si può ripetere, in sostanza, quanto già detto con riferimento al citato articolo 1.122: si tratta di una norma che dà la possibilità all'amministratore (e di conseguenza alla comunità condominiale) di venire a conoscenza dello stato, sotto il profilo delle condizioni di sicurezza, in cui si trova ciascuna unità immobiliare sita nel fabbricato. E questo senza bisogno di ricorrere ad alcun (costoso) libretto casa.

*Presidente di Confedilizia

da il Giornale, 30.5.'15

La forza della lingua italiana

Si pretende che gli italiani non si piangano addosso e ritrovino fiducia in se stessi. Tuttavia, se la "realtà" si identifica con il linguaggio, come voleva Wittgenstein, non capisco perché sui quotidiani si continuino ad usare termini come asset, hub, core, ecc. quando esistono i corrispondenti nel nostro bell'idioma.

Piero Campomenosi

da 24Ore, 4.4.'15

AMIANTO, QUANDO VA RIMOSSO

Esauritivo articolo (ed una volta tanto, in materia, ineccepibile) di Luigino Cancian sulla rivista *crocevia* (n. 1/'15) dal titolo "Quando rimuovere il materiale contenente amianto?"

L'Autore - rifuggendo ogni indiscriminata generalizzazione, di solito di moda - spiega che la legge 27.5.1992 n. 257 impone la rimozione dei manufatti in cemento-amianto (meglio conosciuto come "eternit", dal nome del principale prodotto commerciale del settore) 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).

Già diverse sentenze (fra cui: Tar Toscana n. 6722, 11.12.'10; Tar Campania, n. 6786, 7.6.'06) hanno annullato ordinanze di rimozione emesse da Aziende sanitarie locali a carico di proprietari di immobili con presenza di amianto in buono stato di conservazione.

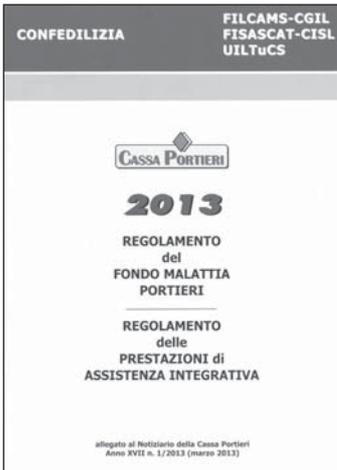
"L'altra faccia della casta"

"C'è un'isola felice nel cuore di Roma dove la crisi non esiste e gli stipendi salgono anno dopo anno, automaticamente, con una progressione spaventosa (beninteso, per quindici mensilità annuali)". Lo scrive *il Giornale*, in un articolo pubblicato il 4.4.'15, in cui si riportano gli stipendi lordi dei dipendenti del Parlamento, così come risultano in un documento riservato del Senato, datato fine 2012. Si apprende, allora, che la categoria più bassa, i commissari, appena arrivati "hanno un lordo di 2.482 euro al Senato e 2.538 euro alla Camera". Dopo soltanto 12 mesi, per contratto, passano "rispettivamente a 2.659 euro e 3.199, e ogni anno guadagnano di più, inesorabilmente," al punto che il loro stipendio, a fine carriera, arriva ad essere di ben "10.477 euro lordi mensili". Cifre che sono poca cosa se rapportate agli stipendi - sempre riportati nell'articolo in questione - dei dirigenti: "5.595" euro di partenza, "27.885" euro a fine carriera. Per quindici mensilità.

SEGNALIAMO



Preziosa pubblicazione della Confedilizia di Bergamo, in collaborazione con gli enti indicati in copertina. Ospita anche un articolo del Presidente confederale



Opuscolo curato dalla Confedilizia coi sindacati di settore di CGIL, CISL e UIL sui Regolamenti del Fondo malattie portieri e delle prestazioni di assistenza integrativa. Consultabile presso tutte le Associazioni e le Delegazioni territoriali della nostra Organizzazione



Nuovissimo Codice tributario, XIV edizione, a cura di Francesco Tundo. È aggiornato fino alle ultime normative in tema

Domenica 7 aprile 2013 | il Giornale

Economia

l'intervista » Corrado Sforza Fogliani

«L'Imu devasta il mercato»

La denuncia del presidente di Confedilizia: «Grazie al fisco ormai

Gian Maria De Francesco

■ «Il mercato immobiliare è bloccato. Un tempo si acquistava un immobile per avere una rendita aggiuntiva in età matura da aggiungere alla pensione, ma ora le locazioni non rendono più e, quindi, tutto si è fermato». L'amara denuncia del presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, parte, ovviamente dalle risultanze statistiche. Come ha rilevato l'Agenda del territorio nel 2012, le compravendite immobiliari sono crollate del 24,8%, scendendo sotto la soglia psicologica del milione di unità (993.339), mentre l'Istat ha evidenziato che i prezzi delle abitazioni sono scesi l'anno scorso del 2,7% (-4,7% per quelle esistenti).

Presidente Sforza Fogliani, in questa fase congiunturale



Sacrificio
Le troppe tasse stanno massacrando i proprietari

Rischi fatali
O si abbassa il prelievo o spariranno gli affitti

chi investe nel mattone investe in perdita.

«È un momento di smodata pressione fiscale, scaricata sulla proprietà edilizia, l'unica chiamata a tamponare in modo pesante gli squilibri della finanza pubblica. Detto questo, credo che il mattone conservi sempre la sua funzione di risparmio remunerativo. Bisogna comunque sottolineare che questo blocco si è avuto in

coincidenza dell'introduzione dell'Imu».

Anche il mercato delle locazioni sta soffrendo?

«Sì, perché è venuta totalmente a mancare la redditività. Ciò fa sì che le compravendite siano effettuate pressoché esclusivamente da coloro che hanno necessità di un immobile per abitarvi. Il 60% dei guadagni lordi di un investimento immobiliare è prelevato dal fisco. Se a questo si aggiungono le spese, i fitti mancati e le assicurazioni si arriva a una redditività netta compresa tra il 2 e il 3%, ovviamente quando non occorrono lavori straordinari connessi al cambio di inquilino».

I 24 miliardi di gettito Imu

Il Congresso dei geometri

CorrierEconomia del 15.4.'13 dà conto del 44° Congresso nazionale dei geometri, organizzato a Rimini, dal titolo: "Geometra: ruolo e competenza in evoluzione". Il pezzo giornalistico si concentra, specialmente, sul tema principale del meeting: la presentazione del nuovo regolamento professionale. Si apprende, in particolare, che i «nuovi geometri» saranno chiamati a interessarsi di ambiente e territori, a monitorare i possibili dissesti del suolo (frane, alluvioni, slavine), a progettare opere per il disinquinamento, la depurazione e la difesa del suolo". Dovranno, inoltre, "sviluppare competenze in tema di materiali edili ecocompatibili a basso impatto ambientale".

Dichiarazione Imu e immobili posseduti da residenti all'estero

Il prossimo 30 giugno, salvo modifiche normative, dovrà essere presentata la dichiarazione Imu relativa alle situazioni in cui l'obbligo dichiarativo è sorto nel corso del 2012. Essa ha effetto anche per gli anni successivi a condizione che non si verifichino modificazioni dei dati e degli elementi dichiarati ai quali consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

In particolare, la dichiarazione relativa agli immobili posseduti da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato deve essere presentata solo nel caso in cui il Comune abbia deliberato che l'unità immobiliare posseduta da tali soggetti debba considerarsi direttamente adibita ad abitazione principale.

Le regole principali relative alla dichiarazione dell'Imu sono state pubblicate su *Cn* di dicembre 2012.

«Mercato della casa»

«... non conviene più investire in immobili»

hanno pesato per l'85% sulle seconde case e capannoni.

«Hanno gravato sugli affitti perché gli immobili in locazione sono considerati seconde case alla stregua di un immobile al mare o ai monti. Si dimentica che quelle case svolgono una funzione sociale, oltreché a garantire un tetto a chi ne ha necessità, consentono la mobilità a chi si muove sul territorio nazionale per lavoro».

Come si dovrebbe modificare l'Imu?

«Oltreché sulla prima casa, bisognerebbe intervenire sugli immobili affittati. Soprattutto su quelli a canone concordato, cioè affittati sulla base dei contratti stipulati tra Confedilizia e

isindacati degli inquilini e creati apposta per le categorie meno abbienti. È giusto garantire una minima redditività anche a chi investe e comunque svolge una funzione sociale».

Qual è il combinato disposto dell'attuale situazione?

«Può accadere che non si rinnovino i contratti di locazione. Lo stock di immobili in affitto diminuirà ulteriormente perché, se la locazione non rende, il proprietario è portato a tener l'immobile vuoto. Se si deve vendere perché la tassazione esagerata costringe spesso i proprietari a dismettere, è necessario vendere l'immobile libero in quanto, se fosse occupato, si perderebbe un altro 30% del valore».

Confedilizia SAN MARINO

Protesta contro l'aumento della tassazione sugli immobili

La Confedilizia di San Marino ha espresso la propria ferma contrarietà all'incremento di tassazione sugli immobili approvato dal "Consiglio grande e generale" (il locale Parlamento) unitamente ad altre misure straordinarie di tassazione. L'incremento fiscale infatti è stato varato in un momento di pesante crisi del settore immobiliare, che ha visto ridursi in modo drastico - in particolare - il numero di compravendite realizzate.

Decreto-legge su Tares e Imu

Il Consiglio dei ministri del 6 aprile ha approvato un decreto-legge (d.l. 8.4.'15, n. 35) contenente, oltre a disposizioni sul pagamento dei debiti delle Pubbliche Amministrazioni, norme in materia di Tares (la principale delle quali è lo slittamento a dicembre del pagamento della maggiorazione per i servizi indivisibili e l'impossibilità del suo innalzamento da parte dei Comuni per il 2015) e Imu (in particolare con la fissazione al 30 giugno di ciascun anno del termine per la presentazione della dichiarazione, quando dovuta).

Come di consueto, riferiremo compiutamente dei contenuti del provvedimento non appena lo stesso sarà stato convertito in legge.

I partiti pensino di più all'Imu

■ ■ ■ Nei programmi dei partiti per il governo troppa scarsa attenzione viene dedicata all'Imu. Sarebbe ora di riflettere su un fatto semplice: si devono tassare i redditi e, per pagare le imposte, si deve disporre di redditi. Invece, per convenienza, si è scelto di colpire la proprietà dei beni immobili senza tener conto dei redditi percepiti.

Antonio Ferrero, Torino

da QN, 6.4.'15

Il Presidente "Ospite d'onore" su Quotidiano Immobiliare

Il "numero settimanale" (20.4.'15) del *Quotidiano Immobiliare*, l'importante rivista del settore diffusa via Internet, ha intervistato il Presidente confederale nella rubrica "Ospite d'onore".

L'intervista è dedicata, in particolare, al momento difficile che la proprietà immobiliare sta attraversando, soprattutto a causa della smodata fiscalità che su di essa si è abbattuta.

IMPORTANTE

TARSU SECONDE CASE

Commissione trib. regionale della Campania, sezione staccata di Salerno, sez. IV (Pres. Bosco, rel. Sessa), 16 aprile 2012, sent. n. 198.

In materia di TARSU sussiste un'ingiustificata e immotivata disparità di trattamento nella determinazione, da parte del Comune, di una tariffa unitaria a carico delle c.d. "abitazioni secondarie" o "a disposizione", rispetto a quella fissata per le abitazioni principali, non costituendo la residenza nell'ambito del territorio comunale dell'utente del servizio un criterio obiettivo e condivisibile ai fini della determinazione di diverse fasce tariffarie per la stessa categoria di locali (1).

(1) Principio ineccepibile.

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - GIUGNO 2013

17 Giugno 2013 - 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 maggio 2013.

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 maggio 2013 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2013 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di maggio 2013; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di maggio 2013, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Imu - Versamento in acconto o in unica soluzione

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della prima rata dell'imposta municipale propria per il 2013, pari al 50% dell'imposta dovuta. È anche possibile scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione.

Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla di-

chiarazione dei redditi Modello Unico 2013 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2012 ed in acconto (ovvero in unica soluzione) per il 2013.

Cedolare secca - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per il versamento a saldo della cedolare secca relativa all'anno 2012 nonché per il versamento della prima rata per la cedolare concernente l'anno 2013.

1 Luglio 2013 - Lunedì

Dichiarazione Imu

Ultimo giorno per la presentazione della dichiarazione Imu, quando dovuta, in relazione a presupposti verificatisi nel 2012.

IMPOSTA DI REGISTRO

In relazione alla registrazione dei contratti di locazione e all'effettuazione dei relativi versamenti, si veda Cn mar. '13.

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

SEGNALAZIONI

Luigi Pruneti, *Annales*, a cura di Aldo A. Mola, Atanòr ed., pp. 574

Una puntuale rievocazione delle vicende della Gran Loggia d'Italia dalla fondazione nel 1908 al 2012: la cronologia s'intreccia con gli eventi più generali della massoneria anche internazionale, e con la storia italiana.

Paolo Armaroli, *Lo strano caso di Fini e il suo doppio nell'Italia che cambia*, Pagliai ed., pp. 240

Gianfranco Fini insieme capo partito e presidente della Camera: con solida base giuridica, ma con altrettanta vivacità di scrittura e acutezza di analisi, il costituzionalista Armaroli rievoca anni di polemiche parlamentari.

Guida pratica rapporto di lavoro, a cura di Alberto Bosco e Gabriele Bonati, Gruppo24Ore ed., pp. VIII + 374

Una comoda sintesi della miriade di norme che regolano il mercato del lavoro, con riferimenti a ogni momento e aspetto del rapporto lavorativo.

Ettore Maria Colombo, *Bersani*, Editori Internazionali Riuniti, pp. 324

Biografia del segretario democratico, alla ricerca sia di minori aspetti di vita personale, sia di rapporti politici, per tracciarne la carriera ricorrendo a molteplici testimonianze.

Marco Severini, *Piccolo, profondo Risorgimento*, liberilibri ed., pp. 192

Personaggi ed episodi quasi tutti considerabili "minori" o perfino dimenticati nella storia risorgimentale, scritti con stile garbato, puntualmente documentati.

Dalle vicinie al federalismo, a cura di Carlo Lottieri, Associazione culturale "Carlo Cattaneo" ed., pp. XVIII + 234

Ampla serie di saggi dedicati alle "vicinie", antiche comunità di villaggio, e più in generale a svariate forme di proprietà condivise ancora esistenti, per attestare il valore dell'autogoverno e della responsabilità.

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - GIUGNO 2013

Giugno

Ferie

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

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale di 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

QUANTE PIANTE SI SONO DOVUTE ABBATTERE NELLA STAGIONE DEL WEB?

178 pagine di Gazzetta Ufficiale per definire la residenza dei notai

DI CESARE MAFFI

Semplificare è la parola d'ordine comune all'intero schieramento politico, fatta propria o rilanciata o, prima ancora, creata dalla cosiddetta società civile. Si trova pressoché in tutti i programmi per un movimento politico, un'organizzazione qualsivoglia, lo stesso governo. Ovviamente sono in continuazione creati strumenti per favorire la semplificazione, con il risultato d'intasare le procedure semplificanti e di creare nuovi uffici per complicare gli affari semplici.

Possibile che non si riesca a semplificare la Gazzetta Ufficiale? Possibile che si debbano trovare pagine e pagine di atti riprodotti per intero che basterebbe citare per estrat-

to? Possibile che proprio tanti, ma tanti, atti debbano «andare in Gazzetta»? Un modesto esempio. Recentemente è stato pubblicato il Supplemento ordinario n. 23 alla Gazzetta Ufficiale n. 75 del 29 marzo. In esso si può leggere il decreto 28 febbraio 2013 del ministro della Giustizia, destinato a determinare la "residenza dei notai". Puntualmente, vi si leggono «numero e residenza dei notai della Repubblica», scrupolosamente suddivisi secondo corti d'appello, distretti notarili con relativi capoluoghi, comuni e comuni aggregati. In totale, sono 178 pagine. Proprio così: 178. Forse si sarebbero potute risparmiare alcune (o alquante) decine di pagine, stampando in forma diversa il lunghissimo elenco.

Vincoli di Stato

La principale condizione affinché la ricchezza possa aumentare è la mancanza di ostacoli e di impedimenti posti dallo Stato a questo sviluppo ed a questo incremento. In Italia lo Stato è uno dei più efficaci strumenti per comprimere lo slancio dell'iniziativa individuale sotto il peso di imposte irrazionali e vessatorie.

Luigi Einaudi

L'IMU E LA PROGRESSIVITÀ FISCALE

di Cesare Maffi

Paghino i ricchi. Chi più ha, più paghi. Frasi simili corrono frammischiate a promesse elettorali, programmi, minacce, desideri, auspici, normalmente con una pesante dose di populismo e di demagogia. Come tutte le parole d'ordine, sono sovente svincolate dalla realtà e intrise di rozzi schematismi. Per ammantare di pretesi orpelli giuridici simili motti, si fa ricorso alla Costituzione, segnatamente all'articolo 53: "Tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva. Il sistema tributario è informato a criteri di progressività."

Come viene normalmente inteso questo articolo? Nel senso, appunto, di "chi più ha, più paghi". Ovviamente, in bocca a molti sputasentenze non si fa alcuna differenza fra reddito e patrimonio. Eppure, la disponibilità di beni che non producono reddito non fornisce alcuna "capacità contributiva" al cittadino. Infatti, per "concorrere alle spese pubbliche" costui è costretto o a ricorrere a redditi diversi da quelli (non) derivanti dal proprio patrimonio o ad alienare una parte del patrimonio stesso per trarne un introito da girare in conto imposte. In entrambi i casi viene impoverito, come ovviamente capita per qualsiasi obbligo tributario, ma non già sui propri redditi, come è invece nel caso d'imposte non patrimoniali.

Ciò premesso, se si rilegge il dibattito svoltosi alla Costituente quando fu discusso e approvato l'articolo 53, ci si rende conto che ben diversa era la volontà dei *patres* rispetto alla *vulgata* posteriore. La materia tributaria fu trattata direttamente in aula, nella seduta del 23 maggio 1947, sotto forma di emendamenti. Dalla fusione di alcuni di essi emerge il testo unitario, approvato, entrato e rimasto pari pari nella Carta.

Dal dibattito si capisce che "progressività" e "capacità contributiva" erano viste come due facce di una sola medaglia: lo scopo dei proponenti era tutelare i più disagiati. Si voleva, insomma, evitare che, fondandosi sulla "capacità contributiva", si potessero colpire redditi minimi o bassi, per esempio non tenendo in conto i carichi familiari. Era quindi il timore di eccessivo fiscalismo a muovere i costituenti, non già la volontà fiscalistica di "punire i ricchi", come poi si è preteso.

Era altrettanto palese che la progressività non poteva colpire tutti e singoli i tributi. Il principe dei costituenti, ossia Meuccio Ruini, presidente della commissione per la Costituzione, fu molto chiaro nel rilevare come "non tutti i tributi diretti possono essere applicati con criterio di progres-

sività" e del pari come "ai singoli tributi indiretti non si addice il metodo della progressività". Dopo aver ricordato la necessità di concedere esenzioni, citando i "primi anni nella costruzione di case", Ruini collegava il problema della "capacità contributiva" al criterio della "progressività", rilevando che bisogna fermarsi al principio "che l'onere complessivo dei tributi che gravano su ogni cittadino sia progressivo".

In una seconda replica Ruini spiegò come progressivo fosse il sistema tributario nell'insieme, non già i singoli tributi. Le sue parole erano inequivocabili: "Non tutti i tributi possono essere progressivi; e ve ne sono, di diretti e di reali, che debbono essere necessariamente proporzionali; ma ciò non toglie che il sistema tributario debba essere, nel suo complesso, ispirato a criteri di progressività." Diversamente dal comune sentire di certa classe politica, la Corte costituzionale ha sempre rigorosamente rispettato tale principio, sancendo che progressivo dev'essere "il sistema tributario nel suo complesso", senza che i singoli tributi debbano risultare tali.

Le sentenze non sono isolate, perché si susseguono ripetendosi. Va rilevato come essenziale sia sempre stato ritenuto il legame fra "principio di progressività" (che presuppone un incremento

dell'aliquota al "crescere del reddito") e "reddito individuale del contribuente" (sentenza n. 159 del 1985). Non si capisce, quindi, come taluni politici possano fantasticare di un'Imu "progressiva". Sempre il giudice delle leggi aveva sancito (sentenza n. 128 del 1966) che la "progressività" è applicabile sì alle imposte personali, ma non indifferentemente a tutte le altre diverse imposte, anche perché "non tutti i tributi si prestano, dal punto di vista tecnico, all'adattamento al principio della progressività, che, inteso nel senso dell'aumento di aliquota col crescere del reddito, presuppone un rapporto diretto fra imposizione e reddito individuale di ogni contribuente". Concetti simili erano stati espressi alla Costituente, nella consapevolezza che l'imposta patrimoniale, proprio perché non direttamente indice del reddito del contribuente, non si presta alla progressività.

Nemmeno si capisce perché si contesti talora la riduzione delle aliquote, denotandone la supposta incostituzionalità. Gli atti della Costituente chiariscono a iosa che deduzioni e detrazioni hanno effetti di "progressività", volti a tutelare il principio della "capacità contributiva" che primariamente stava a cuore ai redattori della norma costituzionale.

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Streaming

"Streaming" è una parola inglese che deriva dal verbo (to) stream, "fluire, scorrere". Nel linguaggio informatico sta ad indicare una modalità di accesso in rete a dati audiovisivi di cui si può fruire in tempo reale senza provvedere a "salvarli" sul proprio sistema. Trattasi di un metodo utilizzato soprattutto per la trasmissione sul web di eventi in diretta.

Talk show

"Talk show" (espressione di lingua inglese traducibile come: spettacolo basato sulla conversazione) è un programma radiofonico o più spesso televisivo fondato essenzialmente sulla conversazione, in cui un noto personaggio (della politica, della vita pubblica, della cultura, dell'arte, dello sport ecc.) viene intervistato su argomenti di vario genere o più persone prendono parte a un dibattito su determinati temi.

Talent show

"Talent show" è uno spettacolo, in genere televisivo, basato sulla scoperta di talenti. L'espressione è inglese ed è traducibile, appunto, come "spettacolo di talenti".

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

Appello unitario per l'affitto

«**F**ra le numerose situazioni di sofferenza presenti nel Paese, quella che vive il mercato degli affitti è sicuramente grave e preoccupante, tanto da far venir meno le condizioni minime di convenienza ad affittare. Stretti fra una imposizione fiscale sempre più aggressiva e i rischi di morosità degli inquilini che crescono in maniera esponenziale, molti proprietari sono spinti ad abbandonare la locazione. Nel contempo è venuta meno ogni forma di sostegno sociale agli inquilini in difficoltà, spesso esposti doppiamente alla crisi sul fronte del lavoro e della casa». Così - in un comunicato congiunto - scrivono, insieme a Confedilizia, le Associazioni Appc, Asppi e Unioncasa. «Rilanciare il mercato dell'affitto - proseguono le Associazioni di proprietari - costituisce una esigenza sociale prioritaria e una condizione della crescita che, in condizioni diverse, potrebbe essere alimentata dagli investimenti per il recupero di migliaia di abitazioni da destinare all'affitto».

Appc, Asppi, Confedilizia e Unioncasa sottolineano che, «in particolare, va dato un segnale immediato ai locatori e ai conduttori relativamente alla sopravvivenza dei contratti a canone concordato, che rischiano di essere messi fuori gioco, da ultimo, dall'applicazione dell'Imu. Questi contratti costituiscono l'unico strumento esistente per calmierare il mercato a favore degli inquilini più deboli e una opportunità essenziale per i locatori che intendono affittare a condizioni agevolate. I vantaggi fiscali che esistevano in termini di Irpef e Ici vanno ripristinati - concludono le citate organizzazioni - a cominciare dall'applicazione di una Imu ridotta al 4 per mille, che consentirebbe il rilancio di questa forma contrattuale. Le limitate risorse impegnate in questa direzione sarebbero fortemente compensate dai vantaggi di una minore tensione abitativa che oggi si scarica sui Comuni e dall'impulso che ne deriverebbe per tutto il mercato dell'affitto».

*Presidente Confedilizia

IL PUNTO SU ...

Il regolamento condominiale contrattuale

Si segnala una recente sentenza del Tribunale di Roma, sezione VI civile, in tema di regolamento contrattuale di condominio e di imposizione di limiti ai diritti dei condòmini.

Con la pronuncia anzidetta (si tratta della sentenza n. 11742 del 6.6.'12) il Tribunale di Roma - confermando principii peraltro consolidati in giurisprudenza - ha affermato che "nel condominio edilizio le clausole limitative sia delle modalità di esercizio del diritto di godimento sulle parti comuni che delle forme di esercizio del diritto dominicale sugli ambiti immobiliari in proprietà esclusiva possono essere validamente dettate dal solo testo regolamentare contrattuale" e cioè solamente da quel regolamento che sia stato adottato all'unanimità dei consensi dei componenti la collettività condominiale ovvero che sia stato redatto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio e sia stato accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli appartamenti e poi regolarmente trascritto nei pubblici registri immobiliari ovvero ancora - nel caso in cui si siano avute successive alienazioni delle unità immobiliari in proprietà esclusiva - sia stato espressamente richiamato nei relativi atti.

Soltanto il rispetto di tali modalità concernenti la formazione del regolamento e la sua pubblicità - conclude il Tribunale di Roma - permette di ricondurre e qualificare un testo regolamentare quale risultato dell'esercizio di un'attività negoziale avente ad oggetto diritti immobiliari nella libera disponibilità dei pertinenti titolari, e consente pertanto di ritenere che esso sia validamente opponibile *erga omnes*.

Diversamente le clausole del regolamento che limitino i diritti dei partecipanti al condominio non sono opponibili agli acquirenti delle unità immobiliari che non le abbiano espressamente accettate.

Da sottolineare, infine, che il tema del regolamento condominiale di natura contrattuale non è stato in alcun modo esaminato e trattato dalla recente legge n. 220 del 2012 di riforma della disciplina del condominio: i principii che sopra si sono richiamati, pertanto, conservano piena validità anche alla luce della nuova disciplina prevista dalla legge anzidetta (nuova disciplina che - come noto - entrerà in vigore in data 18.6.'13).

Paolo Scalettari

I COSTI DI SPEDIZIONE POSTALE DI QUESTO NOTIZIARIO SONO AUMENTATI DEL 370%

Aiutaci a risparmiare inviando il tuo indirizzo e-mail a confedilizianotizie@confedilizia.it

CRISI: PATUELLI, NO A NUOVE PATRIMONIALI, GIÀ PESA IMU

(ANSA) - ROMA, 17 APR - Il presidente dell'Abi Antonio Patuelli dice no a "nuove patrimoniali", che già sono arrivate con "Imu e bolli vari". Lo afferma in un forum all'ANSA, sottolineando che "non bisogna appesantire ancora i risparmiatori". (ANSA).

Tribunale Civile di Modena

Sez. dist. Pavullo nel Frignano

31 gennaio 2013

Est. Masoni - X c. Y

L'istituto del termine di grazia non è applicabile in caso di morosità scaturente da contratto di locazione turistica (D.L.vo 23 maggio 2011, n. 79, art. 53; L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 55) (1)

(1) A quanto consta, prima pronuncia ad aver affrontato la specifica questione.

PRENDIAMO ESEMPIO...

CRISI: FRANCIA; BENI STATALI IN AFFITTO PER FARE CASSA

(ANSA) - PARIGI, 27 MAR - Colpita dalla crisi economica e dall'assenza di risorse pubbliche, la Francia ricorre sempre di più all'affitto delle sue proprietà statali per fare cassa. Sfilate di moda, serate private, set cinematografici: chiunque abbia un po' di soldi, può ormai rivolgersi allo Stato per affittare questi luoghi, spesso belli e molto originali, che una volta erano assolutamente inaccessibili: la stanza di un ospedale, il cortile di un carcere, il giardino di un'ambasciata o il galoppatoio della Guardia Repubblicana.

Secondo un catalogo consultabile online, lo Stato francese ha messo in affitto almeno 4.000 siti statali. Una formula che secondo quanto riferito dall'Apie, l'Agenzia del patrimonio Immateriale dello Stato, che gestisce gli affitti, ha permesso di raccogliere lo scorso anno circa 10 milioni di euro. (ANSA).

IL QUESITO

La polizza dell'amministratore di condominio

La riforma che entrerà in vigore dal prossimo 18 giugno prevede che l'assemblea condominiale possa subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione (da parte dello stesso) ai condòmini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato. Si aprono una serie di problematiche: innanzitutto la polizza non è obbligatoria in quanto l'assemblea potrebbe tranquillamente nominare l'amministratore esentandolo da ciò. Se invece la richiede, essa pare configurarsi sostanzialmente come una polizza con cui un'assicurazione garantisca il condominio, i condòmini ed i terzi contro il rischio di danni causati dall'amministratore per responsabilità nel suo operato. Trattandosi di polizza per la responsabilità ci-

vile dovrebbe operare quando vi è una responsabilità dell'amministratore, ma non nelle ipotesi di caso fortuito o forza maggiore in cui nessuna colpa sussiste in capo all'amministratore.

Non son previste indicazioni sugli importi di copertura ma solo che, se la polizza esiste, l'amministratore debba adeguare i massimali per eventuali lavori straordinari (prima o contestualmente all'inizio dei lavori), in modo che l'adeguamento non sia inferiore all'importo di spesa a tal fine deliberato. Si discute sul fatto che possa o debba coprire i casi di danno arrecati al condominio ed ai condòmini quando l'amministratore "scappa con la cassa"; comportamento doloso (e non colposo) dell'amministratore (e quindi teoricamente escluso da copertura), in danno non di

terzi ma dei condòmini mandanti, legati con lui da un rapporto contrattuale. Anche se, la previsione della polizza è stata introdotta dalla legge, nell'immaginario collettivo, proprio per tutelare condominio e condòmini dal rischio della "fuga con la cassa". Se copre anche gli ammanchi di cassa, come richiesto dal comune pensare, diventa fideiussione, garanzia per il caso che l'amministratore si impossessi, anche dolosamente (commettendo un reato) di somme dei condòmini; in tal caso è logico pensare che il garante (assicurazione o banca) richieda all'amministratore a sua volta delle garanzie (ad esempio immobiliari) prima di fargli da garante. L'assemblea dovrà quindi chiedere una polizza idonea.

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

Autore: Corrado Sforza Fogliani
Titolo: *Codice del nuovo condominio dopo la riforma*
Editore: CELT Casa Editrice La Tribuna

Prezzo: 20 euro, 320 pagine

Argomento: La riforma del condominio secondo Corrado Sforza Fogliani. Arriva in libreria il nuovo Codice che approfondisce in ogni aspetto, oltre che le norme sulla comunione in genere, la legge 11 dicembre 2012, n. 220. Il volume si rivolge ai professionisti del settore (legali, amministratori di condominio) e a quanti (condomini e proprietari) vogliono essere informati con puntualità sulle importanti novità contenute nella riforma del condominio. Il Codice riporta tutte le principali norme riguardanti il condominio e la comunione negli edifici, con il commento dottrinale (di taglio prettamente operativo) agli articoli – modificati dalla riforma – del Codice civile, delle Disposizioni di attuazione e transitorie del Codice civile, del Codice di procedura civile, della legislazione speciale nonché alle norme sulla comunione. Immancabile, per chiudere il cerchio, la giurisprudenza più significativa applicabile al contenzioso condominiale e la tabella delle nuove maggioranze per le assemblee di condominio. Forte della sua conoscenza del settore (l'autore è avvocato, direttore scientifico di Archivio delle locazioni e del condominio e presidente di Confedilizia), Sforza Fogliani manda in libreria dunque nuovo strumento necessario per tutti gli addetti ai lavori.



oltre che le norme sulla comunione in genere, la legge 11 dicembre 2012, n. 220. Il volume si rivolge ai professionisti del settore (legali, amministratori di condominio) e a quanti (condomini e proprietari) vogliono essere informati con puntualità sulle importanti novità contenute nella riforma del condominio. Il Codice riporta tutte le principali norme riguardanti il condominio e la comunione negli edifici, con il commento dottrinale (di taglio prettamente operativo) agli articoli – modificati dalla riforma – del Codice civile, delle Disposizioni di attuazione e transitorie del Codice civile, del Codice di procedura civile, della legislazione speciale nonché alle norme sulla comunione. Immancabile, per chiudere il cerchio, la giurisprudenza più significativa applicabile al contenzioso condominiale e la tabella delle nuove maggioranze per le assemblee di condominio. Forte della sua conoscenza del settore (l'autore è avvocato, direttore scientifico di Archivio delle locazioni e del condominio e presidente di Confedilizia), Sforza Fogliani manda in libreria dunque nuovo strumento necessario per tutti gli addetti ai lavori.

da *ItaliaOggi*, 18.4.'13

SPECCHIO DEI TEMPI

E POI, SI DOVREBBE AFFITTARE?...

Una lettrice scrive: «Nel novembre del 2011 decido di affittare a una giovane coppia un alloggio di mia proprietà in Santa Rita (nuova costruzione e comprato tre anni fa con l'aiuto della liquidazione). Un salotto con cucina, una camera, un bagno e un box auto. Tutto arredato nuovo, con gusto e sobria eleganza.

Come detto, sono una coppia giovane, dinamica, hanno un'attività e presto diventeranno genitori. Propongo (e loro accettano) un contratto regolare, del tipo "locazione agevolata". È un vantaggio per me poiché prevede sensibili riduzioni fiscali, è un vantaggio per loro perché il valore massimo del canone è già prefissato.

All'inizio tutto bene, i rapporti con loro sono ottimi e il pagamento dell'affitto (500 euro mensili) avviene regolarmente. Poi, all'improvviso, dopo soli 4 mesi, il vuoto assoluto: canoni non pagati per nulla, cellulari muti, messaggi senza risposta, loro sede di attività chiusa e trasferita non si sa dove. Ma loro sono sempre lì, anche se è impossibile avere un qualsiasi contatto. Insomma, non ho alternative e decido – ahimè – di iniziare le procedure per lo sfratto.

Comincia così la "via crucis": avvocato, anticipo su parcella (600 euro), prima udienza, non si presentano (sono in vacanza all'estero... mi dice una vicina), seconda udienza, sono passati otto mesi dall'ultimo affitto percepito, il giudice concede altri tre mesi (perché mai mi domando!), pago le spese di condominio (1.500 euro), loro sono sempre lì, scade anche il termine dei tre mesi, loro sono sempre lì, allora vado di persona: mi apre lei e mi chiede con arroganza "che cosa vuole?", beh rispondo io "vorrei sapere quando lasciate libera casa mia, visto che siete ospiti non paganti da quasi un anno". All'arroganza si aggiunge il sarcasmo: "Mi mandi i carabinieri" dice ridendo.

Nel frattempo arriviamo a ieri: l'avvocato, oltre a chiedermi altri 600 euro di anticipo su parcella, mi informa che l'Ufficiale Giudiziario farà il suo primo intervento il giorno 14 maggio 2013. Bene, a quella data saranno passati 13 mesi di affitti e spese condominiali non pagati (7.800 euro), a cui aggiungere le spese di riscaldamento che dovrò pagare io (stimate in 1.250 euro), e il saldo della parcella. Il totale, tra mancati introiti e soldi che avrò dovuto spendere è superiore ai 10.000 euro. Non solo, ma a tutt'oggi nessuno può sapere quando potrò finalmente liberarmi di questo incubo.

Morale della favola: chi ha ragione paga e i disonesti hanno sempre i loro bravi complici. Chiedetemi se sono felice...».

(da *La Stampa*, 14.4.'13)

Tirannia

Al ceto mobile e vario degli imprenditori noi possiamo sostituire l'esercito dei funzionari dirigenti, dei regolatori del piano, degli ordinatori di quel che si deve produrre e consumare. Facciamolo; ma ricordiamo che, così deliberando, d'un tratto per atto di volontà rivoluzionaria, o per lento pigro consenso dato a predicazioni che si dicono avanzate e coraggiose e sono brutta e frusta eredità del passato, noi avremo creato un regime tirannico.

Luigi Einaudi

Nuove modalità per rapportarsi all'Amministrazione finanziaria su adempimenti catastali

Con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 20.5.'13, sono state approvate avvertenze in materia di imposta ipotecaria, tasse ipotecarie, tributi speciali catastali, oneri, relativi accessori e sanzioni amministrative in materia tributaria di competenza degli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio.

Il provvedimento si è reso necessario, in seguito all'incorporazione dell'Agenzia del territorio nell'Agenzia delle entrate, per adeguare le procedure relative a richieste di informazioni e di riesame del ruolo in autotutela nonché alla presentazione di reclami-mediazioni e di ricorsi in relazione a materie di competenza dell'Agenzia incorporata.

Il testo del provvedimento può essere scaricato – da parte dei titolari della relativa password – dalla banca dati riservata del sito Internet confederale.

Confedilizia:
"Fiscalità smodata,
no alla proroga
dell'Imu per
il 2014"

La denuncia di Confedilizia continua. Qua, un titolo di *Repubblica* (16.4.'13) a proposito di una dichiarazione del Presidente confederale.

DOPO LA RIFORMA DEL CONDOMINIO, CHI PUÒ FARE L'AMMINISTRATORE

1) Amministratore professionale (o, comunque, non del proprio condominio)

Possono svolgere l'attività di amministratore di condominio coloro:

- che abbiano il godimento dei diritti civili;
- che non siano stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- che non siano stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- che non siano interdetti o inabilitati;
- il cui nome non risulti annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- che abbiano conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- che abbiano frequentato un corso di formazione iniziale e svolgano attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

2) Amministratore del proprio condominio

Qualora l'amministratore venga nominato tra i condòmini dello stabile i requisiti di cui alle lettere f) e g) non sono necessari. Non occorre, dunque, né il diploma di scuola secondaria di secondo grado, né aver frequentato un corso di formazione iniziale, né svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

Norma transitoria per gli amministratori sub 1)

A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio (che non è, necessariamente, attività di amministratore di condominio) per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della riforma della disciplina condominiale, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g). Resta salvo l'obbligo di formazione periodica. Per tali soggetti non sono richiesti, dunque, né il diploma di scuola secondaria di secondo grado, né l'aver frequentato un corso di formazione iniziale.

SOCIETÀ

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche – secondo il dettato testuale di legge – le “società di cui al titolo V del libro V del codice” civile (e cioè le società semplici, le società in nome collettivo, le società in accomandita semplice, le società per azioni, le società in accomandita per azioni, le società a responsabilità limitata). In questi casi, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali le società prestano i servizi.

L'elenco dei delitti, previsti dal codice penale, la condanna per i quali preclude l'esercizio dell'attività di amministratore, è pubblicato sul sito Internet della Confedilizia (www.confedilizia.it).

Fonte: CONFEDILIZIA-Ufficio legale

CONSORZI BONIFICA

Una scusa per esistere

I Consorzi di bonifica cercano di accreditarsi come ente preposto anche al miglioramento della qualità dell'acqua. Una scusa per tentare di giustificare la loro esistenza, e la pesante contribuzione che impongono (566 milioni, 772.358 euro, per il 36 per cento extragricola). I Consorzi si sono infilati, allo scopo, persino nelle manifestazioni della “Giornata dell'acqua”...

Ma allora, perché si fanno pagare solo dai proprietari di immobili? Non è palese la contraddizione?

In realtà, i Consorzi tentano di “riciclarsi” per un motivo solo: per far dimenticare che il Paese è dissestato – sul piano idrogeologico – perché non regge un sistema che fa perno (e non secondariamente) proprio su di loro.

CINA

Case, col boom più divorzi

Il matrimonio vacilla sotto i colpi del boom immobiliare. Succede in Cina, dove si assiste a un'ondata di divorzi che, secondo gli osservatori, sarebbe legata proprio alla questione della casa. Tutto è cominciato con l'adozione, da parte del governo di Pechino, di una legge che istituisce una tassa del 20% sulle plusvalenze riguardanti la vendita di un alloggio che non sia abitazione principale.

Ma il provvedimento non ha avuto l'effetto sperato. Un gran numero di proprietari si è affrettato a cedere il proprio immobile, che non fosse ovviamente la prima casa. Inoltre molte coppie, consigliate da banche e intermediari, hanno deciso di divorziare, almeno temporaneamente, per sfuggire al maxi prelievo fiscale. La legge, infatti, non impedisce a una coppia che possiede due appartamenti di dividersi, rivendere l'alloggio e quindi sposarsi nuovamente. Il risparmio ottenuto può raggiungere centinaia di migliaia di yuan, anche 50 mila euro o più. Così le domande di separazione sarebbero quadruplicate a Shanghai.

FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

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

È partito il Conto termico

(incentivi per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili ecc.)

Con la pubblicazione, avvenuta il 9.4.'15, da parte del Gestore dei servizi energetici-Gse, delle Regole applicative del d.m. 28.12.'12, sono partiti gli incentivi per la produzione di energia termica da impianti a fonti rinnovabili e per gli interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni (c.d. Conto termico). Si è così data attuazione al regime di sostegno introdotto dal d.lgs. n. 28/'11 (cfr. Cn apr. '11) per l'incentivazione di interventi di piccole dimensioni per l'incremento dell'efficienza energetica e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili.

Gli interventi incentivabili si riferiscono sia all'efficientamento dell'involucro di edifici esistenti (coibentazione pareti e coperture, sostituzione serramenti e installazione schermature solari) sia alla sostituzione di impianti esistenti per la climatizzazione invernale con impianti a più alta efficienza (caldaie a condensazione) sia alla sostituzione o, in alcuni casi, alla nuova installazione di impianti alimentati a fonti rinnovabili (pompe di calore, caldaie, stufe e camini a biomassa, impianti solari termici anche abbinati a tecnologia “solar cooling” per la produzione di freddo). Il d.m. anzidetto ha, inoltre, introdotto anche incentivi specifici per la “diagnosi energetica” e la “certificazione energetica”, qualora queste ultime siano abbinata, a certe condizioni, agli interventi sopra citati.

L'incentivo, individuato sulla base della tipologia di intervento in funzione dell'incremento dell'efficienza energetica conseguibile con il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e/o in funzione dell'energia producibile con gli impianti alimentati a fonti rinnovabili, può essere richiesto sia da privati (persone fisiche, condomini e soggetti titolari di reddito di impresa o di reddito agrario) sia da pubbliche amministrazioni.

Ulteriori informazioni – anche relativamente ai tempi entro i quali gli interventi devono essere realizzati, al fine di fruire dei benefici – sono reperibili sul sito del Gse all'indirizzo <http://www.gse.it/it/Pages/default.aspx>, nell'apposita sezione dedicata.

La riforma valorizza gli amministratori del proprio condominio

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



Informati presso l'Associazione della tua provincia

Elenco Associazioni territoriali: www.confedilizia.it



OPINIONI

LA SPESA PUBBLICA VA RIDOTTA

L'opinione di un riformista

La revisione della spesa è stata la grande assente prima dell'attività del governo Monti, e poi della campagna elettorale. Eppure, i riformisti sanno che questa è la madre di tutte le riforme, perché: (a) è essenziale per il recupero di credibilità della politica: come può, quest'ultima, pretendere di mettere ordine nel sistema paese, se non è capace di farlo nella pubblica amministrazione, che è casa sua? (b) è strumento fondamentale per la crescita della produttività: tutti i confronti internazionali dimostrano che – con l'eccezione della sanità – otteniamo servizi inferiori, per qualità e quantità, ad un prezzo ben più elevato di quello pagato da imprese e famiglie nell'area Euro; (c) è condizione sine qua non della riduzione di prelievo fiscale sui produttori (lavoratori e imprese), alla quale deve essere destinato ogni Euro riveniente da lotta all'evasione fiscale e da riequilibrio del peso del fisco sulle diverse basi imponibili. Quindi, nuove e maggiori spese (indispensabili per l'infrastrutturazione materiale e immateriale; per la qualità sociale) non potranno essere coperte coi proventi del contrasto dell'evasione, ma con qualificati e corrispondenti riduzioni della spesa economicamente e socialmente meno produttiva.

Perché, in campagna elettorale, ne abbiamo parlato poco, e, in ogni caso, non con l'urgenza e la centralità necessaria? Secondo me, per non suscitare la reazione della gran massa dei portatori di interessi, grandi e piccoli, che vogliono difendere questa spesa pubblica, così com'è, per quantità e qualità. Una scelta che non è piaciuta a quei milioni di giovani e di donne che – ormai forti anche di esperienze internazionali – sentono che le loro chances di buona vita sono ostacolate da uno Stato troppo esoso, troppo inefficiente, troppo dominato da chi ha più "relazioni" che meriti.

Enrico Morando
IL FOGLIO, 19.5.'13

Come guadagnare trasformando la casa in un set per film e spot pubblicitari

"Trasformare la casa nel bancomat di famiglia". Così inizia un articolo di *ItaliaOggi* del 19.11.'12, nel quale si suggerisce che è possibile difendersi dalla crisi anche adibendo l'immobile di proprietà a set per film, fiction o pubblicità.

Nel pezzo giornalistico si segnala, infatti, che esistono agenzie che si occupano di trovare spazi dove girare spot pubblicitari, pellicole televisive o cinematografiche e le ambientazioni ricercate non sono solo ville o residenze storiche ma anche normali abitazioni. I guadagni per i proprietari variano dai 500 ai 4.500 euro al giorno, a seconda delle caratteristiche dell'immobile e della durata delle riprese.

Nell'articolo vengono indicati anche alcuni siti Internet specializzati, come, ad esempio, [castingproduction](http://www.castingproduction.com) (www.castingproduction.com) e [affittolocation](http://www.affittolocation.com) (www.affittolocation.com), che gli interessati possono consultare per avere maggiori informazioni in materia.

Parola di Sottosegretario

Per Lei pagare l'Imu su 16 appartamenti non sarà uno scherzo.

«Guardi, per me sarà una beffa. Voglio dire: a parole sembra un riccastro e, invece, se non mi sbrigo a vendere un po' di appartamenti, rischio di lavorare per pagare le tasse».

(da un'intervista al Sottosegretario alle Infrastrutture [Governo Monti], Guido Improta – *Corriere della Sera*, 13.1.'12)

Dove il Fisco è civile, tassa i redditi

Un Fisco civile, colpisce i redditi e non i patrimoni (che possono anche essere produttivi di nessun reddito, infatti). Negli Stati Uniti, Barak Obama ha sostenuto la necessità di aumentare le imposte ai contribuenti "più agiati" (che negli Usa sono quelli che guadagnano più di 152 mila euro all'anno se single, e più di 191 se coppia). Il Presidente Hollande, dal canto suo, ha varato la sua "Finanziaria", anch'essa tutta incentrata sui redditi. Non parliamo del Fisco in Germania, dove addirittura una sentenza della Corte costituzionale impedisce formalmente che le imposte possano colpire i beni oltre il reddito che producono o se non producono alcun reddito.

Lo spartiacque tra un Fisco civile e un Fisco incivile, è netto. Il primo, colpisce la capacità contributiva del contribuente (come, del resto, vorrebbe anche la nostra Costituzione) e il secondo – per via dei mandorini dagli alti stipendi o dagli alti compensi, ma anche dell'incapacità di trovare i redditi dove essi davvero sono – colpisce (diventando, così, anche un Fisco disonesto) immobili inagibili o addirittura collabenti, canoni di locazione non percepiti, aree fabbricabili che fabbricabili in effetti non sono, le spese (persino) per mantenere gli immobili abitabili e quindi affittabili, così come grava sui risparmiatori dell'edilizia con una tassa rifiuti che crescerà ancora, con un tributo ambientale provinciale che graverà anch'esso pure sulla proprietà, per non parlare dei contributi di (finta) bonifica. Il tutto, nell'ambito di un Catasto i cui valori aumentano soltanto, e mai diminuiscono, neanche col crollo dei valori che è sotto gli occhi di tutti.

La tassazione immobiliare italiana (come uno studio della nostra organizzazione, da nessuno contraddetto, ha dimostrato) è spropositata, anche in ambito europeo. Dall'Imu si sono ricavati 24 miliardi invece di 21, ma di ritoccare le aliquote non se ne parla. Il mantenimento dell'attuale Imu "sperimentale" fino al 2014 (come oggi la legge stabilisce) deve essere ripensato, proprio alla luce di quanto accaduto: il blocco del mercato immobiliare e il crollo dei valori.



CERTIFICAZIONE
QUALITÀ IMMOBILI
Rivolgersi alla Confedilizia

SOCIETÀ IMMOBILIARI
Tassazione alle stelle

Leggendo l'annuncio del Documento di Economia e Finanza ho avuto un sobbalzo: la pressione fiscale è al 44,4%! Sarebbe fantastico, ho pensato, tornare a una tassazione quasi equa dopo l'esproprio che lo Stato ha perpetrato nei confronti delle società immobiliari con il mostruoso 68% di prelievo fiscale a cui siamo arrivati con l'Imu!
Flaminia Pantanella, Roma

da *Corriere della Sera*, 28.5.'13

Mettete imposte solo sui redditi

■ ■ ■ Nei programmi dei partiti per il governo troppa scarsa attenzione è dedicata all'Imu. Sarebbe ora di riflettere su un fatto semplice: si devono tassare i redditi. Per pagare le imposte occorre disporre di entrate. Invece si è scelto di colpire la proprietà di beni immobili, senza tener conto dei redditi percepiti.

Antonio Ferrero, Torino

da *Q/N*, 5.4.'13

Tares, una tassa per più servizi

Un tempo c'erano la Tarsu e la Tia e ora si va verso la tanto temuta Tares. Nomi e sistemi di calcolo diversi, con un identico obiettivo: spremere le tasche dei cittadini per pagare le inefficienze della macchina amministrativa. E poi le tasse non servono a pagare un servizio specifico? Invece la Tares servirà non solo a pagare la raccolta e lo smaltimento rifiuti, ma una serie di prestazioni dell'ente locale. Che poi non è detto siano fruiti dagli stessi soggetti che pagano il servizio rifiuti.

Lettera firmata
 Roma

da *24Ore*, 8.4.'13

CORBEILLE

"Pronto, non mi sento bene..."

"In un sondaggio condotto da YouGov per conto dell'agenzia viaggi online Lastminute.com, su un campione di 7.319 persone in sei Paesi europei tra cui l'Italia, c'è chi confessa anche 20 o più giorni di finta malattia all'anno". Lo riporta *Panorama*, in un articolo del 10.4.'13, nel quale viene precisato anche, con particolare riferimento al nostro Paese, che circa un italiano su quattro, un giorno all'anno, si finge malato per non andare a lavorare.

L'assistente sessuale

In Svizzera, Paesi Bassi, Belgio, Germania, Svezia e Danimarca esiste la figura dell'"assistente sessuale" per disabili. È quanto segnala *Panorama* del 10.4.'13, spiegando che in questi Paesi tale assistente "è un/una terapeuta che deve seguire un corso di formazione, conoscere i vari tipi di disabilità e sapere come comportarsi. Deve avere un altro lavoro come principale fonte di reddito, non può incontrare lo stesso cliente più di due volte al mese e non può avere rapporti sessuali completi. Dunque: niente a che fare con la prostituzione".

Sito cattolico in cerca dell'anima gemella

Il Foglio del 15.4.'13 segnala che c'è un sito Internet "riservato ai cattolici single in cerca di amore". Il nome del portale è Cantico dei Cantici (www.canticodecantic.com) e lo slogan è il seguente: "Non è bene che l'uomo sia single". Il quotidiano precisa anche che l'iscrizione è gratuita e che gli iscritti sono circa cinquemila.

Gli animali riprendono possesso delle campagne lombarde

In Lombardia si registra, negli ultimi anni, un "boom demografico" di specie che sembravano appartenere alle fiabe". E' quanto scrive il *Corriere della Sera* del 16.4.'13, sottolineando come ormai sia molto frequente incontrare orsi, lupi, daini, nutrie e volpi nelle campagne site nei dintorni di Cremona, Lecco, Lodi e Como; ciò a causa, principalmente, dell'abbandono di questi territori da parte dell'uomo.

Aspiranti pizzaioli cercansi

"I pizzaioli che mancano all'Italia della pizza". E' il titolo di un pezzo giornalistico pubblicato sul *Corriere della Sera* del 16.4.'13, nel quale si pone l'accento sul fatto che ormai i pizzaioli, nel nostro Paese, sono perlopiù stranieri. Preparare le pizze, infatti, è considerato dai giovani italiani un'occupazione poco edificante e così - scrive il *Corsera* - perdono l'occasione di lavorare in un settore che non conosce la crisi e che, per questo, è sempre alla ricerca di nuovo personale.

Contributi per l'adozione di un animale

"Vuoi adottare un cane? E io ti pago". Così s'intitola un articolo de *il Giornale*, datato 15.4.'13, nel quale si dà conto del fatto che "sempre più Comuni, per risparmiare, offrono contributi *una tantum* a chi prende un cucciolo dal canile". Si viene a sapere così, solo per fare qualche esempio, che a Udine il bonus è di 677 euro; che "in Toscana, a Fucecchio, il Municipio riconosce 300 euro"; infine, che a Borgo San Dalmazzo, nel cuneese, è possibile addirittura scegliere tra due alternative: 258 euro *una tantum* oppure "la fornitura gratuita per un anno di visita medica veterinaria, fornitura di collare, museruola, paletta e sacchetti per la raccolta delle deiezioni, buoni per il lavaggio del cane".

I rimedi contro i ladri di biciclette

Nel nostro Paese almeno tremila ciclisti al giorno subiscono il furto della loro amata due ruote. Lo denuncia *la Repubblica* del 15.4.'13, evidenziando come, per combattere questo fenomeno, si vadano diffondendo sempre più sistemi antitaccheggio all'avanguardia: dagli antifurti che, installati all'interno della forcella, segnalano, via sms, al proprietario della bici gli eventuali movimenti, ai codici di identificazione indelebili da incidere sui telai. Sul quotidiano è possibile leggere anche qualche consiglio per prevenire sgradite sorprese: "non risparmiare sulla catena"; "mettere un doppio antifurto se si parcheggia in luoghi a rischio"; "legare ruota e telaio a qualcosa di fisso anche se si entra in un negozio per una rapida commissione".

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

INCHIESTA

MATTONI Nei principali Paesi europei sono stati avviati piani per rilanciare il settore immobiliare residenziale. Una strategia che dovrebbe essere seguita anche dall'Italia affinché possa ripartire un comparto penalizzato dalla stretta creditizia e dalla paura

Serve un salva-casa

da MILANO FINANZA, 15.4.'15

Visco: niente spesa allegra ma no talebani dell'austerità

da Libertà, 21.4.'15

Giustizia, bene di lusso

In dieci anni il contributo unificato è quintuplicato. E poi i filtri in appello, la chiusura delle sedi, il disinnesco della legge Pinto...

da ItaliaOggi, 15.4.'15

In caso contrario, il paese si suicida

Unica manovra possibile, quella di ridurre le tasse

da ItaliaOggi, 15.4.'15

Mazzata sui rifiuti: con la Tares si paga fino al 140% in più

da il Giornale, 8.4.'15

"Benvenuti nel condominio-famiglia"

"Tutti insieme appassionatamente. Come una nuova famiglia allargata unita dalla voglia di risparmio e vicinanza, per vincere crisi economica e solitudine". È quanto si legge in un articolo de *la Repubblica*, (28.3.'15), nel quale si segnala che crescono e si moltiplicano, in tutta Italia, i condomini dove si fa la spesa cumulativa, con risparmi fino al 50 per cento. Oppure dove si scambiano "saperi e mestieri in un baratto di ore e capacità". Accade, così, ad esempio, che per le ripetizioni prestate al figlio dei vicini si riceva, in cambio, dai genitori un aiuto a compilare la dichiarazione dei redditi o, ancora, che il tempo speso per guardare i bambini della famiglia che abita nell'appartamento accanto venga ripagato "con pranzi e cene preparati con cura".



Appartiene a voi

LA PUBBLICAZIONE DEL PROPRIETARIO DI CASA

Imu al Tar, la notizia non c'è

Su alcuni giornali e siti Internet è apparsa la notizia secondo la quale il Tar (Tribunale amministrativo regionale) del Lazio avrebbe dichiarato "legittima" l'Imu.

Le cose stanno, in realtà, in termini ben diversi. Un'associazione consumatori ha portato dinanzi a quel Tribunale - in modo, invero, piuttosto avventato - una serie di atti di diversa natura variamente attinenti all'imposta (una nota dell'Agenzia delle entrate e alcune delibere e regolamenti comunali "di estremi ignoti"). E i giudici amministrativi non hanno potuto far altro che dichiarare inammissibile il ricorso - senza minimamente entrare nel merito dell'imposta - per diverse ragioni diffusamente illustrate nella sentenza.

CONTRATTO PORTIERI, PER SAPERNE DI PIÙ**Focus sul nuovo Ccnl per i dipendenti da proprietari di fabbricati**

Proseguiamo la pubblicazione delle novità contenute nel Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati firmato da Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisascat-Cils/Uilucs (cfr., da ultimo, *Cn* febb. '13).

Malattie mentali – dall'1.1.'13

Rientrano tra le malattie indennizzabili anche quelle definite "mentali", con la precisazione che l'anzidetta inclusione ha effetto per gli eventi occorsi successivamente all'1.1.'13.

Comunicazioni in caso di malattia – dall'1.1.'13

E' stato recepito l'accordo sulla trasmissione delle comunicazioni di malattia. Quindi, salvo il caso di giustificato e comprovato impedimento, il lavoratore ha l'obbligo di dare immediata notizia della malattia al proprio datore di lavoro comunicandogli l'eventuale domicilio di reperibilità se diverso dalla sua dimora abituale. Il lavoratore deve successivamente comunicare al datore per iscritto, tramite sms, fax, email o raccomandata anche a mano, entro due giorni dalla data di rilascio del certificato medico, il numero di protocollo identificativo del certificato inviato in via telematica, rilasciato dal medico. I lavoratori di cui ai profili professionali A), C) e D), al solo fine di poter ottemperare agli adempimenti previsti dalla Cassa Portieri, si faranno rilasciare dal medico certificatore la copia cartacea, o in formato pdf, del certificato medico e dell'attestato di malattia, comprensiva della diagnosi.

Corresponsione delle retribuzioni – dall'1.1.'13

Salvo prassi più favorevoli per il lavoratore, le retribuzioni devono essere corrisposte entro il giorno 10 del mese successivo a quello di riferimento.

Previdenza complementare – dall'1.7.'13

Per i lavoratori che abbiano volontariamente aderito alla previdenza integrativa con l'iscrizione al Fondo Fonte (cfr. *Cn* nov. '12), la percentuale di retribuzione che il datore di lavoro versa a tale Fondo passerà dall'1,55% al 2,05%. Tale incremento avrà luogo dall'1.7.'13 (primo giorno del semestre successivo all'entrata in vigore del Ccnl).

Anticipazione Trattamento di fine rapporto (Tfr) – dall'1.1.'13

Per tutte le figure professionali del Ccnl viene previsto che, fermo restando quanto disposto dalla legge a proposito delle anticipazioni del trattamento di

fine rapporto e limitatamente alle quote di Tfr che matureranno dall'1.1.'13, il datore di lavoro, su richiesta del lavoratore e per non più di una volta l'anno, sarà tenuto a corrispondere anticipazioni del Tfr nella misura massima del 50% di quanto maturato, al netto di eventuali quote destinate alla previdenza complementare nonché di quelle già corrisposte allo stesso lavoratore, per qualsiasi altro titolo.

Comunicazioni in caso di trasferimento della proprietà dell'intero stabile – dall'1.1.'13

Il trasferimento di proprietà di un intero edificio appartenente ad un unico proprietario o ad una comunione indivisa, deve essere tempestivamente comunicata al lavoratore da parte del nuovo datore di lavoro.

Tale comunicazione deve essere effettuata anche nel caso di frazionamento di un edificio con la conseguente formazione di un condominio. In tutti i casi, l'anzidetta comunicazione si considera validamente effettuata con l'annotazione sul prospetto o busta paga.

Tutele in caso di trasferimento della proprietà dell'intero stabile – dall'1.1.'13

In caso di risoluzione del rapporto di lavoro che intervenga entro un anno dal trasferimento di proprietà di un intero edificio appartenente ad un unico proprietario o dalla formazione del condominio, i termini di preavviso, previsti in caso di risoluzione di rapporto, sono raddoppiati. Resta, invece, fermo il maggior preavviso in caso di eliminazione del servizio di portierato.

CONFEDILIZIA
ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili
delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi
colf e portieriRassegna tematica di giurisprudenza
locatizia e condominialeAggiornamento continuo
sulle decisioni rilevanti
dei TribunaliRiscaldamento:
gli orari di accensione
Comune per Comune

Certificazione qualità immobili

Aste giudiziarie

SU INTERNET
www.confedilizia.it**Annotazione negli atti catastali delle sentenze tributarie**

Con provvedimento del 17.7.'12, il Direttore dell'Agenzia del territorio ha disciplinato le modalità di annotazione negli atti catastali delle sentenze delle commissioni tributarie, che decidono le controversie "concernenti l'intestazione, la delimitazione, la figura, l'estensione, il classamento dei terreni e la ripartizione dell'estimo fra i composessori a titolo di promiscuità di una stessa particella, nonché la consistenza, il classamento delle singole unità immobiliari urbane e l'attribuzione della rendita catastale".

Il provvedimento – entrato in vigore il 15.9.'12 – prevede, in particolare, che l'Ufficio provinciale territorialmente competente provveda all'aggiornamento degli atti del Catasto, "entro trenta giorni dalla presentazione di copia della sentenza, rilasciata dalla segreteria della commissione tributaria, munita dell'attestazione di passaggio in giudicato, ovvero entro novanta giorni dalla data in cui ha avuto conoscenza della definitività della decisione".

**L'ANARCHIA È CAOS,
MA TROPPE LEGGI
NON CREANO ORDINE**

La situazione politica è aggrovigliata, pericolosa,
confusa, ma non è detto che sia un male: siamo un Paese
con così tante regole che nessuno si sa più orientare

da *IL*, aprile '13**Aggiornato l'elenco dei Comuni montani non metanizzati**

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto 20.12.'12 del Ministero dell'economia e delle finanze (di concerto con quello dello sviluppo economico) con il quale si è provveduto alla revisione del decreto 9.5.'99 che riporta l'elenco dei Comuni (o delle frazioni) in cui sono previste agevolazioni per l'acquisto di gasolio o Gpl, in quanto risultanti non metanizzati e ricadenti nella zona climatica E di cui al d.p.r. n. 412/95.

Alcuni Comuni sono stati espunti dall'elenco in quanto non più appartenenti alla zona climatica E mentre altri sono stati eliminati in quanto – sulla base delle comunicazioni dagli stessi effettuate – si è realizzata la metanizzazione del centro abitato ove ha sede la casa comunale. E' stato infine aggiunto all'elenco anzidetto il Comune di Limone sul Garda (Bs). Tali aggiornamenti sono in vigore dal trentesimo giorno dalla loro pubblicazione in Gazzetta.

L'elenco completo dei Comuni di tutta Italia, interessati dalle agevolazioni anzidette, è presente sul sito della Confedilizia nell'apposita sezione dedicata al riscaldamento.

Cedolare: le risposte di Confedilizia

Acconto 2013

Un appartamento locato era nel 2012 tassato nel modo ordinario (Irpef). Il contratto di locazione, scaduto il 31.1.2013, è stato sostituito da un contratto per il quale il proprietario ha scelto la cedolare secca. Debbono essere versati gli acconti per l'anno 2013?

Come chiarito anche dall'Agenzia delle entrate (cfr. circolari 26 giugno 2011, n. 26/E, e giugno 2012, n. 20/E; si vedano anche le bozze delle istruzioni del modello Unico 2015) poiché il 2013 è il primo anno in cui il contribuente è entrato nel regime della cedolare secca, egli non è tenuto (salvo sua libera scelta di avvalersi, anziché del metodo storico di pagamento dell'Irpef, del metodo cosiddetto "previsionale") al versamento dell'acconto della cedolare per l'anno 2013, rinviandosi il tutto in sede di saldo 2014.

Imposta di bollo sulle ricevute

In un contratto in cui si è optato per la cedolare secca, si deve pagare l'imposta di bollo sulle ricevute di versamento del canone?

La marca da bollo di 1,81 euro va apposta sulle ricevute di versamento del canone, in quanto la legge esclude solo l'imposta di bollo dovuta sul contratto di locazione.

Rinnovo di un contratto già in cedolare

Al termine del primo periodo di durata di un contratto "libero" (all'inizio del quinto anno, quindi) o di un contratto agevolato (all'inizio del quarto anno, quindi), un proprietario che abbia già optato per il regime della cedolare quali adempimenti formali deve effettuare per rimanere in tale regime?

Sulla base di quanto stabilito dal provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 7.4.'11, l'opzione per la cedolare – che sia stata esercitata all'inizio del contratto o nel corso di una annualità successiva – esplica i suoi effetti, salvo revoca, fino alla prima scadenza sicura (fino a quando, cioè, il locatore potrebbe evitare la prosecuzione del contratto, per le fattispecie previste dalla legge) del contratto: quindi, nel primo caso l'opzione deve essere nuovamente esercitata all'inizio del quinto anno e, nel secondo caso, all'inizio del quarto anno. Il nuovo esercizio dell'opzione deve avvenire mediante presentazione, entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro, del modello 69, che deve essere preceduta dalla comunicazione al conduttore tramite raccomandata.

Deve sottolinearsi che sia nel provvedimento dell'Agenzia delle entrate precisato che in altri documenti, viene usato il termine "proroga" in riferimento a situazioni che differiscono da quelle proprie della disciplina civilistica. Dal punto di vista degli adempimenti fiscali, infatti, per "proroga" si intende il momento di partenza di un nuovo periodo contrattuale. Nel caso di un contratto "libero", ad esempio, di proroga si parla all'avvio del secondo quadriennio, che la l. n. 431/98 definisce invece "rinnovo".

Si coglie l'occasione per segnalare che è tuttora incerta la durata del rinnovo dei contratti agevolati al termine della proroga dei due anni. Secondo un orientamento (cfr. Tribunale di Genova, 4.12.09), il rinnovo è di tre anni. Secondo un altro orientamento (cfr. Tribunale di Bologna, 7.9.'09, n. 3151), il rinnovo "ha durata triennale, prorogabile di ulteriori due anni". Per cui appare opportuno attivare la procedura prevista dalla legge per evitare il rinnovo.

IL NOSTRO TEMPO

L'amore? A Bologna...

Bologna è la città italiana dove si fa più all'amore: in due mesi i bolognesi hanno speso 546mila euro tra preservativi e oggetti vari. Poi seguono Firenze, Verona, Genova, Milano, Roma, Pescara, Napoli, Catania, Torino, Trieste, Bari, Cagliari, Palermo, Lecce. Spiegazione di Marco Rossi, psichiatra e sessuologo: a Bologna la popolazione maschile «pare essere storicamente fra le più dotate in Italia», mentre le donne sono «tra le più spigliate e intraprendenti d'Italia, soprattutto nella prevenzione». In realtà gli studi dicono che gli abitanti delle città del sud sono più focolosi, ma non usano il preservativo e quindi non risultano nella ricerca (Franco Giubilei, Lastampa.it 3/4).



5 BUONE RAGIONI PER RINNOVARE LA QUOTA ASSOCIATIVA

1. ASSINDATCOLF rappresenta e tutela la categoria dei DATORI DI LAVORO.
2. ASSINDATCOLF porta all'attenzione dell'opinione pubblica e delle istituzioni i problemi e le realtà inerenti al RAPPORTO DI LAVORO DOMESTICO.
3. ASSINDATCOLF assiste i datori di lavoro nella CORRETTA GESTIONE DEI DIPENDENTI.
4. ASSINDATCOLF partecipa - tramite FIDALDO - alla stipula dei CONTRATTI ED ACCORDI COLLETTIVI riguardanti il lavoro domestico, sia a livello nazionale che a livello territoriale.
5. ASSINDATCOLF non è solo l'Associazione sindacale nazionale di lavoro domestico, aderente a CONFEDILIZIA, ma è molto di più: È LA TUA ASSOCIAZIONE.

Durata delle verifiche fiscali: 30 giorni, ed ecco come calcolarli

In tema di verifiche fiscali, il tetto dei "trenta giorni lavorativi" previsto dall'art. 12, comma 5, l. 212/00 (Statuto del contribuente) e relativo alla permanenza degli operatori civili o militari dell'Amministrazione finanziaria presso la sede del contribuente, deve essere calcolato sulla base dell'effettiva presenza di detti operatori e non in ragione dei giorni trascorsi tra l'inizio e la fine delle operazioni di verifica.

E' quanto ha stabilito la Commissione tributaria regionale di Bari, con sentenza n. 4676/12 del 10.7.'12, in linea con quanto affermato sul punto dalla Cassazione (cfr. sent. n. 23595 dell'11.11.'11) nonché con le intervenute modifiche legislative dell'art. 12, comma 5 citato (modifiche non applicabili al caso posto all'attenzione dei giudici pugliesi perché introdotte in corso di giudizio ma comunque richiamate dagli stessi giudici per confermare indirettamente l'interpretazione della norma), con cui è stato definitivamente chiarito che "ai fini del computo dei giorni lavorativi, devono essere considerati i giorni di effettiva presenza degli operatori civili o militari dell'Amministrazione finanziaria presso la sede del contribuente".

Bicicletta tra le mura domestiche, alcuni consigli pratici

Con l'arrivo della bella stagione la voglia di andare in bicicletta aumenta. Non tutti però hanno un giardino, un box o una cantina dove poter sistemare la propria due ruote. E ciò spesso ne sconsiglia l'acquisto. Tuttavia tenere la bici tra le mura domestiche senza subire particolari disagi è possibile: basta seguire alcuni consigli pratici. Per chi, ad esempio, non la utilizza quotidianamente ed ha un balcone a disposizione, la soluzione ideale è collocarla sul poggiatesta, in un punto il più possibile al riparo dalle intemperie. Se invece il balcone non c'è, o comunque l'utilizzo è frequente, l'ideale è disporre la bicicletta vicino all'ingresso, magari sopra un tappetino: si riduce così al minimo il rischio di sporcare il pavimento di casa. Se poi il problema è lo spazio, allora è bene sapere che esistono specifici sostegni, facilmente reperibili sul mercato, ideati proprio per appendere, orizzontalmente o verticalmente (a seconda delle necessità), la bicicletta alla parete.

Insomma, chi ha la possibilità di tenere la bici solo tra le mura domestiche non deve, per questo, necessariamente rinunciare al piacere di una pedalata. E' sufficiente che adotti piccoli accorgimenti e parcheggiare la bicicletta in casa non costituirà più un problema.

CONFEDILIZIA NOTIZIE

*privilegia i contenuti,
non la carta
patinata*

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

>> di Corrado Sforza Fogliani*

**La lente
sulla casa****Ripristinare
la deduzione
del 15 per cento**

La legge di riforma del mercato del lavoro (n. 92/12) ha previsto, dal 2013 (da applicarsi con la dichiarazione dei redditi da presentare nel 2014), la riduzione dal 15% al 5% della deduzione forfettaria Irpef per i redditi da locazione (quale parte della copertura finanziaria del provvedimento). Quella del 15% è una deduzione forfettaria delle spese a carico del proprietario che loca (imposte e tasse, manutenzione ordinaria e straordinaria, riparazione, assicurazione, amministrazione, rischio sfitto, ecc.). Non è, quindi, un'agevolazione, ma una modalità di determinazione del reddito dal locazione. Per tutte le attività, il reddito si determina al netto delle spese sostenute per ottenerlo. L'unica differenza è che, per i locatori, le spese non sono determinate analiticamente, ma in modo forfettario. Fino a qualche anno fa, peraltro, tale deduzione era pari al 25%. Cifra che era più bassa rispetto a quella che gli studiosi di estimo applicano in relazione al livello dei costi che gravano sul proprietario, calcolata in circa il 30%. L'aver portato al 5% la percentuale di deduzione in parola significa negare, con una misura senza precedenti, il riconoscimento dei «costi di produzione» di un reddito, quello da locazione. Questo, con misura di assai dubbia costituzionalità, posto che il reddito da locazione è discriminato *in peius* rispetto ad altri redditi e perché, comunque, si assoggetta a imposizione fiscale un reddito superiore a quello reale, siccome depurato dai costi (5%) all'evidenza insistenti. Confedilizia ha chiesto che sia ripristinata la percentuale, di per sé insufficiente, del 15%, proponendo anche un'ipotesi di copertura, data dalla soppressione di una delle forti agevolazioni fiscali previste in favore delle società d'investimento immobiliare quotate e non quotate, e dei fondi immobiliari.

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 26.1.'13

Agenzia entrate, interscambio dati catastali con i Comuni

Definite le procedure di interscambio, tra l'Agenzia delle entrate e i Comuni, dei dati relativi alla superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, iscritte in catasto e corredate di planimetria. Lo prevede il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate pubblicato il 29 marzo scorso, che illustra tempi e modalità dello scambio finalizzato all'accertamento del tributo comunale sui rifiuti e sui servizi (Tares). Il provvedimento, varato con il parere favorevole della Conferenza Stato-città ed autonomie locali e dell'Ance, definisce i dati relativi alla superficie resi disponibili dall'Agenzia. In particolare, tali dati sono determinati scorrendo dalla superficie catastale, per le sole destinazioni abitative, quella relativa a balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti. Il tracciato per l'interscambio dei dati di superficie ai fini della Tares è stato predisposto sulla base di quello già in uso per l'applicazione della Tarsu. Infatti, in entrambe le tipologie di interscambio sono presenti, per ciascuna unità immobiliare, tra gli altri, i seguenti dati: identificativo catastale, intestatari catastali e indirizzo presente nella banca dati.

Nel caso in cui i Comuni riscontrassero scostamenti significativi della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria rispetto ai dati in loro possesso, potranno segnalare all'Agenzia le eventuali incongruenze. Come già previsto per la Tarsu, la chiave primaria di ricerca rimane l'identificativo catastale dell'immobile, a cui si affianca l'indirizzo, che può essere utilizzato come chiave secondaria di ricerca. Nella comunicazione dei dati ai fini della Tares, viene fornito un codice univoco nazionale per tutti i toponimi che risultano presenti nello stradario comunale e la data di certificazione, se il toponimo risulta certificato. Per la comunicazione dei dati vengono utilizzate le piattaforme informatiche denominate "Portale per i Comuni" e "Sistema di Interscambio". Le regole deliberate per l'interscambio saranno pubblicate entro il 15 aprile sul sito Internet dell'Agenzia delle entrate.

Pagamenti tracciabili e limiti utilizzo contanti

Torniamo a parlare del divieto - introdotto dal decreto "Salva Italia" - di effettuare pagamenti in contanti oltre la soglia di 999,99 euro. Infatti il Ministero dell'economia e finanze ha risposto ad alcuni quesiti in merito posti dalle associazioni di categoria e dai professionisti, recentemente pubblicati su *il Sole 24Ore*. Riportiamo quelli di nostro maggiore interesse:

Conta il totale in busta paga

Si possono dare acconti inferiori ai 1.000 euro in contanti, e poi esporre l'avvenuto pagamento in busta paga?

La norma prescinde dalla motivazione sottostante il trasferimento. Se l'importo complessivo dovuto, esposto in busta paga e corrisposto in contanti, risulta superiore al limite, è vietato l'uso del contante.

Anticipo in contanti: le condizioni

Nel caso di erogazione di un acconto di 400 euro su stipendio dipendente complessivo di 1.400 euro, l'acconto può essere erogato in contanti anche se tutta l'operazione è superiore alla soglia di 999,99 euro?

L'acconto può essere erogato in contanti a condizione che il saldo avvenga con uno strumento di pagamento tracciabile (bonifico o assegno non trasferibile).

Assegno trasferibile per pagare la colf

Se lo stipendio alla colf è superiore alla soglia si può pagare con assegno non trasferibile? E la colf è tenuta ad aprire un conto corrente?

Sì, si può pagare la colf, per importi oltre la soglia, con assegno non trasferibile in quanto è garantita la tracciabilità dei pagamenti. La beneficiaria dell'assegno potrà recarsi presso un istituto bancario e ottenere il cambio in contanti dell'assegno.

Nessun problema se l'affitto è sotto la soglia

Un contratto di locazione prevede un corrispettivo di 11 mila euro annui. Si può pagare mensilmente in contanti senza incorrere in sanzioni?

Sì, è possibile pagare mensilmente in contanti in quanto l'importo mensile è inferiore alla soglia massima di 1.000 euro.

Stop ai canoni sopra il limite

E' ammesso l'incasso in contanti di due o più canoni mensili di locazione, singolarmente inferiori ai 1.000 euro, ma che cumulativamente superano la soglia?

No, perché l'importo trasferito in un'unica soluzione è superiore a 1.000 euro. Al contrario, si può pagare in contanti le singole mensilità in quanto inferiori alla soglia, a condizione che tale ripartizione sia prevista contrattualmente.

L'F24 sul conto non crea problemi

E' possibile fare addebitare in conto corrente un pagamento F24 di un soggetto diverso per un importo superiore alla soglia di 999,99 euro?

Sì, perché il movimento di denaro risulta tracciato a seguito dell'addebito della somma di denaro sul conto corrente bancario.

Bollettini postali pagabili in contanti

Possono essere pagati in contanti dei bollettini postali per un importo pari o superiore a 1.000 euro?

Sì, perché i pagamenti avvengono tramite Poste italiane.

Regole più severe sui libretti al portatore

I certificati di deposito bancari al portatore superiori a 1.000 euro dovevano essere estinti o adeguati entro il 31.3.'12 come i libretti di deposito al portatore?

No, la norma riguarda esclusivamente i libretti di risparmio al portatore.

Il conto condominiale accoglie i versamenti

Le quote per le spese sostenute dai singoli proprietari sulle parti comuni (e non superiori al limite dei 999,99 euro) possono essere versate anche in contanti sul conto intestato al condominio?

Sì, in quanto i proprietari effettuano il versamento in contanti attraverso una modalità di pagamento tracciabile.

Acquisto di opere d'arte e Fisco

L'acquisto di opere d'arte è da molti considerato un ottimo investimento. Specie in periodi di crisi dei mercati finanziari. Prima di orientarsi in tal senso, però, è bene tenere presente i principali aspetti fiscali connessi ad una operazione del genere.

Dal punto di vista delle imposte dirette, la persona fisica che al di fuori dell'esercizio di un'attività professionale o di impresa compri un'opera d'arte e poi la rivenda ottenendone una plusvalenza, non è soggetta a tassazione.

Sotto il profilo delle imposte indirette, e in particolare dell'Iva, il discorso, al contrario, è più complesso e cambia anche in base al luogo di acquisto: in Italia o all'estero.

L'acquisto in Italia di opere d'arte sconta un'aliquota del 10% o del 21%, a seconda che tale acquisto avvenga direttamente dall'autore dell'opera ovvero da una galleria d'arte. Con riferimento a quest'ultima ipotesi però, laddove la galleria in questione ceda un'opera d'arte comprata da privati o comunque da soggetti che non hanno potuto detrarre l'Iva, l'imposta in parola si applicherà solo sul cosiddetto margine, vale a dire solo sulla differenza tra il prezzo a cui la galleria ha venduto l'opera e il prezzo a cui la stessa l'ha acquistata. La circolazione di opere d'arte tra privati, invece, non è soggetta ad Iva.

Passando ora agli acquisti di opere d'arte all'estero, bisogna distinguere, al riguardo, tra acquisto intracomunitario o extra-Ue. Nel primo caso si applica l'imposta sul valore aggiunto del Paese del venditore (con un minimo del 5%); nella seconda ipotesi, gli acquisti scontano (in dogana) l'Iva del 10%.

DI DOMENICA

Il sindaco non chiude i negozi

No all'ordinanza comunale limitativa dell'apertura domenicale di un esercizio commerciale. Nei comuni ad «economia turistica» gli esercizi hanno facoltà di apertura tutti i giorni della settimana, senza necessità di osservare alcuna chiusura domenicale, festiva e infrasettimanale, e per tutto il periodo in relazione al quale è stata attribuita la relativa qualificazione. Il 6 dicembre 2011 è entrato in vigore l'art. 31 del decreto legge 6/12/2011 n. 201 (conosciuto come Salva-Italia) che, modificando l'art. 3 del decreto legge n. 223 del 2006 (noto come Decreto Bersani), ha eliminato, in via generale, ogni possibile limite agli orari di apertura e ai giorni di chiusura delle attività commerciali. In tal modo è stata abrogata, per incompatibilità, la previgente disciplina statale sugli orari di vendita, di cui al dlgs 31/3/1998, n. 114, di disciplina del settore del commercio. Questo è quanto affermato dal Tar di Trento (sezione unica) con la sentenza del 22 febbraio 2013 n. 70.

da ItaliaOggi, 2.3.'15

SENZA PAROLE ...

L'Agenzia delle entrate sbaglia, il contribuente paga

“Verbale sbagliato di 20 volte «Ricorso vinto, a spese mie»”. Così s'intitola un articolo del *Corriere della Sera*, datato 19.6.'12, nel quale si racconta la vicenda di un contribuente che sul finire del 2009 si è visto notificare un avviso di accertamento per aver omesso di dichiarare redditi da fabbricati per 1,2 milioni euro. Nel pezzo si precisa – ironicamente – che, nella circostanza, l'Agenzia delle entrate aveva fatto solo “un piccolo, clamoroso, errore”: i redditi, in realtà, ammontavano a 120 milioni di vecchie lire.

“La vicenda che si sarebbe dovuta chiudere all'istante con le scuse dell'Agenzia” – prosegue l'articolo – costrinse, invece, i professionisti del malcapitato consulente, il 21.1.'10, “a presentare ricorso, per paura che Equitalia emettesse cartella di pagamento per un terzo delle imposte dovute” (oltre 500mila euro): la pronuncia sull'istanza di riesame in autotutela, presentata il 22.12.'09, tardava, infatti, ad arrivare e i termini per impugnare l'atto di accertamento sarebbero scaduti il 22.1.'10. Conclusione: la commissione tributaria, il 15.2.'12, accoglie il ricorso, ma siccome nel frattempo, e precisamente il 7.6.'10 (quindi circa sei mesi dopo la presentazione dell'istanza di riesame in autotutela), l'Agenzia delle entrate aveva riconosciuto l'errore ed annullato l'atto di accertamento, i giudici compensano, tra le parti, le spese di giudizio. Motivazione: “il contribuente non ha dato tempo all'Agenzia di emettere il provvedimento di annullamento”.

L'annullamento in autotutela non esclude la condanna della P.A. alle spese

L'annullamento in autotutela – nel corso del procedimento tributario – dell'atto impositivo oggetto del contenzioso non solleva l'Amministrazione finanziaria dal pagamento delle spese di lite laddove il motivo che ha generato la richiesta di cessazione della materia del contendere fosse “preesistente” alla presentazione del ricorso da parte contribuente.

Lo ha stabilito, con la sentenza n. 11/01/12 del 24.5.'12, la Commissione tributaria provinciale di Aosta, la quale, sulla base di questo principio, ha condannato l'Amministrazione finanziaria a rimborsare di quanto speso un contribuente che nel corso del contenzioso si era visto annullare in autotutela l'atto impositivo oggetto della lite (nella specie solo il contributo unificato giacché il ricorrente si era presentato senza difensore).

Secondo i giudici, infatti, l'art. 46, comma 3, del d.lgs. 546/92 (a mente del quale le spese del giudizio estinto per cessata materia del contendere restano a carico della parte che le ha anticipate) va letto alla luce delle ragioni poste alla base della cessazione della materia del contendere. E nel caso in cui il motivo che ha generato l'annullamento dell'atto sia precedente alla presentazione del ricorso, la compensazione delle spese creerebbe un “ingiustificato privilegio per l'Amministrazione finanziaria”.

Lecito l'uso della telecamera se il dipendente ha prestato il consenso

Il datore di lavoro può sorvegliare con le telecamere i dipendenti, in azienda, senza il consenso delle rappresentanze sindacali: basta il consenso dei diretti interessati.

E' quanto ha stabilito la Corte di Cassazione penale, con la sentenza n. 22611 dell'11.6.'12, fornendo, così, un'interpretazione estensiva dell'art. 4 dello Statuto dei lavoratori (l. n. 300/70), il quale subordina la possibilità di usare sistemi audiovisivi, finalizzati al controllo dei lavoratori, all'esistenza di un accordo con le rappresentanze sindacali (RSU) o, in mancanza di queste, con la commissione interna.

Secondo i Supremi giudici, infatti, la lettura della norma in questione deve avvenire “avendo presente la finalità che essa intende perseguire”; e ciò posto, gli stessi giudici hanno osservato che, “se è vero – come è innegabile – che la disposizione di cui all'art. 4 intende tutelare i lavoratori contro forme subdole di controllo della loro attività da parte del datore di lavoro e che tale rischio viene escluso in presenza di un consenso di organismi di categoria rappresentativi (RSU o commissione interna), a fortiori, tale consenso deve essere considerato validamente prestato” quando provenga dagli stessi dipendenti.

Conti pubblici Il debito oltre i duemila miliardi

L'incremento di 34 miliardi, rispetto al mese precedente, spinge lo stock del debito pubblico italiano a gennaio 2013 verso un nuovo massimo storico: 2.022,7 miliardi. Una cifra che, divisa per i circa 60 milioni di italiani, fa un carico a testa di 34 mila euro.

da Corsera, 16.3.'15

Proprietari di casa di serie B

Marisa De Giorgis
madegiorg@gmail.com

ADERIMMO anni fa alla richiesta del Comune di non tenere le case vuote. Una prima esperienza fu positiva: canone comunque basso, ma nessun problema. La seconda allucinante. Una coppia referenziata, che lavora nei tribunali, è entrata in casa 13 mesi fa, sempre con canone ridotto nonostante le dimensioni dell'alloggio, presentando due cambiali "garantite". Non incassabili, però. Non hanno mai versato un euro, e sono sempre irreperibili al telefono. Sono scaduti i termini del giudice, ma non fanno una piega. Avendo un figlio in ospedale non abbiamo potuto seguire l'iter con rapidità per cui l'avvocato ha potuto iniziare ad agire solo dopo 6 mesi di promesse a vuoto. La casa, che è sotto mutuo (e siamo solo a metà), la teniamo solo perché adatta alla carrozzina, ma ormai l'insieme delle spese è talmente alto che saremo costretti a lasciarla. Senza risposta è rimasto il tentativo di ricorrere alle autorità per sistemare altrove quelli che è lecito definire "abusivi". Pur scaduti tutti i termini, non possiamo nemmeno sfondare la "nostra" porta, perché sarebbe violazione di domicilio. Che tutti debbano avere un tetto è un conto. Ma dovrebbe essere lo Stato ad occuparsene, non il singolo cittadino.

da la Repubblica, 21.4.13



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

MILANO

Case popolari, crescono gli alloggi sfitti

Il Comune di Milano ha dato in gestione le proprie case popolari all'Aler (il locale Istituto case popolari) e, ultimamente, ha dato incarico alla Bocconi di redigere un rapporto su tale gestione. I risultati sono stati pubblicati dal *Corriere della Sera* (10.3.13), in due articoli dal titolo – rispettivamente – “Confusione sui conti e caos affitti” e “Crolla l’incasso del canone – «Evasi» oltre 25 milioni di euro”.

Gli esperti dalla Bocconi hanno accertato “la mancanza di dati completi sugli inquilini dal punto di vista contabile, patrimoniale, anagrafico” e riferito che la percentuale di incasso dei canoni dovuti è del 52,54 per cento. Gli alloggi sfitti erano 1.800 al 30.11.11 e sono oggi 3.000 circa (quest’ultimo, è un dato Siset). Le occupazioni abusive sono nell’ordine di tre al mese, ha scritto il *Corsera* in un altro articolo (11.3.13), per un totale di 1.350 alloggi detenuti senza titolo.

Il costo medio di ristrutturazione di un alloggio è di 17.179 euro (un dato da ricordare all’Agenzia delle entrate ed al legislatore, che mantiene al 5 per cento del canone annuo l’entità delle spese a carico del locatore!).

PROPORZIONI

** Teorema di Pitagora	24 parole
** Padre Nostro	66 parole
** Principio di Archimede	67 parole
** Dieci Comandamenti	179 parole
** Dichiarazione di Indipendenza USA	1.300 parole
** Costituzione americana con tutti gli emendamenti	7.818 parole
** Costituzione italiana con le disposizioni transitorie	10.145 parole
** Regolamento USA sulla vendita del cavolo verza	26.911 parole

IMU, IRPEF E IMMOBILI NON LOCATI

1. Le critiche contro la non tassazione degli immobili non locati tendono ad assimilare tali immobili alle case di villeggiatura (le vere “seconde case”).
Va anzitutto evidenziato che una cosa sono le case di vacanza e un’altra sono gli immobili destinati alla locazione.
2. In relazione agli immobili non locati va evidenziato che – con il carico di tassazione che grava su di essi – nessun proprietario tiene un immobile sfitto (ricavandone, quindi, nulla) per “far dispetto” ad un potenziale inquilino.
3. Va evidenziato, piuttosto, che è dilagante invece lo “sfitto involontario” perché non si trovano inquilini che corrispondano un canone anche solo sufficiente a pagare le imposte. Basta girare le città per accorgersi che si è sommersi da cartelli “affittasi” e persino dai, sinora inediti, cartelli “affittasi/vendesì”.
4. A proposito di “sfitto involontario”, va rimarcato che il fatto di disporre che i proprietari degli immobili colpiti da questo fenomeno non paghino l’Irpef (ma l’Imu, sì) è solo un limitato atto di riparazione.
5. Sempre a proposito di “sfitto involontario”, è inammissibile che gli enti locali (sulla base dell’artificiosa argomentazione – che gli stessi sanno peraltro del tutto inesistente – che gli immobili siano tenuti sfitti per una immaginaria speculazione) abbiano in molti casi artatamente alzato le aliquote, quando anche l’imposizione Imu dovrebbe in questo caso essere totalmente eliminata.

Tributi poco «costituzionali»

Sul Sole 24 Ore di ieri, un lettore segnalava un dubbio di legittimità costituzionale di un ipotetico prelievo forzoso sui conti correnti. Ipotizzava che potesse andare contro l'articolo 53 della Costituzione, quello che stabilisce la connessione tra quello che si paga e la capacità contributiva. A ben vedere di leggi tributarie che hanno ignorato la Costituzione ne sono state fatte tante: l'ultima, l'Imu, ha colpito il bene rifugio numero uno - l'abitazione - nella quale gli italiani da sempre mettono i risparmi. Il problema è ben più grave e va a cozzare contro l'articolo 36.

Andrea Bucci
Torino

da 24Ore, 6.4.'15

ATTENZIONE

IL PRESIDENTE HA DICHIARATO...

Imu crescente?

“L'IMU ad aliquote crescenti è contro la Costituzione. Il dettato della Corte costituzionale di cui alle sentenze del 1966 e del 1985 va rispettato, la progressività non può che essere strettamente collegata al reddito. L'IMU va riformata riportandola alle sue origini, di imposta correlata al beneficio apportato agli immobili dai servizi apprestati in sede locale. Soprattutto, non bisogna giocare con le parole. Non si può dire di volerla «rimodulare» per abbassarla per pochi ed aumentarla per molti. La base imponibile va da subito rivista, in particolare, per gli immobili affittati, se non si vuole ulteriormente incrementare gli sfratti e, con essi, l'emergenza abitativa, da sempre fronteggiata con il coinvolgimento della proprietà diffusa”.

Imu sulla seconda casa ingiusta se non ci abito

Salvatore Pizzolla
Gallarate

MIA moglie da due anni ha ereditato la casa dei suoi genitori in provincia di Matera. Questa abitazione viene da noi utilizzata solo ad agosto, perché viviamo a Gallarate in una casa in affitto. Il mercato immobiliare è crollato, quindi non abbiamo nessun interesse a vendere la casa di mia moglie. Sulla base delle leggi esistenti, ci troviamo però costretti a pagare l'Imu come seconda casa pur possedendone una sola. Non mi sembra giusto.

da la Repubblica, 4.4.'15

CASA: CONFEDILIZIA "IMMOBILIARE IN FIN DI VITA, TORNARE A FISCO ONESTO"

ROMA (ITALPRESS) - "I dati dell'Istat, con i valori riferiti o con altri anche peggiori, dimostrano comunque che il mercato immobiliare è bloccato e che i prezzi vanno sempre più giù, peggiorando di continuo. Se le aziende sono disperate, l'immobiliare è in fin di vita. Ma l'Italia si salva salvando l'immobiliare". Lo afferma in una nota il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, commentando i dati comunicati dall'Istat sul mercato immobiliare.

"E per salvare l'immobiliare occorre rivedere da subito l'Imu, nella linea di un Fisco onesto che tratti anche l'immobiliare per quel che rende, e se rende - prosegue -. Le forze politiche devono prendere una posizione precisa e cioè pronunciarsi sul fatto che vogliano o meno tenere ancora in vita l'Imu varata dal Governo Monti in via sperimentale, che è la causa prima di un impoverimento generalizzato degli italiani e della fine di ogni investimento nel settore".

(ITALPRESS).

IL QUESITO

Assemblea, restano la prima e la seconda convocazione

■ Anche dopo il prossimo 18 giugno, con l'entrata in vigore della legge di riforma del condominio, rimarrà il bizantinismo dell'assemblea di prima e seconda convocazione. Bisognava avere il coraggio di prevedere la convocazione in un'unica adunanza «secca»; l'esigenza di rendere più facile (o più difficile) l'approvazione di certe decisioni può infatti essere garantita semplicemente richiedendo maggioranze (di teste e di millesimi) più alte o più basse in relazione a specifici argomenti quali lavori straordinari, innovazioni, liti, nomina amministratore, ecc. L'assemblea in prima convocazione sarà regolarmente costituita - dal 18 giugno - con l'intervento di tanti condòmini che rappresentino (almeno) i due terzi del valore (millesimale) dell'intero edificio (e fin qui nulla è

cambiato) e la maggioranza (di teste) dei partecipanti al condominio (mentre ora erano richiesti i due terzi delle teste partecipanti al condominio). E' quindi sceso il quorum di teste. Finora l'assemblea in prima convocazione si era rivelata totalmente inutile; infatti gli amministratori davano libero sfogo alla fantasia convocando la prima seduta ad orari decisamente improbabili, per far chiaramente intendere ai condòmini di non presentarsi. Generalmente veniva invece indicato in caratteri grassetto e/o sottolineati il giorno e l'orario di seconda convocazione (facendo così chiaramente intendere che quella era la convocazione «buona»). In mancanza di diverse e vincolanti norme del regolamento condominiale, l'amministratore potrà fissare la prima convocazione

in ora «scomodissima» (ad esempio alle 23,30 o alle 7,30) poiché ciò non rende impossibile la partecipazione ai condòmini. Chi, pertanto, decida di disertare l'assemblea condominiale in prima convocazione perché ritiene che l'assemblea sarà tenuta in seconda convocazione, lo fa a suo rischio (Cassazione, sent. 22.1.2000, n. 697). Siccome dal 18 giugno basteranno meno teste per la riuscita dell'assemblea in prima convocazione, sarà più rischioso andare direttamente in seconda convocazione, specie se si instaurasse l'abitudine di fissare l'orario della prima seduta ad un'ora comoda e consueta. Si rischierà di sentirsi dire che l'assemblea c'è già stata.

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

SEGNALAZIONI

Alessandro Marzo Magno, *L'invenzione dei soldi*, Garzanti ed., pp. 282

Con piglio simpaticamente discorsivo, ma documentando sempre i numerosi fatti citati, sono ricostruite l'epica nascita e la robusta affermazione della banca e della finanza, opera di famiglie, personaggi e città dell'Italia medievale.

Mario Zannoni, *Le truppe di Maria Luigia 1814-1847*, Albertelli ed., pp. 120 con molte ill.

Il piccolo esercito dei ducati di Parma, Piacenza e Guastalla sotto il governo dell'ex imperatrice dei francesi, con informazioni su comandanti e truppe, dislocazioni e moti rivoluzionari; numerose le riproduzioni (a colori) di uniformi.

Stephen Seitz, *Sherlock Holmes e il morbo di Dracula*, Gargoyle ed., pp. 196

Un nuovo apocrifo dell'investigatore creato da Conan Doyle, scritto con accurata conoscenza dei racconti e romanzi originali: nell'incontro di Holmes con Dracula primeggiano le pagine dedicate al cupo castello rumeno.

Marco Romano, *Liberi di costruire*, Bollati Boringhieri ed., pp. 172

Un inno alla libertà dei cittadini espressa contro la tirannia dei piani regolatori e gli impedimenti frapposti dai teorici del paesaggio: la democrazia si esprime da secoli anche nella libera costruzione delle città.

Alberto Mingardi, *L'intelligenza del denaro*, Marsilio ed., pp. 334

Coraggiosa e motivata difesa a spada tratta dei meriti del libero mercato, contro tutte le critiche, i pregiudizi, le affermazioni vulgate: la crisi mondiale odierna è responsabilità degli Stati e dell'insufficiente concorrenza.

Sergio Romano, *Morire di democrazia*, Longanesi, pp. 112

L'agonia della democrazia, in Occidente e specie in Italia, fra derive autoritarie, populismo, interventismo della magistratura: l'autore denuncia molti supposti miti, come la trasparenza della rete.

Francesco Guicciardini, *Ricordi*, a cura di Carlo Varotti, Carocci ed., pp. 356

Sono proposte le diverse stesure delle riflessioni del grande storico e politico, con adeguate note di lettura e ampi commenti: molti pensieri presentano una viva sensazione di attualità.

L'economia sociale di mercato e i suoi nemici, a cura di Francesco Forte, Flavio Felice e Clemente Forte, Rubbettino ed., pp. 468

Bilancio in pareggio, stabilità monetaria, concorrenza, tutela sociale fondata su merito e responsabilità, prevalenza del diritto privato su quello pubblico: tali i fondamenti dell'economia sociale di mercato, qui ben documentati.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di nostro interesse

Disposizioni per la bonifica degli immobili pubblici e privati dall'amianto sono contenute in una proposta di legge del deputato Lavagno (Sel).

I deputati Cimbro e Laforgia (Pd) intendono modificare, con una proposta di legge, il d.lgs. n. 122/05, in materia di tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire. Sullo stesso provvedimento propone interventi modificativi il senatore Caliendo (Pdl)

L'incremento della detrazione prevista per l'abitazione principale, con riferimento all'applicazione dell'Imu, è contenuto in una proposta di legge del deputato Martella (Pd).

Modifiche all'art. 6 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia (d.p.r. 6.6.'01, n. 580), in materia di esenzione dalla denuncia di inizio attività per gli interventi volti all'installazione degli impianti destinati alla produzione di acqua calda sanitaria, sono il tema di una proposta di legge del deputato Vaccaro (Pd).

Il deputato Ruocco, del Gruppo parlamentare del Movimento 5 stelle, interroga il Ministro del lavoro, il Ministro dello sviluppo economico e il Ministro dell'economia e delle finanze, per sapere se il Governo intenda, attraverso lo studio di misure concordate con gli inquilini, pervenire a una o più iniziative normative che riescano a definire una soluzione organica per l'emergenza casa, andando oltre i provvedimenti di semplice proroga degli sfratti e se sia intenzione dell'Esecutivo avviare un piano organico di housing sociale tale da contribuire a risolvere in via definitiva una questione che affligge il nostro Paese da troppo tempo.

Una nutrita rappresentanza di deputati del Gruppo parlamentare del Pd, primo firmatario Baretta, ha predisposto una mozione con la quale si impegna il Governo ad assumere le necessarie iniziative per prorogare all'1.1.'14 l'entrata in vigore della Tares nonché ad adottare immediate iniziative normative dirette a raccordare la vecchia e la nuova disciplina del prelievo sui rifiuti, tenendo conto dell'impatto della pressione fiscale sui cittadini e sulle imprese anche al fine di valutare una sua completa modifica.

Agevolazioni fiscali e altre disposizioni per sostenere l'accesso dei giovani all'abitazione principale vengono sollecitate in un disegno di legge del senatore De Poli (Scpl).

Il senatore Di Maggio è il primo firmatario di un disegno di legge sull'esenzione dei fabbricati rurali ad uso strumentale dall'imposta municipale propria (Scpl).

In un'interrogazione, il senatore Di Biagio (Scpl) chiede di sapere se il Ministro dell'economia e delle finanze intenda disporre il riconoscimento automatico dello status di abitazione principale degli immobili non locati e ubicati in Italia di proprietà dei connazionali residenti oltre confine, al fine del riconoscimento delle detrazioni sull'Imu.

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal testo *LUIGI EINAUDI In lode del profitto e altri scritti* a cura di Alberto Giordano, ed. IBL Libri.

Bell'Italia è sul sito della Confedilizia

La rubrica "Bell'Italia" - 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 ottobre	2011 - ottobre	2012	2,7 % 2,025 %
Variazione novembre	2011 - novembre	2012	2,4 % 1,800 %
Variazione dicembre	2011 - dicembre	2012	2,4 % 1,800 %
Variazione gennaio	2012 - gennaio	2013	2,2 % 1,650 %
Variazione febbraio	2012 - febbraio	2013	1,8 % 1,350 %
Variazione marzo	2012 - marzo	2013	1,6 % 1,200 %

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	
Variazione ottobre	2011 - ottobre	2012
Variazione novembre	2011 - novembre	2012
Variazione dicembre	2011 - dicembre	2012
Variazione gennaio	2012 - gennaio	2013
Variazione febbraio	2012 - febbraio	2013
Variazione marzo	2012 - marzo	2013

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



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

Anno 23
Numero 5

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

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 29 aprile 2013

Il numero di aprile 2013
è stato postalizzato il 19.4.2013