



www.confedilizia.it  
www.confedilizia.eu

### All'interno

● CORRETTIVI MINIMI,  
PER UN CATASTO CIVILE (pag. 19)

● POLITICHE ABITATIVE,  
ATTENZIONE NECESSARIA (2)

● Aumento bolli  
contratti di locazione (3)

● Il bonus energetico  
conviene solo ai cinesi (3)

● Condizionatori, attenti  
alle regole da rispettare (8)

● SCONCERTANTE LETTERA  
AL PRESIDENTE CONFEDERALE (9)

● Affitto con riscatto,  
è la via da percorrere (10)

● QUANDO LA LEGGE  
È A PAGAMENTO (12)

● NUOVO ATTESTATO  
ENERGETICO (15)

● Capezzone: "Successo storico  
pro contribuenti" (23)

### RIFORMA DEL CONDOMINIO

● Fondo speciale  
opere straordinarie (11)

● Assemblea deserta, il verbale (15)

● Notizie e problemi vari  
condominali (2, 6, 7, 8, 9, 13, 17, 20)

### Arrivederci a settembre

Nel mese di agosto, *Confedilizia notizie* - come al solito - non uscirà.

Arrivederci, dunque, a settembre. E buone vacanze a tutti (a tutti quelli che le faranno, naturalmente...).

## GENEROSI PER SÈ, E A CARICO DEGLI ALTRI

Gli sforzi corporativi per tirare la coperta, di volta in volta, a favore di chi è di turno ad esternare e mettendo sempre e comunque il costo di agevolazioni e favori a carico degli altri, è patetico, per non dire altro.

Non vogliamo giocare allo stesso penoso gioco, ma osserviamo ancora una volta che se c'è qualche categoria o suo rappresentante che può provare che muovere il suo settore giovi più, ai fini della crescita, che resuscitare il mercato immobiliare, e dell'affitto in particolare, si faccia avanti.

E si faccia avanti anche chi può sostenere di pagare più tasse di quante ne paghi, e ne abbia pagate, l'immobiliare. Magari si scoprirà invece che qualche settore, come quello dell'industria, gode ogni anno di 15 miliardi di agevolazioni, che equivalgono a tre quarti dell'intero gettito dell'Imu.

## POLITICHE ABITATIVE, ATTENZIONE NECESSARIA

Al nuovo Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti on. Maurizio Lupi compete di gestire le politiche abitative, in un momento di emergenza sociale quale l'Italia non aveva mai finora vissuto.

I dati sul mercato immobiliare (sia dell'Istat che dell'Agenzia delle entrate/territorio) sono drammatici. L'investimento in immobili è in caduta libera, ucciso da una fiscalità smodata che ha colpito in particolare l'affitto. In Europa, diversi Paesi hanno approvato leggi per rilanciare il settore e gli investimenti dall'estero (abbassando, proprio, la tassazione degli immobili).

Da noi, il passato Governo ha risposto nel modo esattamente opposto e cioè segnalando nel Documento di economia e finanza la pretesa necessità di prorogare oltre il 2014 l'IMU sperimentale, l'imposta che più di ogni altra ha causato l'attuale situazione di emergenza, dato che non prevede un'aliquota di favore (come invece prevedeva l'Imu varata dal Governo Berlusconi) neppure per i contratti di locazione cd. "concordati", che assicurano un'abitazione alle classi meno abbienti.

E' necessario - diciamo allora al Ministro - che l'immobiliare torni protagonista dello sviluppo e, oggi, della crescita. Ma fin che si fa finta di non sapere che - come diceva il politico francese Martin Nadau, già a fine '800 - quando l'edilizia va, tutto va (e si fa questo per compiacere le lobby che, per favorire le imprese manifatturiere, vogliono che gli italiani investano solo nella finanza), l'impoverimento generale causato dall'attacco ai proprietari diffusi - gli unici che assicurano l'affitto, al quale non provvedono certo su vasta scala quelle società che godono di ampie agevolazioni fiscali - è solo destinato ad ulteriormente incrementarsi.

Il Governo ha le carte in regola e il nuovo Ministro avrà certo la forza di dedicare la propria attenzione anche alle politiche abitative, finora del tutto dimenticate nonostante l'emergenza sociale che affligge il settore. Confedilizia (che ha apprezzato, nel discorso alle Camere del Presidente del Consiglio, la centralità attribuita alla casa e il richiamo all'affitto) si attende che adeguati provvedimenti vengano assunti per agevolare l'affitto regolare e combattere lo sfritto involontario di uffici e negozi oltre che di abitazioni.

c.s.f.

## Decreto sospensione Imu e Decreto energia all'esame del Parlamento

È ancora all'esame del Parlamento (deve essere convertito in legge entro il 20 luglio) - al momento di chiudere in tipografia questo numero di *Confedilizia notizie* - il decreto-legge n. 54/13 (cfr. *Cn* giugno 2013), che ha disposto la sospensione del versamento della prima rata dell'Imu (che scadeva il 17 giugno) per alcune categorie di immobili (fra cui le abitazioni principali e relative pertinenze, escluse quelle accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9), e prevede inoltre la riforma della tassazione degli immobili.

Come sempre, daremo conto dell'approvazione definitiva del provvedimento, e di eventuali modifiche al testo, non appena lo stesso sarà divenuto definitivo.

È all'esame del Parlamento (deve essere convertito in legge entro il 4 agosto prossimo) anche il decreto-legge 4.6.'13, n. 65, contenente norme sia sulle agevolazioni fiscali per ristrutturazioni edilizie e interventi di risparmio energetico sia in materia di attestato di prestazione energetica (argomenti trattati in due diverse parti di *Confedilizia notizie* di giugno).

Anche di questo provvedimento, non appena sarà stato convertito in legge, daremo estesamente conto sul notiziario.

## E ora spuntano le "Brigate antisfratto" (e le richieste di risarcimento danni)

La Toscana ci aveva già avvezzi alla diffusione di istruzioni pratiche per ostacolare gli accessi degli ufficiali giudiziari nel corso dei provvedimenti di esecuzione di rilascio, come capitava a Firenze (cfr. *Cn* lug. '12). Adesso è la volta di "Brigate antisfratto", attive a Viareggio, ove hanno bloccato uno sfratto. I legali del proprietario hanno rimarcato che le "Brigate antisfratto", con l'intervento di una quindicina di persone, hanno impedito all'ufficiale giudiziario "di dare esecuzione all'ordine del giudice". Alle persone che hanno compiuto l'atto di violenza il proprietario chiederà il risarcimento del danno economico patito.

## NUOVE MAGGIORANZE ASSEMBLEARI

In occasione dell'entrata in vigore della riforma del condominio, la Sede centrale della Confedilizia ha fatto invio a tutte le proprie Associazioni territoriali della Tabella delle nuove maggioranze assembleari, aggiornata dopo la legge di riforma.

## RIFORMA DEL CONDOMINIO

### Il parere del Notariato

Il Consiglio nazionale del Notariato ha redatto un articolato parere a proposito della riforma del condominio.

La Sede centrale ne ha inviato copia a tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia ove può essere consultato dai soci.

## Confedilizia in tv

Nuovi interventi televisivi e radiofonici della Confedilizia, nelle ultime settimane. Il Presidente confederale ha partecipato, quanto alla tv, a "Tg5 Punto Notte" e a un approfondimento di Rainews 24 e, quanto alla radio, a una trasmissione di Gr Parlamento e ad una puntata della trasmissione "L'economia prima di tutto" su Radio 1. In due occasioni è intervenuto il dott. Antonio Nucera (partecipando, in tv, a una puntata di "Sky Tg24 Economia" e intervenendo, in radio, su Rtl).

Quando possibile, gli interventi sui media (in particolare quelli televisivi), vengono inseriti nel sito Internet confederale. Raccomandiamo allora, anche per questo, la regolare consultazione del sito.

## Semplificazioni, disegno di legge del Governo

Il Governo ha approvato un disegno di legge - non ancora in vigore, quindi, e trasmesso al Parlamento per il suo esame - in materia di semplificazioni.

Tra le disposizioni da segnalare, quelle in materia di edilizia e di beni culturali.

Riferiremo sui prossimi numeri di *Confedilizia notizie* circa il percorso parlamentare e l'eventuale approvazione del provvedimento.

## Sella presidente di Assonime

Maurizio Sella è stato eletto Presidente di Assonime.

## Mistretta alla Cassa notai

Mario Mistretta è il nuovo Presidente della Cassa notai.

## Sommella all'Antitrust

Romerto Sommella è stato nominato responsabile della direzione Relazioni esterne e rapporti istituzionali dell'Autorità Antitrust.

A TUTTI FELICITAZIONI ED AUGURI DALLA CONFEDILIZIA

## Nasini presidente Federazione ligure

Vincenzo Nasini è stato all'unanimità confermato alla presidenza della Federazione ligure della Proprietà edilizia. Vicepresidenti, Gerolamo Astengo e Michele Raffa. Segretario, Carla Benvenuto.

Auguri di "buon lavoro".

## MEDIAZIONE, LE MODIFICHE

Il testo del decreto legislativo n. 28 del 4 marzo 2010 - riguardante la mediazione - come modificato dal decreto-legge n. 69 del 21 giugno 2013, in corso di conversione da parte delle Camere, è estraibile dal sito confederale. La normativa di modifica è già in vigore, ma si applica (art. 84, comma 2, d.l. n. 69/13) "decorsi trenta giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione" del decreto-legge citato.

Per quanto riguarda le cause condominiali, il testo in questione va esaminato anche alla luce dell'art. 71-*quater* c.c., introdotto dalla legge di riforma del condominio, con il quale non contrasta.

Per ogni delucidazione sia su quest'ultima annotazione che sulla mediazione in genere in rapporto alla precitata normativa di riforma, le Associazioni territoriali aderenti, nonché gli iscritti al Registro nazionale amministratori, possono rivolgersi al dott. Antonio Nucera presso la Sede centrale.

## Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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



**CODICE CONDOMINIO  
PREZIOSO FORMULARIO**


Il *Codice del condominio negli edifici* dovuto al Presidente confederale giunge alla ventiduesima edizione, aggiornata con la nuova legge di riforma del condominio (che lo stesso Autore ha già commentato, articolo per articolo, insieme alle norme sulla comunione, in un altro apposito volume, uscito all'indomani dell'approvazione della riforma stessa: *Codice del nuovo condominio dopo la riforma*, ed. La Tribuna).

Il nuovo Codice (in vendita nelle librerie giuridiche di tutta Italia), oltre al testo – come già detto – della legge di riforma, e la legislazione complementare di ognuna delle voci di cui la pubblicazione si compone (ciò che risulta particolarmente pratico per gli operatori), tipo Ascensore, Impianti, Amministratore, Antenne, Fisco, Scale, Fognature e scarichi, Regolamento, Posto auto e così via a coprire l'intera materia condominiale, reca anche la giurisprudenza a proposito dei vari aspetti dell'argomento condominiale e un ricco Formulario che è, nello stesso tempo, anche un'interpretazione a fini pratici della nuova legge. Il Codice reca, ad esempio, il modello di Verbale di assemblea deserta (che, con la nuova legge, è obbligatorio redigere, a differenza di prima) e spiega chi deve firmare questo Verbale e precisamente l'amministratore o i condòmini che hanno promosso la convocazione dell'assemblea, a seconda della fattispecie ricorrente. Sempre nella Parte "Formulario e Pratica", il nuovo Codice pubblica altresì una Tabella per la ripartizione degli oneri accessori concordata dalla Confedilizia con Sunia-Sicet ed Uniat, il testo del nuovo Contratto collettivo per i dipendenti dalla Proprietà edilizia firmato da ultimo dalla Confedilizia con CGIL-CISL-UIL, lo schema del modo (nuovo) in cui deve essere fissato il compenso dell'Amministratore, molti altri documenti, lettere tipo ecc. .

In sostanza, uno strumento di agile consultazione ed un valido strumento di lavoro e di conoscenza per amministratori e condòmini.  
R.N.

» di Corrado Sforza Fogliani\*

**La lente  
sulla casa**
**Disagio sociale  
dei locatori**

**L**a Confedilizia ha reso note - sulla base dei dati forniti dal ministero dell'Interno - circostanziate informazioni relative agli sfratti concernenti il 2012. Gli sfratti eseguiti sono diminuiti del 3,3% rispetto all'anno precedente, mentre le richieste di esecuzione sono calate del 2,43%, sempre sul 2011.

In diminuzione, nel 2012, risulta anche il numero di provvedimenti esecutivi di sfratto per finita locazione: meno 5,61% nei capoluoghi e meno 25,84% negli altri Comuni. In generale, i provvedimenti esecutivi di sfratto sono invece aumentati del 6,18% rispetto al 2011. Nell'ambito degli stessi, infatti, figurano due tipologie di sfratti per i quali i provvedimenti sono aumentati: quelli per morosità relativi ai capoluoghi (+18,82%) e quelli per necessità del locatore (+60,66% nei capoluoghi e +23,65% negli altri Comuni). Sono in diminuzione, invece, i provvedimenti di sfratto per morosità nei Comuni non capoluogo: -1,36 per cento.

Questi dati confermano una situazione preoccupante. Per le morosità in aumento degli inquilini (come, d'altra parte, dei condòmini) ma, in specie, per l'inedito aumento esponenziale e continuo degli sfratti per necessità del locatore. Un dato che documenta il disagio sociale della categoria e la mancanza di liquidità e di mezzi in genere per pagare tasse smodate, con conseguente necessità di liberare gli immobili per venderli. Dal governo (dopo quanto assicurato dal presidente del Consiglio nel suo discorso alle Camere) si attendono urgenti segnali.

\*Presidente di Confedilizia

da il Giornale, 9.6.'13

**ULTIMO MINUTO**
**Aumento bolli contratti**

A seguito della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale (n. 147) della legge 24.6.'13, n. 71, di conversione del decreto-legge n. 43/'13, le misure dell'imposta di bollo fissate in euro 1,81 e in euro 14,62 sono state rideterminate, rispettivamente, in euro 2 e in euro 16.

Gli aumenti anzidetti, già in vigore, interessano tutti gli "atti giuridici" sottoposti a imposta di bollo e quindi anche i contratti di locazione di qualsiasi tipologia (compresi quelli ad uso villeggiatura, brevi vacanze e week-end) nonché i contratti di comodato. Atti per i quali, quindi, l'imposta si applicherà nella misura di 16 euro ogni 4 facciate (100 righe).

Tale maggiorazione interessa anche la marca da bollo (d'ora in avanti, quindi, pari a 2 euro) da applicarsi sulle ricevute relative al canone di locazione di importo superiore a euro 77,47 se non soggette a Iva.

Si ricorda, infine, che le ricevute degli oneri condominiali continuano ad essere esenti dal bollo ai sensi dell'art. 13 della Tariffa allegata al d.p.r. 26.10.'72, n. 642.

**L'OPINIONE**

**Edilizia ecologica?**
**Il bonus energetico conviene  
solo ai produttori cinesi**

■■■ DAVIDE GIACALONE

Se l'efficienza energetica portasse risparmio non si spiegherebbe perché c'è bisogno dell'agevolazione per perseguirlo. La convenienza sarebbe sufficiente per spingere all'azione. Ma se salite in qualche punto alto, che domina le nostre metropoli, vi accorgete che la sommità dei palazzi, talora antichi, è divenuta un infernale accatastamento d'impianti per riscaldamento e refrigerazione. Se questa è la direzione in cui si muove la realtà, quei bonus finiscono con l'essere assai buoni per chi vende pannelli solari, quasi tutti importati, sicché, alla fine, finanziamo produttori esteri e installatori nostrani, trasferendo ricchezza dalla collettività a quanti procedono in tal senso. Che non sono certo i più poveri. Ha senso?

 Davide Giacalone, *Libero* 25.5.'15

**Approvato il "Decreto Fare",  
torna la mediazione per il condominio**

Il Governo ha approvato un decreto-legge che lo stesso esecutivo ha denominato "Decreto Fare". Il provvedimento (d.l. 21.6.'13, n. 69) contiene alcune disposizioni di interesse per il settore immobiliare, di cui si darà compiutamente conto dopo la conversione in legge dello stesso. Di seguito se ne anticipano alcune, trattandosi di norme già in vigore (salvo – come per la mediazione in condominio, di cui trattiamo a pag. 2 – espressa previsione di differimento dell'applicazione).

Sono contenute nel provvedimento disposizioni riguardanti semplificazioni in materia di edilizia anche relativamente ai beni culturali, nonché in materia di divisione ereditaria e, ancora, disposizioni che prevedono un'attenuazione delle regole previste per la riscossione dei debiti fiscali, compresa l'introduzione del principio della impignorabilità dell'unico immobile che sia adibito ad abitazione principale del debitore (a meno che non si tratti di un immobile avente le caratteristiche di lusso previste dallo specifico provvedimento normativo in materia ovvero che sia accatastato nelle categorie catastali A/8 e A/9).

**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

## EBINPROF

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

## Premiazione a Roma nella sede del Cnel

Si è svolta anche quest'anno a Roma, nella "Sala gialla" del Cnel, l'annuale cerimonia di consegna delle borse di studio ai figli dei dipendenti della proprietà edilizia (come portieri, addetti alle pulizie ecc.) nonché la premiazione dei portieri che si sono distinti per particolari meriti nell'esercizio del loro lavoro o per anzianità di servizio. La cerimonia è stata aperta, come di consueto, da Pier Paolo Bosso e Parmenio Stroppa (rispettivamente Presidente e Vicepresidente dell'Ente). Alla cerimonia sono intervenuti il consigliere del Cnel Giuseppe Acocella, in qualità di Presidente della Commissione giudicatrice dei concorsi, Renzo Gardella per la Confedilizia, Mario Piovesan per la Cisl, Manlio Mazziotta e Michele Carpinetti per la Cgil.

Di seguito i nominativi di tutti gli studenti assegnatari delle borse di studio.

## Diplomati

Buonanno Marta, Cleri Debora, Colella Maria, Colella Nicola, Conidi Davide, Costa Alain, Costales Josiel Danica, Cotrufo Rita, De Frano Antonella, Di Benedetto Alice, Di Salvo Alessandro, Di Salvo Mariangela, Eraclia Michele, Fascella Roberta, Finocchiaro Giulia, Franzese Sara, Giaccone Mattia Giuseppe, Girletti Valentina, Grassi Gloria, La Barba Maria Pia, La Barbera Anna, La Madrid Rosly, Lajom Mary Chris, Liguori Emanuela, Luchon Ghaneshwary, Manca Federica, Mangialardo Eleonora, Mango Virginia, Massa Simone, Mollo Noemi, Navarino Marco, Paradiso Giuseppe Gerardo, Partipilo Alessia, Pusceddu Roberta, Russo Daniele, Russo Ilaria, Sannino Flavia, Scordi Miriana, Tantalo Roberta, Zenga Alessia.

## Universitari

Amato Gianluca, Bò Alessandro, Breglia Dalila, Calarco Chiara, Concas Silvia, Covaia Federica, Cucumazzo Simona, D'Augusto Alessandro, D'Elia Stefano, Di Salvo Fabrizio, Emma Erika, Esposito Caterina, Farano Maria, Franzese Eleonora, Giacomantonio Valeria, Giannelli Riccardo, Guani Andrea, Lo Russo Francesca, Maione Giovanni, Mauriello Letizia, Menga Ivan, Merati Roberta Angela, Mohamed Mohamed, Nastasia Ilaria, Sacchetti Daniele, Scardella Maria Grazia, Taverna Marianna, Urnera De Ascencao Natasha.

## Laureati

Argenziano Maura, Auletta Stefano, Balbo Rosaria, Ballini Diego, Berhe Iris Selamauit, Bonaccorso Antonella, Cavallo Simone, Cennicola Veronica, Centini Jacopo, Cerone Ausilia, Ciliberti Elisabetta, Cingolani Roberto, Consales Maurizio, Costa Zamira, Costa Monica, D'Addio Ester, D'Imperia Manuela, Deiana Gaia, Di Giacomo Federica, Di Martino Concetta, Ferrara Isabella, Flores Deborah, Girletti Sabrina, Glorioso Tanja, Hasa Ivana, La Rocca Carmela, Liccardo Noemi, Lo Russo Sara, Maldini Greta, Mangiarini Ranieri Elena, Marostica Davide, Mastriani Vincenzo, Montuori Naomi, Moscatti Sabrina, Notarpietro Francesca, Pasquali Melissa, Peri Salvatore, Quadraroli Walter, Romano Angelo, Salvo Erika, Veratti Alessandra, Vitiello Cinzia.

## Gli undici portieri premiati a Roma

Durante la cerimonia di cui s'è detto, sono stati premiati undici portieri segnalati dai condòmini.

Ecco di seguito i loro nominativi, con una breve motivazione del riconoscimento.

**Bruno Archiello** di Monza: premiato per la serietà e per la grande disponibilità verso i condòmini, specialmente i più anziani, nel risolvere piccoli e grandi problemi quotidiani. **Massimiliano Bocca** di Napoli: premiato in quanto si è distinto per la cura con cui svolge il suo servizio, attento alle esigenze dei condòmini ed offrendo loro la massima collaborazione. **Anita Debbia** di Milano: premiata poiché, dal lontano 1965, si è sempre distinta per riservatezza e serietà verso tutti i condòmini, dovendo vivere, suo malgrado, anche situazioni incresciose e delicate. **Carolina Germano** di Genova: premiata in quanto si è segnalata, nel suo lungo operato, per altruismo, impegno, umanità e solidarietà ed in particolare per avere aiutato istancabilmente ed in maniera totalmente disinteressata i condòmini soli e anziani, che non avevano la possibilità di provvedere da soli alla normale vita quotidiana. **Giuseppe La Barba** di Palermo: premiato per essersi distinto, nello svolgimento delle mansioni di portiere, per la straordinaria professionalità nonché per atti di altruismo, di assistenza e di solidarietà. **Antonina Loddo** di Torino: premiata per la cura e la precisione nello svolgimento del suo servizio di portineria, nel quale si è sempre distinta per gentilezza, cortesia e disponibilità nell'aiutare i condòmini in momenti critici o drammatici e anche nelle piccole cose di tutti i giorni. **Carlos Fernando Mesa Garzon** di

Roma: premiato per la massima stima di cui gode da parte di tutti i condòmini, che ne apprezzano la correttezza, la precisione, la puntualità e la riservatezza con la quale svolge il suo compito. **Dario Messina** di Napoli: premiato per la dedizione al suo lavoro, che svolge con solerzia e discrezione in ogni situazione, anche la più difficile da gestire, in particolare con le persone anziane e bisognose di aiuto. **Anna Maria Pellegrino** e **Ivano Rinaldi** di Vedano al Lambro (MB): premiati in quanto entrambi da 24 anni svolgono la loro attività con impegno, competenza, affettuosa e premurosa dedizione, in modo particolare pensando alle ore domenicali passate in casa di anziani sofferenti o addirittura in ospedale con loro. **Vincenzo Zaccaria** di Napoli: premiato poiché svolge il suo compito con grande capacità e con "affetto", mai carente in quelli che sono i suoi compiti contrattuali, operando anche al di là degli stessi e provvedendo, all'occorrenza, anche ad interventi di urgenza durante gli orari di chiusura della guardiola.

## DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Attestato energetico,  
nuove spese in arrivo per le famiglie

Il nuovo attestato energetico previsto, in applicazione di regole imposte dall'Unione europea, dal d.l. n. 63/13, determinerà spese altissime per le famiglie.

Tra le prime a denunciarlo - nell'immediatezza dell'approvazione del testo anzidetto da parte del Consiglio dei ministri - è stata la Domusconsumatori, che ha ricordato che tale documento, che dovrà essere predisposto da professionisti incaricati dai proprietari di casa, con i relativi oneri, sarà obbligatorio sia in caso di compravendita di immobili sia in caso di locazione degli stessi. Si tratta di un obbligo che, qualora confermato in sede di conversione del decreto-legge, non farà che aggravare quella crisi delle compravendite e, soprattutto, delle locazioni che è ormai in atto da circa un anno e mezzo.



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Casa, frenata preannunciata  
nel primo trimestre 2013

"I dati registrati dall'Agenzia delle entrate non sono positivi per il mercato immobiliare e attestano la diminuzione degli scambi anche nel primo trimestre 2013. Questi dati fotografano, purtroppo, le previsioni fatte da Centro studi Fiaip, che negli scorsi mesi ha parlato chiaramente di una forte contrazione del mercato per il 2013. Un segno meno a due cifre non appare quindi una semplice frenata del mercato, ma è l'ennesimo segnale negativo per il comparto, dovuto al peso dell'ingente pressione fiscale sulla casa nel nostro Paese e ad una perdurante stretta del settore creditizio".

Lo ha dichiarato Paolo Righi, Presidente nazionale Fiaip.

## Bene le semplificazioni di Zanonato

"Gli effetti delle liberalizzazioni e i provvedimenti sulle semplificazioni annunciate dal ministro dello Sviluppo economico Flavio Zanonato produrranno effetti positivi per l'intero comparto e per il sistema produttivo immobiliare".

Così ha dichiarato alla stampa il presidente Fiaip Paolo Righi, che ha ricordato come «l'articolato pacchetto di semplificazioni include una modifica alla legge 39/89 che si propone di attenuare il rigido regime di incompatibilità attualmente previsto». A breve il Governo varerà un decreto legge con misure urgenti per la ripresa economica e sulle semplificazioni a costo zero per le casse dello Stato. «Con le semplificazioni normative - ha ricordato Righi -, si elimina dal nostro Paese la tassa occulta che ogni cittadino paga da anni: la burocrazia». Inoltre, il presidente Fiaip ha sottolineato che «oltre all'attenuazione del regime di incompatibilità per la professione di mediatore, ci auguriamo si possano eliminare tutti gli elementi di rigidità che riguardano il settore edile, rimandando ai singoli professionisti la responsabilità di autocertificare l'inizio di nuove attività».





ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Consiglio direttivo e Assemblea annuale

Si è ultimamente riunito il Consiglio direttivo di Assindatcolf. Il Presidente dott. Renzo Gardella ha illustrato il bilancio consuntivo 2012 e il bilancio preventivo 2013, che sono stati approvati dal Consiglio e sottoposti all'esame dell'Assemblea.

In occasione dell'Assemblea, alla quale sono intervenuti numerosi soci e delegati, si è poi provveduto ad approvare i bilanci. Il Presidente, inoltre, ha relazionato i presenti sull'attività svolta dall'Associazione nell'anno appena trascorso, soffermandosi in particolare sulla campagna promossa (e vinta) riguardante l'esclusione del contributo di licenziamento (Aspi) dal settore domestico.

## Ambasciata americana e Assindatcolf

Anche quest'anno per i festeggiamenti dell'Indipendence day, Assindatcolf è stata invitata a partecipare all'evento, alla presenza dell'Ambasciatore David H. Thorne.

L'Assindatcolf collabora da molti anni con la struttura dell'ufficio del personale dell'Ambasciata americana, offrendo la propria assistenza ai funzionari che hanno personale domestico e che, arrivati in Italia, si devono confrontare con una normativa contrattuale e previdenziale differente rispetto a quella statunitense.

## Risolto il problema della tessera sanitaria

Risolta la vicenda della tessera sanitaria per i lavori domestici.

Con un apposito comunicato stampa l'Assindatcolf ha segnalato che la risoluzione del problema è avvenuta con il decreto-legge n. 69 del 21.6.'13 (c.d. decreto del fare) attualmente all'esame del Parlamento e che l'Organizzazione dei datori di lavoro domestico ha auspicato non venga su questo punto modificato.

Il problema nasceva dal fatto che la legge n. 1259 del 1959 imponeva l'obbligo, per il datore di lavoro domestico, di assumere (o trattenere in servizio) un lavoratore provvisto di tessera sanitaria, conforme ad un modello stabilito dal Ministero dell'Interno. La mancata richiesta o il mancato possesso di questa tessera comportava sanzioni amministrative rispettivamente per il datore richiedente e per il lavoratore. Tale tessera, tuttavia, non veniva rilasciata, in realtà, da alcun ufficio pubblico, in quanto il Ministero non ha mai approvato il modello iniziale.

Il citato decreto-legge - abrogando la legge accennata - ha portato finalmente chiarezza in materia. E ciò a beneficio di tutti quei cittadini che avrebbero voluto ottemperare all'obbligo di cui si è detto, ma si sono sempre trovati nell'impossibilità di adempierlo.

Per ogni ulteriore informazione in merito, è possibile contattare le locali sedi di Assindatcolf, i cui indirizzi sono reperibili sul sito [www.assindatcolf.it](http://www.assindatcolf.it) oppure possono essere richiesti al numero verde 800.162.261.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Sorella casalinga: sussiste il diritto agli alimenti

La sorella, con problemi di salute, che ha aiutato in casa il fratello per oltre 40 anni, ha diritto agli alimenti. Questo principio è stato confermato dalla Cassazione con la sentenza n. 15597/13, che ha riformato quanto statuito in senso contrario dalla Corte di appello di Genova. La Corte di Cassazione, infatti, con la sentenza anzidetta ha evidenziato l'errore commesso dalla Corte d'Appello nel far derivare la disposta esclusione dell'obbligo alimentare in capo al fratello "dalla circostanza che l'obbligazione alimentare tra fratelli e sorelle costituisce ipotesi secondaria e limitata, atteso che tale circostanza incide, ai sensi dell'art. 459 c.c., solo sull'entità dell'obbligazione alimentare, non sulla sua sussistenza. Infatti, la circostanza che la pretesa alimentare sia rivolta nei confronti di un fratello non comporta la sua infondatezza, ma solo la determinazione del relativo importo nella misura dello stretto necessario, ai sensi dell'art. 459 c.c."

La Suprema Corte, nel caso in questione, ha anche rilevato l'esistenza dei necessari presupposti per il conferimento dell'assegno alimentare: rilevanza dell'età della signora e inidoneità della stessa a provvedere al proprio mantenimento.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## L'archivio Vasari in mostra nella sua casa di Arezzo

Buone notizie sul fronte degli archivi privati famosi. Con la mostra "Giorgio Vasari: la casa, le carte, il teatro della memoria", voluta dalla Soprintendenza di Arezzo, dalla Soprintendenza archivistica della Toscana e dai proprietari (gli eredi del conte Festari) sembra essersi concluso il contenzioso apertosi tra il Ministero per i beni e le attività culturali ed i proprietari dell'Archivio Vasari per le vicende connesse alla vendita di quest'ultimo archivio.

Grazie a questo importante sodalizio tra privato e pubblico, fino al 5 agosto, nella casa del Vasari ad Arezzo (in via XX settembre) si possono anche ammirare le lettere di Annibal Caro a Paolo Giovio, il carteggio con Cosimo I, gli scritti di Pietro Aretino, il testamento olografo di Vasari (trasmesso dalla Biblioteca di Firenze e per la prima volta esposto) e le due edizioni delle Vite con le pagine dedicate a Michelangelo.



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

## Anbba: socio fondatore di Confturismo

Nel mese di giugno, il Presidente dell'Anbba ha partecipato - insieme con i Presidenti delle Federazioni "fondatrici" di Confturismo (Faita-Federalberghi-Fiavet-Fipe-Rescassa-Federviaggio) - alla riunione in cui si è modificato lo statuto della Confederazione da ultimo citata.

Con tale partecipazione, all'Anbba è stata riconosciuta la "dignità" di socio fondatore e - attraverso il nuovo Statuto, gli organi di rappresentanza rinnovati e le risorse idonee che il Presidente di Confturismo si è impegnato ad assicurare - ha raggiunto il pieno diritto di rappresentare, in esclusiva, le istanze e le necessità dell'ospitalità extralberghiera, nella più grande e rappresentativa Federazione nazionale del turismo.

## Anbba entra in Enit

L'Anbba è entrata in Enit-Agenzia nazionale del turismo ed ha partecipato ad importanti incontri, tra i quali si segnala il meeting svoltosi a Roma lo scorso giugno, durante il quale il Direttore generale dell' Agenzia, dott. Andrea Babbi, ha evidenziato il lavoro che l'Enit sta svolgendo. L'Ente ha, infatti, deciso di puntare su strategie di comunicazione innovative, ridisegnando il modo di promuovere il turismo italiano all'estero attraverso *workshop*, iniziative varie e web.

L'Anbba, rappresentata nell'occasione da Giamila Fiorini, ha manifestato il proprio interesse ad aderire alle fiere proposte, mettendo nel contempo in risalto la necessità di usufruire della banca dati e dell'intermediazione dell'Enit, per l'instaurazione dei contatti con soggetti interessati all'offerta extralberghiera.



ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
SOCIETÀ IMMOBILIARI  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Ripartire dall'immobiliare

"Come ha più volte ricordato il nostro Amministratore delegato, Federico Oriana, circa il 20% dell'economia italiana deriva, direttamente o indirettamente, dalle attività immobiliari. Il settore immobiliare allargato con le costruzioni costituisce il primo settore economico del Paese per produzione, occupazione e contribuzione fiscale. Lo Stato non può che ripartire da noi per invertire il trend economico-finanziario negativo del Paese".

Così il Presidente di Aspesi, Franco Minardi de Michetti, in occasione della celebrazione (alla quale sono intervenuti anche il Presidente confederale e il Vicepresidente Colombo Clerici) del Ventennale dell'Associazione nell'ambito di Eire 2013.

ADSI

**Associazione Dimore Storiche Italiane**

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Diaz della Vittoria Pallavicini  
confermato Presidente**

Si è svolta a Napoli la XXXIV Assemblea dell'Adsi, alla quale ha portato il saluto della Confedilizia il Vicepresidente confederale avv. Prospero Pizzolla.

A seguito degli scrutini tenutisi presso la Sede nazionale sono risultati eletti nel Consiglio direttivo dell'Associazione per il triennio 2013-2016: Moroello Diaz della Vittoria Pallavicini (784 voti), Nicola Leone de Renzis Sonnino (606 voti), Prospero Colonna (422 voti), Gaddo della Gherardesca (380 voti), Ippolito Bevilacqua Ariosti (327 voti), Vittorio Giulini (309 voti), Marina Deserti (302 voti), Gioacchino Lanza Tomasi (285 voti), Carlo Marengo di Santarosa (276 voti). A tali membri elettivi si aggiungono, a far parte del Consiglio, i Presidenti delle Sezioni regionali, membri di diritto del Consiglio. Sono stati inoltre eletti a componenti il Collegio dei Revisori dei Conti Francesco Bucci Casari, Francesco Schiavone Panni, Carlo Schiaffino, Alessandro Tana; a componenti il Collegio dei Provisori sono stati eletti: Filippo Beraudo di Pralormo, Leopoldo Mazzetti, Vieri Torrigiani, Francesco Marigliano Caracciolo, Carlo Patrizi di Ripacandida.

Il nuovo Consiglio direttivo ha successivamente rieletto Moroello Diaz della Vittoria Pallavicini a Presidente dell'Adsi. Le altre cariche – come previsto – sono ancora da assegnare.

**Immobili storici e certificazione energetica**

L'ADSI ha informato i suoi soci che – nelle modifiche apportate dal decreto legge n.65 del 4.6.'13 al D. Lgs. n.192 del 2005 – «viene definitivamente chiarito» che gli immobili vincolati ai sensi del D.L. n.42 del 2005 devono dotarsi, in caso di vendita o locazione, dell'Attestato di prestazione energetica. Se gli edifici fossero già dotati – continua l'ADSI – dell'Attestato di certificazione energetica, questo non perderà la sua efficacia.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

**Nel 2° semestre 2012, volume attività a 42 mld**

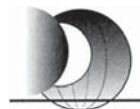
Il rapporto semestrale di Assogestioni sui fondi immobiliari italiani evidenzia un generale rallentamento del settore. Il volume delle attività delle società associate è pari a circa 42 miliardi con un incremento annuo pari all'1%. Nel secondo semestre del 2012 la raccolta lorda è stata pari a 982 milioni, in leggera frenata rispetto agli 1,4 miliardi dei primi sei mesi. Nel medesimo periodo proventi e rimborsi ammontano a 691 milioni. L'offerta è costituita per il 90% da fondi Riservati (179 fondi), che detengono un patrimonio di 20,6 miliardi. Ai Fondi Retail spetta la gestione di 4,9 miliardi di patrimonio.

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE  
(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)**A Lisbona il 42° Congresso internazionale**

A Lisbona, dal 19 al 22 settembre prossimi, in occasione della quarantaduesima edizione del Congresso internazionale dell'Uiipi, i rappresentanti delle 27 organizzazioni europee aderenti all'Unione, oltre a confrontarsi sulle tematiche della crisi economica in relazione al settore immobiliare, celebreranno due importanti ricorrenze: i 90 anni dell'Unione internazionale della proprietà immobiliare e i 125 anni dalla fondazione dell'Assosiacao Lisbonense de Proprietarios.

Grande attesa è rivolta all'intervento, tra gli altri, di Nouriel Roubini, professore di economia della Stern School of Business di New York, che indicherà le sue tesi per uscire dall'attuale fase di stallo del settore immobiliare e rilanciarlo.

Il programma completo della manifestazione è reperibile sul relativo sito (<http://lisboncongress2013.alp.pt>).



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

**"Riforma fiscale: non scoraggiare l'affitto agrario"**

Il Presidente della Federazione Ugo Dozzio Cagnoni scrive, sull'ultimo numero de "La nuova Proprietà fondiaria": «Sarà difficile fare una riforma fiscale sistematica e coerente entro il 31 agosto, comunque alcuni elementi positivi sono già venuti alla luce. L'aver sospeso l'IMU anche sui terreni agricoli e sui fabbricati rurali vuol dire aver compreso l'inefficacia di una tassazione devastante su pochi, colpendo altresì fattori di produzione.

Triplicare l'imposizione ai proprietari fondiari per tirare a casa un misero totale di 692 milioni (628 dai terreni e 64 dai fabbricati rurali) è stata un'operazione assurda, che solo la mancanza di contatto con la realtà agricola dell'ex-Premier Monti poteva concepire.

Oltretutto è la prima volta che nell'ambito della fiscalità locale si interviene diversamente sui terreni agricoli rispetto ai fabbricati urbani. Forse viene finalmente a cadere il concetto della comune definizione di immobili.

Occorre a questo punto vigilare con estrema attenzione affinché nel riordino della fiscalità agricola non risulti ancora una volta penalizzata la figura del concedente rispetto a quella del coltivatore.

Alla fine del 2011 nella conversione in legge del decreto Salva Italia il coefficiente moltiplicatore dei redditi dominicali ai fini IMU, inizialmente previsto in 120, venne differenziato nei due diversi valori, 110 per i proprietari coltivatori e 135 per i concedenti in affitto. Il Ministro dell'Agricoltura Catania si dolse molto allora che non fosse passata addirittura la forbice 90/150.

Successivamente nella legge di Stabilità 2013, in occasione dell'aumento dei redditi catastali fondiari ai fini IRPEF, è stata nuovamente prevista una diversità di trattamento per proprietari concedenti e per proprietari conduttori: per i primi l'aumento previsto è del 15%, per i secondi solo del 5%.

Quelle che a prima vista potrebbero sembrare doverose agevolazioni a favore dell'imprenditoria, sono invece soltanto interventi miopi e demagogici, che avranno l'unico grave risultato di scoraggiare ulteriormente l'affitto agrario, unico strumento di flessibilità aziendale. Oltretutto i figli degli attuali coltivatori diretti saranno probabilmente i concedenti di domani.

L'agricoltura italiana soffre di molti mali e di molti ritardi, ma in questo momento non sta peggio degli altri settori produttivi. Non si è dovuto assistere a quel calo generalizzato della domanda che è la costante di quasi tutti i settori economici.

Anche l'occupazione agricola ha tenuto e in un periodo di disoccupazione crescente questo è un grande titolo di merito. Occorre quindi poco per salvaguardarla: basta solo fare diversamente da chi ha governato finora».



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

**Scheda Registro anagrafe**

Prima dell'entrata in vigore della legge di riforma del condominio, la Segreteria generale ha fatto invio a tutti gli amministratori iscritti al Registro degli amministratori Confedilizia della Scheda per la richiesta ai condòmini dei dati da inserire nel Registro anagrafe condominiale (utilizzabile anche per le risposte da fornirsi da parte dei condòmini).

**Servizio quesiti, un picco intorno al 18 giugno**

In vista dell'entrata in vigore, lo scorso 18 giugno, della riforma del condominio, e nei giorni successivi a tale data, il Servizio quesiti che da anni viene fornito agli iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia, ha manifestato una volta di più la propria fondamentale utilità per tutti gli amministratori.

Tra le domande che maggiormente sono state poste agli esperti chiamati a rispondere, si segnalano quelle riguardanti gli adempimenti immediati ai quali la nuova normativa chiama gli amministratori in carica al momento della sua entrata in vigore: dal registro di anagrafe condominiale a quello di contabilità, dal registro dei verbali delle assemblee a quello di nomina e revoca dell'amministratore.





COORDINAMENTO  
NAZIONALE CASE RISCATTO  
EDILIZIA PUBBLICA  
(ADERENTE ALLA  
CONFEDILIZIA)

## Edilizia popolare ed economica, giurisprudenza

Il trasferimento di proprietà dell'immobile a seguito dell'assegnazione da parte della cooperativa costruttrice, è subordinato al frazionamento del mutuo (art. 229 r.d. 28 aprile 1958, n. 1165), ma non implica l'estinzione del mutuo frazionato, che è condizione per il riscatto dell'immobile e per la costituzione del condominio ordinario.

*Cass. civ., sez. I, 5 luglio 2012, n. 11264.*

L'obbligo, per l'ente proprietario di alloggi di edilizia residenziale pubblica, di alienare l'immobile all'inquilino che abbia manifestato una volontà in tal senso, non sorge per il solo fatto che l'appartamento sia stato inserito nel piano regionale di vendita, ai sensi dell'art. 1, quarto comma, della legge 24 dicembre 1995, n. 560, perché quest'ultimo costituisce un mero atto preparatorio del procedimento amministrativo finalizzato all'alienazione, per il cui perfezionamento sarà comunque necessaria un'ulteriore manifestazione di volontà da parte dell'ente proprietario.

*Cass. civ., sez. III, 14 giugno 2012, n. 9719.*

In tema di cooperative edilizie a contributo statale, è nulla per contrarietà a norme imperative, ai sensi dell'art. 1418, primo comma, c.c., la cessione a terzi di aree esuberanti e locali non destinati ad abitazione di proprietà di una cooperativa, ai sensi dell'art. 8 del r.d. 28 aprile 1958, n. 1165, se manca anche una sola delle autorizzazioni, rispettivamente del Ministero dei Lavori Pubblici e della Cassa Depositi e Prestiti, espressamente previste dal successivo articolo 9 per adibire i locali ad uso di botteghe e magazzini e per affittarli, stante l'identità di "ratio" tra le due norme, entrambe miranti ad evitare operazioni speculative su immobili costruiti con contributo erariale e perciò proibitive di atti dispositivi su di essi senza i preventivi controlli pubblici, costituenti, peraltro, quel rispetto dei "modi di legge" che lo stesso articolo 8 specificamente richiede.

*Cass. civ., sez. II, 20 giugno 2012, n. 10206.*



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Da Gesticond un aiuto per conoscere la riforma

Particolarmente intensa è stata negli ultimi mesi l'attività di informazione svolta da Gesticond sull'interpretazione e sull'applicazione della legge n. 220/12 di riforma del condominio, entrata in vigore lo scorso 18 giugno.

L'ultimo convegno - dopo quelli di Pisa (21 gennaio), Cortina d'Ampezzo (9 febbraio), Agrigento (16 febbraio), Venezia (21 febbraio), Vicenza (22 febbraio), Forlì (1 marzo), Bologna (2 marzo), Rovigo (24 aprile) e Firenze (17 maggio) - si è svolto il 15 giugno a Verona. Altri appuntamenti sono previsti a Palermo e a Catanzaro.

A tutti questi eventi, svoltisi grazie alla collaborazione e alla partecipazione attiva (per quanto concerne sia l'organizzazione sia gli interventi dei relatori) delle Associazioni territoriali della Confedilizia, ha preso parte il Presidente del Centro Studi di Gesticond, avv. Vincenzo Nasini, che ha svolto interventi a commento delle novità della riforma e delle sue criticità, in particolare per quanto concerne l'amministratore di condominio.

## DUE STRADE, DI FRONTE A NOI

Abbiamo due strade, di fronte a noi. Affamare la Bestia (la spesa pubblica), riportandola a cuccia. O affamare i privati rendendoli ancora più poveri.

Nicola Porro  
IL FOGLIO, 28.4.'12

## TIMORI PER IL REGISTRO DI ANAGRAFE CONDOMINIALE

Gentile direttore, fra le disposizioni introdotte dalla riforma del condominio figura il Registro di anagrafe condominiale, che comprende «ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza». Qualche amministratore già invia ai propri condomini l'invito a produrre una massa di documentazione non meglio individuata. Gli sventurati condomini dovrebbero procurarsi, non è chiaro né come né dove, documenti riferiti al passato o addirittura eseguire perizie sugli appartamenti di proprietà. Basta invece che il condomino segnali eventuali pericoli riscontrabili, ovviamente riferendosi al momento in cui invia la comunicazione. Nulla la nuova legge prevede per ipotetici documenti da procurarsi o depositare presso l'amministratore.

Antonio Ferrero  
Torino

da *Avvenire*, 25.5.'13

## OSTELLINO SI CONFESSA

### Il dubbio

di Piero Ostellino



Parlo di Stato di diritto; cerco di mettere in guardia dall'invasività di una Pubblica amministrazione responsabile delle molte cose che non vanno, distratta e, allo stesso tempo, occhiuta e oppressiva delle libertà individuali; denuncio il crescente dispotismo burocratico-amministrativo.

da *Corriere della Sera*, 22.6.'13

## Com'era bella la mia "Imu" francese

Gigi Romano  
romanolu44@yahoo.it

ANNI fa possedevo una casetta in Costa Azzurra. Ogni anno ricevevo una lettera dal ministero delle Finanze con la spiegazione del tributo locale e un talloncino da portare in banca per il pagamento. Si poteva optare per un addebito in conto in dodici rate. Perché i nostri ministri non introducono una tale opzione per l'Imu?

da *la Repubblica*, 15.6.'13

## Condizionatori, occhio alle regole da rispettare per la loro installazione in condominio

Con l'arrivo dell'estate molti italiani, per difendersi dal caldo, ricorrono all'installazione di un condizionatore. Se si vive in condominio, però, è bene sapere che ci sono delle regole da rispettare.

Se infatti, alla luce dei principi del codice civile, ciascun condomino ha diritto di servirsi della cosa comune (e quindi, nel caso del condizionatore, della facciata dell'edificio), è anche vero, però, che, in considerazione di questi stessi principi (la cui validità permane anche dopo la riforma dell'istituto condominiale), l'esercizio di tale diritto non deve alterare la destinazione del bene comune, né impedirne l'altrui paritario uso, né tantomeno recare pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. E proprio a quest'ultimo aspetto, il decoro dell'edificio, bisogna fare più attenzione allorché si voglia installare un condizionatore.

Secondo la giurisprudenza, infatti, è illegittima la collocazione di un voluminoso condizionatore sulla facciata condominiale, turbando tale installazione "l'equilibrio estetico complessivo dell'edificio"; e ciò, anche quando tale facciata "non sia esposta al pubblico, ma solo ai condòmini" (Trib. Milano sent. 9.1.'04; cfr. *Cn* sett.'11). Sempre secondo la giurisprudenza, poi, non rileva il fatto che la facciata dell'edificio risulti già deturpata da altri interventi, giacché tale circostanza "non autorizza" comunque a deturpare ancora di più (Cass. sent. n. 1286 del 25.1.'10). Per i giudici, infine, il fatto che l'edificio non sia di particolare pregio "non esclude, di per sé, che possa sussistere un'alterazione apprezzabile del decoro architettonico" (si veda, ancora, Cass. sent. n. 1286/'10).

Nel collocare un condizionatore sulla facciata comune, pertanto, è bene aver chiaro tutto questo, così da prevenire eventuali controversie. Ciò, naturalmente, con la precisazione che, se il condominio è dotato di un regolamento di origine contrattuale (cioè, approvato da tutti i condòmini o da tutti espressamente accettati) che disponga al riguardo, è necessario attenersi a quanto tale regolamento prevede.

Altro aspetto da non trascurare, poi, è che l'installazione in questione non sia tale da recare pregiudizio ai vicini. Il che può avvenire, ad esempio, riducendo loro la veduta oppure quando dal condizionatore derivino rumori molesti.

Con riferimento, in particolare, ai rumori molesti, che sono uno dei motivi di maggior conten-

zioso in ambito condominiale, è bene sapere che la norma del codice civile che si occupa della materia è l'art. 844, secondo cui il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni ove queste non superino il limite della normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi.

In proposito la Cassazione ha precisato che tale disposizione "è applicabile anche negli edifici in condominio" (sent. n. 3090 del 15.5.'95) e che tale limite "non è mai assoluto, ma relativo alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti" (sent. n. 5157 del 27.7.'83). Concetto, quest'ultimo, ribadito anche più di recente, sempre dalla Cassazione, secondo cui il giudizio in ordine alla tollerabilità dei rumori "va compiuto secondo il prudente apprezzamento del giudice", tenuto conto delle particolarità della situazione concreta (sent. n. 1151 del 27.1.'03).

Interessante in tema di rumori molesti è anche la precisazione, operata ancora dalla Suprema Corte, secondo cui, laddove un

regolamento condominiale di origine contrattuale contenga determinate disposizioni al riguardo, è a queste disposizioni, e non all'art. 844 c.c., cui necessariamente occorre far riferimento (sent. n. 4965 del 4.4.'01).

Insomma, prima di tutto, occhio al regolamento. E comunque tener sempre presente che l'installazione di un condizionatore, in ambito condominiale, è una operazione che non va fatta con superficialità ma che richiede la dovuta attenzione. Solo così ci si potrà difendere dal caldo senza rischiare di essere coinvolti in discussioni che potrebbero sfociare facilmente in contenziosi.

Per completezza, segnaliamo che i condizionatori – come riportato in un articolo de *la Repubblica* del 25.5.'13 – sono una delle cause che alterano il clima delle nostre città: il loro uso continuo, unitamente all'effetto combinato di asfalto, cemento e mancanza di spazi verdi, ha provocato, negli ultimi anni, un sensibile innalzamento delle temperature medie. Dunque, per il bene di tutti – quando è possibile – meglio tenerli spenti.

### LALENTE DI INGRANDIMENTO



#### Skype

"Skype" è un programma che, installato su computer e cellulari, consente, gratuitamente attraverso l'uso della rete internet, di effettuare, in particolare, chiamate vocali, videochiamate e inviare messaggi di testo ad altri utenti che abbiano installato lo stesso programma. Sottoscrivendo un abbonamento a pagamento, è possibile utilizzare tale programma anche per telefonare, a prezzi vantaggiosi, a numeri di reti telefoniche "tradizionali" (cellulari e telefoni fissi).

#### Fiscal compact

"Fiscal compact" – espressione inglese composta dall'aggettivo "fiscal" (fiscale) e dal sostantivo "compact" (accordo, intesa) – è il patto firmato da 25 Paesi aderenti all'Unione Europea il 2.5.'12, che impone rigide regole per raggiungere l'equilibrio dei bilanci nazionali.

## PRIME ASSEMBLEE DOPO LA RIFORMA TRA INCERTEZZE, DISGUIDI E CURIOSI EPISODI

(in assemblea, un cane)

In occasione della "GIORNATA CONDOMINIO APERTO", indetta dalla Confedilizia in coincidenza con l'entrata in vigore della riforma del condominio (Giornata che ha riportato – ovunque – un grande successo) sono pervenute alla Sede centrale diverse segnalazioni secondo cui l'entrata in vigore della riforma non ha fatto registrare da parte di condòmini e amministratori particolari difficoltà, pur con qualche incertezza interpretativa ed episodi anche curiosi.

In un condominio a Latina, per esempio, era già iniziata da oltre un'ora la discussione sul primo punto all'ordine del giorno quando un condomino ha rilevato che il *quorum* per la costituzione in seconda convocazione dell'assemblea non era stato raggiunto. La riforma, infatti, ha previsto che, in seconda convocazione, l'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di un terzo dei condòmini e di un terzo dei millesimi. Prima, invece, nulla era stabilito in proposito. Dopo una breve ma intensa discussione non vi è stato altro da fare, pertanto, che dichiarare la riunione deserta, tra la rabbia dei condòmini che avevano perso tempo a discutere per nulla.

A Castelsangiovanni, in provincia di Piacenza, un condomino, amministratore del proprio condominio, è stato invitato, nel corso dell'assemblea, a lasciare l'incarico. Secondo alcuni dei partecipanti alla riunione, infatti, non poteva più esercitare il mandato conferitogli in quanto non amministratore professionale. A spazzar via ogni dubbio è stato lo stesso interessato, il quale ha prontamente chiarito che la riforma non prevede questo e ha sottolineato, anzi, come la stessa abbia valorizzato la figura del condomino che amministra il proprio condominio, prevedendo una specifica disposizione in punto, la quale specifica, fra l'altro, che questo tipo di amministratori non ha obblighi di formazione. Chiarita la faccenda, i lavori dell'assemblea sono quindi ripresi regolarmente.

A Padova, un condomino è intervenuto all'assemblea del proprio condominio affermando di rappresentare anche altri due condòmini dello stabile. Alla richiesta di mostrare le deleghe, che secondo la riforma devono avere forma scritta, egli ha risposto, però, che non le aveva perché l'incarico gli era stato conferito, in entrambi i casi, per telefono. Ne è sorta una vivace discussione protrattasi per quasi mezz'ora, terminata solo quando un condomino, consultata la Confedilizia, ha recitato il contenuto, per la parte di interesse, del nuovo art. 67 delle disposizioni di attuazione del codice civile: "Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta". Convintosi, l'interessato è andato dai due condòmini che lo avevano delegato a rappresentarli ed è tornato poco dopo con due deleghe scritte. L'assemblea è quindi finalmente iniziata, proseguendo senza altri intoppi.

In uno stabile di Lecce, un condomino si è presentato in assemblea con un cane, affermando, a gran voce, che con l'entrata in vigore della riforma nessuno più gli poteva impedire di tenerlo nel proprio appartamento. L'amministratore è dovuto, pertanto, intervenire precisando che la nuova legge ha sì previsto che i regolamenti non possano vietare di possedere o detenere animali domestici, ma che tale previsione non riguarda i regolamenti contrattuali (cioè, approvati da tutti i condòmini o da tutti espressamente accettati). E siccome il regolamento dello stabile, nella specie, era di questo tipo, al condomino amante degli animali non è restato altro da fare che andarsene con la coda tra le gambe.



## LEGGERE PER CREDERE

### LETTERA AL PRESIDENTE DELLA CONFEDILIZIA (26.5.'13)

Stendo ed inoltro la presente dopo una notte insonne, provocatami dall'incubo del pagamento dell'Imu ormai a scadenza ravvicinata.

Tale mio sconvolgimento esistenziale e grossissimo turbamento scaturiscono dall'impossibilità di far fronte al pagamento, in quanto i miei appartamenti non mi fruttano da più anni un solo centesimo di euro perché non si riesce a fittarli a causa dell'esubero di fabbricati qui a Roggiano Gravina.

Leggo che la riforma dell'Imu, che l'attuale Governo intende realizzare, dovrebbe prevedere – secondo la Lega delle autonomie – l'esclusione dal pagamento per la sola "unica casa" e nel contempo dare addosso a chi ha la sventura di ritrovarsi proprietario di ulteriori case.

Non susciti ilarità la parola "sventura", in quanto per me, che non riesco da più anni né a fittarli e né a venderli i miei appartamenti, trattasi di autentica jattura averne la proprietà.

Con irritazione ed amarezza noto che la mia situazione, sebbene alquanto diffusa specie nel sud Italia, non viene in alcun modo presa in considerazione dai legislatori, cui fanno eco e "danno spago" i soloni "esperti".

Ho io 75 anni e, per realizzare i pur pochi appartamenti, ho affrontato moltissimi sacrifici, mi sono assoggettato a tantissime privazioni, sono andato a languire ed a "sudar sangue" in terra straniera, dapprima in Germania e poi addirittura nella lontana Australia.

Mentre mi attendevo una vecchiaia serena, a compenso della parsimoniosissima condotta di vita, mi vedo oppresso dalla disperazione, provocatami dall'ingiusta imposizione "Imu".

Possibile, mi domando, che in Italia si ragioni e si legiferi con tanta superficialità? Come non dirsi disperato ed affranto? Spesa una intera vita di sacrifici per acquistare un pur modesto patrimonio; non riceverne alcun reddito; non riuscire a disfarsene; vedersi costretto a pagare imposte e non esigue!

Ho esternato la mia situazione sia al Presidente della Repubblica, che al Capo del Governo ed al Ministro dell'economia e delle finanze, nonché ai Presidenti di Camera e di Senato ed a tutti, dico tutti i gruppi parlamentari, ma non c'è stato alcun cenno di riscontro.

Tralasciavo di dire che, con il mio appello disperato alle autorità anzidette, non ho mancato di dichiarare la mia disponibilità a cedere allo Stato e/o al Comune di Roggiano Gravina i miei appartamenti al prezzo ragguagliato all'imponibile cui calcolasi l'Imu.

Deferenti ossequi e sentiti ringraziamenti.

DEV.MO  
(Gennaro Termine)

Gennaro Termine fu Oreste  
Contrada Cardoso 3  
87017 Roggiano Gravina (CS)  
Tf. 0984/502254

## 23° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

Piacenza, 21 settembre 2013

ore 9,00 Registrazione partecipanti

ore 9,30 Inizio lavori - Saluto introduttivo del Presidente confederale

### LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

#### RELAZIONI DI BASE

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>avv. Vincenzo Nasini</b>   | L'amministratore riformato (nomina, revoca, attribuzioni, responsabilità, profili di diritto transitorio)  |
| <b>avv. Paolo Scalettaris</b> | L'assemblea di condominio (convocazione, legittimati, attribuzioni, quorum costitutivi e deliberativi, impugnazioni, profili di diritto transitorio) |
| <b>avv. Nino Scripelliti</b>  | La capacità giuridica del condominio (conferma o evoluzione?)  |

#### INTERVENTI PROGRAMMATI

- |                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| PROF. AVV. VITTORIO ANGIOLINI | AVV. CARLO del TORRE             |
| AVV. DANIELA BARIGAZZI        | AVV. PAOLO DI MATTEO             |
| AVV. PIER PAOLO BOSSO         | AVV. GRAZIELLA GRASSI            |
| AVV. DOMENICO CAPRA           | DOTT. ANTONIO NUCERA             |
| AVV. PAOLA CASTELLAZZI        | AVV. PROSPERO PIZZOLLA           |
| AVV. ANTONINO COPPOLINO       | AVV. ASCANIO SFORZA FOGLIANI     |
| PROF. AVV. VINCENZO CUFFARO   | AVV. LUCA STENDARDI              |
| AVV. RENATO DEL CHICCA        | AVV. FRANCESCO MASSIMO TISCORNIA |

Alle ore 11.30, sospensione lavori (coffee break). A seguire, spazio di aggiornamento sui lavori parlamentari.

Direzione lavori e relazione di sintesi avv. CESARE ROSSELLI Responsabile Coordinamento legali Confedilizia

## IL CASO

di FRANCESCO MONTI

### SCONTO IMU SUL FUNERALE

**CON** una punta di umorismo nero, si potrebbe dire che, per sfuggire all'Imu, è sufficiente passare a miglior vita. A Faenza, l'impresa di onoranze funebri Gamberini ha avviato un'inedita campagna promozionale: da sabato prossimo fino al 31 dicembre, l'agenzia rimborserà l'Imu pagata nel 2012 sulla prima casa del defunto, fino a un massimo di 400 euro. Per accedere all'agevolazione, basta presentare il modulo F24 con cui il caro estinto o i suoi famigliari hanno versato l'imposta. La somma viene detratta nella fattura di pagamento dei servizi. In Romagna, a dire il vero, lo spauracchio dell'imposta sugli immobili aveva già scatenato la fantasia di altri imprenditori: gli albergatori del Consorzio Riccione Turismo (una quarantina) offrono buoni sconto ai propri clienti possessori di prima casa, purché prenotino un soggiorno di almeno sette notti, nei periodi 1 giugno-4 agosto e 1-30 settembre. Dall'industria del turismo, l'idea si è estesa a quella delle onoranze funebri. «La Gamberini, che aveva già diminuito i prezzi delle proprie prestazioni, ora vuole ulteriormente sgravare di costi le famiglie, anche in un momento così delicato come quello legato alla perdita di un proprio caro» spiega l'annuncio dell'intraprendente agenzia faentina.

## GIURISPRUDENZA CASA

## Revoca amministratore, impugnabilità

È inammissibile il ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 111 Cost., avverso il decreto con il quale la corte di appello provvede sul reclamo avverso il decreto del tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio, previsto dagli art. 1129 cod. civ. e 64 disp. att. cod. civ., trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione; tale ricorso è, invece, ammissibile avverso la statuzione relativa alla condanna al pagamento delle spese del procedimento, concernendo posizioni giuridiche soggettive di debito e credito discendenti da un rapporto obbligatorio autonomo. Né tali principi contrastano con l'art. 13 della Convenzione europea dei diritti dell'uomo, il quale, nello stabilire che ogni persona i cui diritti e libertà riconosciuti nella Convenzione siano violati ha diritto di presentare un ricorso avanti ad una magistratura nazionale, non implica affatto che gli Stati debbano sempre ed in ogni caso accordare la tutela giurisdizionale fino al livello del rimedio di legittimità, la cui funzione ordinamentale non consiste nel tutelare lo "ius litigatoris", attribuendo al singolo ulteriori opportunità di verifica delle condizioni di fondatezza della sua pretesa, ma di garantire lo "ius constitutionis", cioè la nomofilachia e con essa l'uniformità dell'interpretazione giurisprudenziale". Così ha deciso la Cassazione nella sentenza n. 2986/12, inedita, con decisione che mantiene il suo valore anche dopo la recente riforma della normativa condominiale.

## Comodato a coniugi

Interessante sentenza (n. 2103/12, inedita) della Cassazione, su un caso raramente trattato dalla giurisprudenza. "Quando un bene immobile sia dato in comodato da uno dei genitori affinché funga da residenza familiare dei futuri coniugi - ha detto la Suprema Corte - il vincolo di destinazione appare idoneo a conferire all'uso, cui la cosa deve essere destinata, il carattere di elemento idoneo ad individuare il termine implicito della durata del rapporto, rientrando tale ipotesi nella previsione dell'art. 1809, primo comma, cod. civ.; ne consegue che, una volta cessata la convivenza ed in mancanza di un provvedimento giudiziale di assegnazione del bene, questo deve essere restituito al comodante, essendo venuto meno lo scopo cui il contratto era finalizzato".

## Usufruttuario, amministrazione e manutenzione

"Qualora un appartamento sito in condominio sia oggetto di usufrutto, l'usufruttuario è tenuto al pagamento delle spese di amministrazione e di manutenzione ordinaria del condominio, mentre il nudo proprietario non vi è tenuto, neppure in via sussidiaria o solidale. Peraltro, ove il nudo proprietario agisca nei confronti dell'usufruttuario per il rimborso di spese attinenti ai servizi comuni da lui sostenute, nel relativo giudizio è consentito all'usufruttuario contestare il debito sul rilievo del mancato godimento di tali servizi". E' quanto ha stabilito la Cassazione con la sentenza (inedita) n. 2256/12.

## Successione tra condòmini, contributi

La Cassazione (sent. n. 2979/12, inedita) ha deciso che "in tema di condominio negli edifici, la responsabilità solidale dell'acquirente di una porzione di proprietà esclusiva per il pagamento dei contributi dovuti al condominio dal venditore è limitata al biennio precedente all'acquisto, trovando applicazione l'art. 65, secondo comma, disp. att. cod. civ., e non già l'art. 1104 cod. civ., atteso che, ai sensi dell'art. 1159 cod. civ., le norme sulla comunione in generale si estendono al condominio soltanto in mancanza di apposita disciplina". In applicazione dell'enunciato principio, la Suprema Corte ha cassato la sentenza di merito la quale, nell'interpretare la clausola di un contratto preliminare, che prevedeva l'obbligo della promittente venditrice di estinguere ogni debito nei confronti del condominio prima della stipula del definitivo, aveva ritenuto che l'impegno così assunto riguardasse i contributi dovuti dal venditore, già cessionario a sua volta dell'alloggio, non nei limiti dell'art. 65, disp. att. cod. civ., ma per intero, sostanzialmente affermando l'applicabilità dell'art. 1104 cod. civ..

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## AFFITTO CON RISCATTO, È LA VIA DA PERCORRERE

Partecipando a Piacenza al Convegno Confedilizia "Affitto con riscatto", il Presidente confederale ha dichiarato: "In questa situazione di gravissima crisi del mercato immobiliare, attendiamo un intervento riparatore del Governo perché la crisi nasce da una smodata tassazione che ha, uccidendo la locazione, ucciso anche l'investimento immobiliare. In attesa che il Governo aiuti in particolare la locazione (con speciale riguardo agli affitti concordati per le classi meno abbienti), occorre comunque reagire allo stato di crisi rivalutando forme contrattuali già conosciute dal nostro ordinamento giuridico e inserendo una intelligente flessibilità nelle locazioni soprattutto ad uso diverso, ma anche in quelle ad uso abitativo. L'affitto con riscatto è una formula che può risolvere molti problemi posti dallo stato attuale di crisi, favorendo in particolare l'incontro fra acquirente e venditore e rendendo possibile la stipula di un contratto di vendita fra loro che passi attraverso la locazione e l'imputazione dell'importo dei canoni al prezzo di vendita. Confedilizia, che ha lanciato questa formula del nostro ordinamento, continuerà a valorizzare ogni iniziativa che favorisca la diffusione dell'affitto con riscatto".

Al Convegno ha partecipato anche il dott. Paolo Righi, presidente della Fiaip (la più grande organizzazione nazionale degli agenti immobiliari, aderente alla Confedilizia), che ha sottolineato "la grande vitalità dell'istituto in parola" e recato l'assicurazione che la Fiaip si impegnerà fortemente nella sua diffusione, "percepita come una necessità non più procrastinabile".

Al Convegno hanno svolto relazioni l'avv. Pier Luigi Amerio, il dott. Pietro Coppelli, il dott. Dario dal Verme, l'avv. Paolo Scalettaris e l'avv. Nino Scripellitti.

## SEGNALIAMO



## Persona e Stato

La persona è titolare di tutti i diritti fondamentali che via via trasmette ai più complessi livelli di governo in proporzione alla complessità che deve affrontare, ma l'origine, la sorgente, è la persona umana. Sostanzialmente dico in modo molto semplificato ma non impreciso, che siamo agli antipodi dell'idea di Stato moderno così come magistralmente venne elaborata e teorizzata da Hegel, il quale non a caso immaginava che lo Stato avesse in qualche modo uno spirito. Sono due cammini completamente diversi.

Robi Ronza

## Tarsu e campeggi

"La superficie delle strutture fisse abitative" presenti nei campeggi va assimilata, ai fini della Tarsu, a quella delle abitazioni.

E' quanto ha stabilito la Commissione tributaria provinciale di Lecce, con sentenza n. 177/02/15 del 7.5.15, sul presupposto che "appare irragionevole ritenere che un nucleo familiare in vacanza produca maggiori rifiuti di quelli prodotti ordinariamente nella propria abitazione".



## CONDOMINIO

### Riforma e fondo speciale per le opere straordinarie

La legge di riforma del condominio è intervenuta anche sulle attribuzioni dell'assemblea stabilendo, in particolare, all'art. 1135, primo comma, n. 4, c.c. che la stessa provvede a deliberare sulle "opere di manutenzione straordinaria e sulle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori". La formulazione prevalente della norma prevedeva, invece, la semplice facoltà, da parte dell'assemblea, di costituire un fondo speciale per le opere di manutenzione straordinaria, nulla disponendo peraltro, sul suo ammontare.

La *ratio* legislativa è quella, all'evidenza, di accantonare le somme necessarie per la realizzazione di determinate opere deliberate dall'assemblea, così da garantire il puntuale pagamento delle stesse. E questo, non solo a beneficio, ovviamente, di chi è chiamato ad eseguire l'intervento, ma anche nell'interesse della stessa compagine condominiale che, in tal modo, non correrebbe più il rischio di esporsi ad eventuali situazioni pregiudizievoli (come, ad esempio, la sospensione dei lavori) per la morosità di alcuni condomini.

Si tratta di una norma, dunque, condivisibile, che però, secondo una rigorosa tesi interpretativa, potrebbe dirsi rispettata solo nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori, il fondo in questione contenesse la provvista necessaria a coprire l'intero importo delle opere deliberate. Ciò che renderebbe certamente difficoltoso, in diverse realtà condominiali, l'avvio dell'attività prevista.

Invero, non emerge nulla dalla lettura del testo dell'art. 1135 c.c. che porti a concludere che la suddetta interpretazione sia l'unica possibile. La previsione in argomento, pertanto, può ritenersi rispettata anche costituendo il fondo per gradi, in relazione allo stato di avanzamento dei lavori, laddove ciò – ben inteso – trovi riscontro nelle modalità di pagamento previste nel contratto sottoscritto con l'impresa che esegue le opere. In questo modo non sarà necessario preconstituire l'intera provvista prima di dare avvio ai lavori ma solo quella relativa al primo pagamento contrattuale previsto e così via per successivi stati di avanzamento, con il duplice, positivo, effetto, da un lato, di facilitare l'applicazione della norma e, dall'altro, di garantire comunque il puntuale pagamento di quanto dovuto in relazione ai lavori eseguiti. Con ciò, verranno salvaguardate le

finalità della norma prima accennata, sia a favore dell'impresa appaltatrice che a favore del condominio.

Risolta in questi termini la questione della costituzione del fondo – e precisato anche che la norma in parola deve ritenersi applicabile, secondo gli interpreti, esclusivamente ai lavori deliberati successivamente al 18.6.'13 (data di entrata in vigore della riforma, cfr.: A. Scarpa, *Il regime transitorio della Riforma del condominio, in Immobili&proprietà* n. 6/2013, 350) – si pone il problema, adesso, della delibera che approvi le opere di manutenzione straordinaria o le innovazioni senza la costituzione di detto fondo, ovvero in mancanza, nel contratto di appalto, di una clausola che consenta la suddetta costituzione frazionata del fondo.

In proposito, deve ritenersi che la questione possa essere risolta applicando i principi sanciti dalla giurisprudenza per differenziare le delibere nulle da quelle annullabili. Nella prima categoria rientrano – secondo la giurisprudenza di legittimità – quelle aventi un oggetto impossibile o illecito (contrario, cioè, all'ordine pubblico, alla morale o la buon costume), che esorbitano dalle competenze dell'assemblea o che incidono sui diritti individuali dei con-

dòmini; nella seconda categoria, tutte le altre "contrarie alla legge o al regolamento di condominio", così come recita l'art. 1137 c.c. (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 16485 del 22.11.'02).

È evidente come la mancata costituzione del fondo, ovvero l'assenza, nel contratto di appalto, di una previsione che permetta di costituire detto fondo per gradi, non possano farsi rientrare – alla luce dei principi appena esposti – tra le ipotesi di nullità. La relativa delibera, pertanto, è da ritenersi annullabile, e quindi impugnabile entro il breve termine di 30 giorni (decorrente dalla data della deliberazione per i dissenzienti e gli astenuti; dalla data di comunicazione della deliberazione stessa per gli assenti).

Nel senso dell'annullabilità della delibera che non rispetti il disposto del nuovo art. 1135, primo comma, n. 4, c.c. si sono espressi anche gli interpreti (cfr., fra gli altri, R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giampichelli editore, 945, 2013).

Infine, è appena il caso di osservare, in argomento, che essendo il più volte citato art. 1135 c.c. norma non espressamente definita inderogabile dal successivo art. 1138 c.c., un regolamento approvato da tutti i condomini potrebbe senz'altro derogarvi.

## RICORDARE BENE

### Quando andrà l'economia

L'economia ripartirà quando l'iniziativa privata sarà più libera, la libertà finanziaria dei cittadini meno condizionata dalle tasse, i vincoli della burocrazia meno asfissianti".

(Salvatore Carrubba, *24Ore* 15.6.'13)

### Richiesta riforme

Le riforme non possono essere chieste sempre a chi è altro da noi.

(Ignazio Visco, Governatore Banca d'Italia, *Assemblea* 31.5.'13)

### Progressività e immobiliare

Un sistema progressivo ed equo della ricchezza dovrebbe ambire a tener conto dell'intero patrimonio netto dell'individuo (o del nucleo familiare), non solo di quello immobiliare.

(Alessandro Buoncompagni e Sandro Momigliani, *Audizione Banca d'Italia*, 15.6.'13)

IL BUON GIORNO  
SI VEDE DAL MATTONE

### Winston S. Churchill Memorandum del Gabinetto di Guerra (Scritti di Churchill, 23/4)

9 Agosto 1940

10 Downing Street

BREVITÀ  
Memorandum dal Primo Ministro

Per fare il nostro lavoro, dobbiamo tutti leggere una montagna di carte. Quasi tutte, tra queste, sono davvero troppo lunghe. Questo fa sprecare tempo, dato che l'energia deve essere spesa a cercare i punti essenziali.

Chiedo per questo ai miei colleghi e ai loro staff di fare in modo che i loro Report siano più corti.

1. L'obiettivo dovrebbero essere Report che dispongano i punti principali in una serie di paragrafi corti e precisi.
2. Se un Report si basa su analisi dettagliate di qualche fattore complesso, o su delle statistiche, queste dovrebbero essere poste in un'Appendice.
3. Spesso si raggiunge meglio lo scopo presentando non un Report dettagliato, ma un *Aide-mémoire* composto solo da titoli, che possono poi essere delucidati oralmente, se necessario.
4. Facciamola finita con frasi come: 'E' anche importante tener presente le seguenti considerazioni ...', o 'Attenzione dovrebbe essere posta alla possibilità di mettere in atto...'. La maggior parte di queste frasi sono rigonfiamenti di espressioni e possono essere del tutto tagliate, o rimpiazzate da una singola parola. Facciamo in modo di usare la frase più corta e significativa, anche se fosse colloquiale.

I Report redatti secondo le indicazioni che ho proposto potrebbero inizialmente sembrare approssimativi se confrontati con quelli incerti dal gergo ufficiale. Ma, da una parte, il risparmio di tempo sarà enorme; dall'altra, l'esercizio del presentare i punti importanti in modo conciso sarà di aiuto a un pensare più chiaro.

WSC

**RICORDARE BENE**

**La finanza più della casa**

Nella preferenza di investimenti degli italiani, i prodotti finanziari hanno per la prima volta superato gli investimenti nel mattone.

Lo ha scritto *Milano finanza* (18.6.'13), così confermando la tesi – più volte avanzata dal Presidente confederale già tempo fa – secondo la quale la smodata tassazione immobiliare non poteva avere altro fine che quello di dirottare gli investimenti immobiliari verso la finanza. Che è – esattamente – ciò, come visto, che si è ottenuto.

**Spesa tagliabile**

La spesa tagliabile con effetti non recessivi sta nei 145 miliardi annui di costi intermedi della P.A. (leggi, forniture) e negli oltre 2 punti di Pil annui di spesa in costi generali della P.A. italiana rispetto a quella tedesca.

(Oscar Giannino, *Il Messaggero* 17.6.'13)

**Mettetevi d'accordo**

Assonime (Assemblea 13.6.'15): la pressione fiscale sulla casa nel nostro Paese si aggira intorno all'1 per cento del Pil.

Banca d'Italia (audizione 13.6.'15): le imposte ricorrenti sulla proprietà immobiliare sono state pari all'1,4 per cento del Pil.

**IMU e ricchi**

“Circa 3,5 miliardi dei 4 complessivi del gettito IMU prima casa sono versati da contribuenti con reddito inferiore lordo ai 55 mila euro”.

(Renato Brunetta, *Libertà* 16.6.'15).

**Più tasse perché non sfugge**

“Deve considerarsi che l'imposizione immobiliare si presta meno facilmente di altre all'evasione”.

(Banca d'Italia, Adnkronos audizione 13.6.'15)

**Ricchezza se realizzabile**

“La ricchezza è tale nel momento in cui può essere realizzata sul mercato”.

(Daniele Fano, economista, *L'Espresso* 16.5.'15)

**Regole tecniche per le antenne centralizzate**  
(dove si spiega come, in Italia, la legge sia a pagamento)

Come riportato su *Cn* di aprile, è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale un decreto del Ministero dello sviluppo economico (22.1.'13) che detta le “regole tecniche relative agli impianti condominiali centralizzati d'antenna riceventi del servizio di radiodiffusione”.

Il decreto disciplina gli impianti centralizzati d'antenna condominiali – di nuova installazione – che ricevono i segnali del servizio di radiodiffusione, terrestre e satellitare e ne effettuano la distribuzione nell'edificio. Disciplina, altresì, la progettazione e la realizzazione degli impianti d'antenna riceventi il servizio di radiodiffusione conseguenti al riutilizzo di parte della banda UHF da parte dei servizi di comunicazione elettronica.

Il provvedimento dispone che gli impianti centralizzati d'antenna siano realizzati in modo da “ottimizzare la ricezione delle stazioni emittenti radiotelevisive ricevibili e annullare o minimizzare l'esigenza del ricorso ad antenne riceventi individuali, in modo tale da garantire i diritti inderogabili di libertà delle persone nell'uso dei mezzi di comunicazione elettronica”.

Fissate queste caratteristiche generali, il provvedimento passa poi a dettare ulteriori norme per “la progettazione, la realizzazione e la manutenzione di impianti” che rispettino le caratteristiche di cui sopra. In particolare, gli impianti centralizzati d'antenna – stabilisce ancora l'art. 4 – non devono determinare condizioni discriminatorie tra le stazioni emittenti i cui programmi siano contenuti esclusivamente in segnali terrestri primari e satellitari né condizioni discriminatorie nella distribuzione dei segnali alle diverse utenze. L'utilizzo di un mezzo trasmissivo, poi, non deve comportare l'esclusione di altri mezzi trasmissivi che siano da considerare equivalenti o complementari tra loro.

Ma quali devono essere i “criteri realizzativi” delle antenne centralizzate? La risposta è contenuta nell'art. 6 del decreto, ove si dispone che “i riferimenti per la conformità di progettazione, installazione e manutenzione degli impianti centralizzati d'antenna sono: a) la direttiva 2004/108/CE relativa agli aspetti di compatibilità elettromagnetica; b) le pertinenti norme e guide tecniche di impianto del CEI ed i relativi riferimenti normativi europei CENELEC ed in particolare la guida CEI 100-7 e le norme della serie EN 50085 ed EN 60728 per gli aspetti funzionali e di sicurezza”.

Per progettare, installare e fare la manutenzione delle an-

tenne centralizzate, insomma, bisogna seguire delle regole che non sono contenute nel decreto ministeriale di cui ci stiamo occupando, né in altre disposizioni legislative o regolamentari. Tali regole sono infatti contenute, oltre che in una direttiva europea, in documenti realizzati da due enti di natura privata: il Cei (Comitato elettrotecnico italiano) e il Cenelec (Comitato europeo di normazione elettrotecnica).

E come ci si procura questi documenti, visto che – come detto – non si tratta di leggi o decreti? Ebbene, in questo caso è necessario procurarsi un volume intitolato “Guide Cei sugli impianti d'antenna per la ricezione Tv”. Volume – deve precisarsi – che non è disponibile gratuitamente, ma che è necessario acquistare al prezzo di 130 euro. Senza, oltretutto, che tale acquisto possa da qualcuno essere evitato per effetto – ad esempio – dell'invio della pubblicazione o di suoi estratti in copia da parte di un terzo (come potrebbe essere, ad esempio, un'Associazione territoriale della Confedilizia). Le indicazioni sul volume sono infatti inequivocanti: “Tutti i diritti sono riservati. Nessuna parte del documento può essere riprodotta, messa in rete o diffusa con un qualsiasi mezzo senza il consenso scritto del Cei”.

E' legittimo tutto ciò? A leggere quanto affermato dal Tar del Lazio nella sentenza n. 5413 dell'1.4.'10 – ottenuta dalla Confedilizia con riferimento ad un decreto in materia di ascensori

– parrebbe proprio di no. In quella occasione, infatti, i giudici amministrativi hanno ritenuto illegittime quelle previsioni che, nell'imporre delle prestazioni a privati proprietari lascino “ampio spazio nella loro individuazione ad una associazione privata” (l'Uni, nel caso di specie, ente analogo a quelli citati nel decreto sulle antenne), “alle cui libere determinazioni, assunte nel tempo e finalizzate ad un continuo adeguamento delle tecniche di valutazione dei rischi degli impianti, da essa imposte, dipende la loro progressiva quantificazione e i vantaggi economici che l'associazione ne ricava”. Ma il Tar aggiungeva anche: “La riprova della anomala e ingiustificata posizione di vantaggio che ad essa si è ritenuto di assicurare, in danno dei proprietari, è già nell'obbligo fatto ai privati proprietari di acquisire, ad un prezzo esoso, limitatamente ad una sola copia del cartaceo recante il testo delle norme tecniche da osservare ed «ad esclusivo uso del cliente», la licenza da parte dell'UNI ad utilizzare la normativa tecnica da essa predisposta, di cui è ritenuta proprietaria e che per questa ragione non è pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale, come sarebbe doveroso per ogni normativa che alla collettività si impone di applicare”.

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



Diploma che viene rilasciato a tutti gli iscritti al Registro nazionale amministratori, firmato in originale dal Presidente confederale e dal responsabile del CORAM-Coordinamento Registro Amministratori delle Confedilizie locali. Informazioni presso tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia

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



**ASSEMBLEA**

## Stretta sulle deleghe



■ La riforma interviene anche in materia di deleghe: per evitare abusi, se i condomini sono più di 20, un singolo partecipante all'assemblea non può rappresentare in assemblea più di un quinto dei con-

domini e un quinto dei millesimi. Inoltre sono valide solo le deleghe scritte, mentre prima bastavano anche solo quelle verbali. In compenso, non è più possibile, come accadeva in passato, affidare all'amministratore la propria delega per l'assemblea condominiale. Del resto, non gli mancheranno le incombenze: dalla tenuta dei registri alla nuova complessa composizione del rendiconto annuale di gestione, per la cui convocazione va convocata obbligatoriamente l'assemblea entro 180 giorni.

da *il Giornale*, 11.6.'15

### Consigli per l'estate e non solo, attenzione alle false interviste

I furfanti le pensano proprio tutte e quindi bisogna stare attenti a tutto ciò che ci circonda. Per esempio, bisogna fare molta attenzione quando, per telefono, vengono fatte delle interviste (in realtà finte) in cui l'intervistatore (l'intervistatrice) pone domande sulle abitudini familiari dell'intervistato, sul luogo di lavoro, sugli orari che di solito si osservano, sulle ferie ecc. Tutte queste informazioni, infatti, potrebbe essere sì utili, ma per organizzare un furto quando non si è in casa.

Consigli simili a questi, e tante altre informazioni utili su come difendersi da raggiri, truffe e furti, sono presenti sul sito web confederale ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) nella sezione dedicata ai "Servizi vacanze Confedilizia".

**LETTERE**

### Canone concordato e pressione fiscale

L'articolo di Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia, pubblicato da *ItaliaOggi* di giovedì 20 giugno, col titolo: «Punito chi affitta con contratti concordati» solleva un tema di grande rilevanza. Indubbiamente, l'introduzione dell'Imu ha fortemente penalizzato le abitazioni affittate a canone concordato, che secondo un'indagine, appunto, di Confedilizia nei capoluoghi di regione hanno subito aumenti medi rispetto all'Ici pari a +409%. Questa vera e propria stangata disincentiva uno strumento (il canone concordato) introdotto dalla legge 431 del 1998 per calmierare il mercato degli affitti, aiutando le tante famiglie che vivono in condizioni di disagio abitativo. Per questo motivo ho presentato prima un disegno di legge (A.C. 880) e poi un ordine del giorno nell'ambito della discussione del decreto legge Imu-Cig per sollecitare una drastica riduzione dell'aliquota base Imu sulle abitazioni locatate a canone concordato. Il fatto che il Governo abbia accolto l'ordine del giorno, facendolo proprio, segna una prima, importante svolta. Ora è necessario che l'impegno politico assunto dal Governo su questo tema si concretizzi nel quadro della riforma dell'imposizione immobiliare che verrà presentata entro il 31 agosto.

**Antonio Misiani - deputato Pd**

da *ItaliaOggi*, 22.6.'15

### Condominio: non occorre una marea di documenti

Fra le disposizioni introdotte dalla riforma del condominio figura il registro di anagrafe condominiale, che comprende «ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza». Qualche solerte e incauto amministratore ha pensato bene di inviare ai propri condomini l'invito a produrre una massa di documentazione non meglio individuata. Gli sventurati condomini dovrebbero procurarsi, non è chiaro né come né dove, documenti riferiti al passato o addirittura eseguire perizie sugli appartamenti di proprietà. È invece sufficiente, come del resto spiega efficacemente Confedilizia, che il condomino segnali eventuali pericoli riscontrabili, ovviamente riferendosi al momento in cui invia la comunicazione. Nulla la nuova legge prevede per ipotetici documenti da procurarsi o depositare presso l'amministratore. Cerchiamo di non rendere ulteriormente difficile la vita alla gente.

**Antonio Ferrero - Torino**

da *ItaliaOggi*, 15.6.'15

## Una politica fiscale meno onerosa per evitare il «nero»

**I**l redditometro non funziona e invoglia al nero. I disastri di chi dagli uffici con poltrone in pelle e acquari le sta studiando tutte per giustificare lo status acquisito si stanno palesando. Non funzionano, come era prevedibile. Se Marchionne sbaglia il marketing di Fiat gli azionisti lo invitano a trovare un nuovo lavoro. Dovrebbe essere la stessa cosa nello Stato. Quando il fallimento sarà certificato e verrà dimostrata la totale inutilità dello strumento sarà il momento di presentare il conto. Il mio muratore di fiducia fino all'anno scorso era senza lavoro e aveva prezzi proibitivi. Poi ha chiuso la partita Iva si è messo a lavorare solo in nero e per avere un appuntamento con lui si aspettano almeno un paio di settimane. Chissà in quanti come lui, ufficialmente disoccupati e a reddito zero, non saranno mai scovati dal redditometro.

**Valerio Mingozzi**

Il lavoro in nero e l'economia sommersa, sono una piaga. A sanarla dovrebbe contribuire una politica fiscale meno oppressiva e onerosa per i contribuenti. Strumenti come il redditometro e lo spesometro, ora messi nel mirino dalla Corte dei Conti, possono anche essere utili, ma a patto che siano costruiti in modo tale da non generare il dubbio (fondato) che il Fisco li usi come un'arma impropria. Che poi da qui al fatto che si rivelino comunque inefficienti il passo è breve.

da *lettere a 24Ore*, risposta di Guido Gentili, 6.6.'15



## Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - AGOSTO e SETTEMBRE 2013

16 Agosto 2013 - Venerdì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di luglio 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 luglio 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 luglio 2013; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di luglio 2013, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

16 Settembre 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 agosto 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 agosto 2013 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2013 tratte-

nuta ai dipendenti sulle competenze di agosto 2013; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di agosto 2013, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Settembre 2013 - Lunedì

### Irpef - Trasmissione telematica Modello Unico

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da parte delle persone fisiche e delle società di persone - della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2015 (redditi 2012).

### Presentazione Quadro AC

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da parte degli amministratori di condominio - del Quadro AC, relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2012 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

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

## BELLITALIA

### L'ASCESA DEL LAVORO

*In Italia si lavora per lo Stato fino al 12 giugno, mentre nel 1990 il termine scattava già a maggio. Rispetto al 2002 i contribuenti italiani lavorano 17 giorni in più per pagare imposte, tasse e contributi.*

da *Libero*, 30.5.'13

### LA PROGRESSIVITÀ C'È GIÀ, ECCOME...

Per la forte progressività del nostro sistema fiscale, il 10 per cento della popolazione con redditi più elevati contribuisce per più del 50 per cento all'intero gettito delle imposte.

Lo ha scritto Alberto Bisin su *la Repubblica* (14.1.'13).

### Scuola a fondo

Dal momento che il Welfare dello Stato moderno ha il peso che ha, diventa impossibile finanziare adeguatamente la scuola, finanziare adeguatamente la ricerca e comunque anche lasciare all'economia le risorse necessarie per continuare a svilupparsi. Questo è il problema del nostro tempo, degli Stati del nostro tempo. La crisi italiana non ha nulla di sostanzialmente specifico: è soltanto uno dei casi di questo problema.

Robi Ronza

## Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - AGOSTO e SETTEMBRE 2013

### 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 alla fruizione di 26 giorni lavorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi all'anno, purché concordati fra 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](http://www.confedilizia.it)

## La cedolare secca aiuta le locazioni

### I numeri della cedolare

	2010	2011	2012	Totale 2011 e 2012	Differenza 2012-2010
Contratti di locazione abitativi registrati	1.252.398	1.346.793 (2010-2011 = +7%)	1.445.296 (2010-2012 = +15%)	2.792.089	192.898
di cui con opzione per la cedolare		287.974 (21%)	467.139 (32%)	755.113 (27%)	

Fonte: Elaborazione Confedilizia su dati Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia delle entrate

### AGENZIA ENTRATE Fisco e catasto in un solo sito

Un unico indirizzo web, [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it), dove trovare tutti i servizi on line di fisco e catasto. Si è conclusa con l'avvio del nuovo portale unico l'integrazione dei siti istituzionali a seguito dell'incorporazione dell'Agenzia del Territorio da parte dell'Agenzia delle Entrate.

da *Il Messaggero*, 18.6.'13



## IL DECRETO-LEGGE SULLE PRESTAZIONI ENERGETICHE

È in vigore dal 6 giugno il decreto-legge 4.6.2013, n. 63, recante disposizioni in materia di prestazioni energetiche. In particolare, il provvedimento (che può essere scaricato dal sito della Confedilizia: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) dispone – su imposizione dell’Unione europea – che, in occasione di trattative per la compravendita o la locazione di unità immobiliari, debba essere reso disponibile per il potenziale acquirente o per il nuovo locatario l’Attestato di prestazione energetica istituito dal nuovo provvedimento, attestato che dovrà essere consegnato alla conclusione delle trattative di cui si è detto. È peraltro da ritenersi – a parere dell’Ufficio legale della Confedilizia e nonostante l’equivalenza e genericità del testo – che le disposizioni in parola non siano di immediata applicazione, atteso che il nuovo testo di legge prevede l’emanazione di un decreto interministeriale per l’adeguamento del precedente provvedimento sulla documentazione energetica, fissando criteri e contenuti obbligatori del nuovo Attestato di prestazione energetica. Di conseguenza, pur dopo l’emanazione del decreto-legge (e che prevede gli obblighi di cui al documento a lato pubblicato), deve ritenersi che debbano continuare ad osservarsi le previgenti norme nazionali o regionali. Come noto, la documentazione energetica deve essere predisposta da tecnici abilitati e, quanto ai costi, si segnala che, nella relazione tecnica al decreto-legge, il Ministero dello sviluppo economico ha calcolato che il costo – da prendersi evidentemente a riferimento per le prestazioni che verranno richieste ai professionisti – del nuovo Attestato di prestazione energetica, ben più complicato del vecchio Attestato di certificazione energetica, potrà variare tra 100 e 200 euro in funzione delle dimensioni

### ATTESTATO ENERGETICO, GLI OBBLIGHI PREVISTI

- Durante le trattative (di compravendita o di locazione) venditori e locatori dovranno «rendere disponibile» al potenziale acquirente o al nuovo conduttore l’«attestato di prestazione energetica» (che ha validità temporale massima di 10 anni, a partire dal suo rilascio)
- In caso di vendita, l’attestato dovrà essere consegnato all’acquirente
- In caso di locazione, l’attestato dovrà essere consegnato al conduttore
- In caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, «il venditore o locatario» dovrà fornire «evidenza» della futura prestazione energetica dell’edificio e produrre l’attestato di prestazione energetica congiuntamente alla dichiarazione di fine lavori
- Nei contratti di vendita o nei nuovi contratti di locazione dovrà essere inserita apposita clausola con la quale l’acquirente o il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell’attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici
- Nel caso di offerta di vendita o di locazione, i relativi annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali dovranno riportare l’indice di prestazione energetica dell’involucro edilizio e globale dell’edificio o dell’unità immobiliare e la classe energetica corrispondente
- In caso di vendita, il proprietario che viola l’obbligo di dotazione dell’attestato di prestazione energetica è punito con una sanzione amministrativa non inferiore a 3.000 euro e non superiore a 18.000 euro
- In caso di nuovo contratto di locazione, il proprietario che viola l’obbligo di dotazione dell’attestato di prestazione energetica è punito con una sanzione amministrativa non inferiore a 300 euro e non superiore a 1.800 euro
- In caso di violazione dell’obbligo di riportare i parametri energetici nell’annuncio di offerta di vendita o locazione, «il responsabile dell’annuncio» è punito con una sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3.000 euro

Fonte: Confedilizia-Ufficio Studi

e della complessità dell’unità immobiliare.

Sull’entrata in vigore del nuovo provvedimento, il Presidente confederale ha dichiarato: «La direttiva europea prevede che gli Stati membri possano rinviare fino al 31 dicembre 2015 l’applicazione delle disposizioni concernenti la messa a disposizione e consegna degli Attestati di prestazione energetica. In questo momento, se c’è una cosa che

non ha bisogno di essere ulteriormente scoraggiata, con l’imposizione oltretutto di oneri burocratici, è la locazione e in particolare quella dei proprietari diffusi, che ci ha finora in gran parte salvati da una più grave emergenza abitativa. Auspichiamo che il Parlamento, in sede di conversione del decreto-legge imposto dall’Ue, si avvalga di questa facoltà concessa dalla normativa europea».

» di Corrado Sforza Fogliani\*

## La lente sulla casa

### Non è Bruxelles a volere più tasse immobiliari

Dire (e pubblicare) che la Commissione Europea ci ha chiesto (nella sua Raccomandazione al Governo italiano emanata in occasione della chiusura delle procedure di infrazione) di tassare «le case» e «i beni immobili» è fare opera di disinformazione. Il testo inglese della raccomandazione indica, senza equivoci, che è inteso fare riferimento a qualsiasi tipo di proprietà (statica). E la proprietà immobiliare è stabile (ma non statica) e richiede, comunque, continui lavori ed interventi, tanto più se affittata.

L’occasione è in ogni caso propizia per chiedersi cosa mai faccia sì che l’Europa (e quella stampa condizionata da certi gruppi di potere, bancari o imprenditoriali) non si sia ancora accorta che il settore delle locazioni è in Italia il più ingessato che si conosca (regolato com’è da una normativa vecchia) e come può essere che solo per questo comparto l’Europa non abbia ancora chiesto quelle liberalizzazioni che di continuo chiede per altri.

La Confedilizia lo ha sottolineato in una sua nota, scarsamente ripresa. La verità è, infatti, che è in atto una vera e propria campagna (di disinformazione) contro l’investimento in immobili. La prima responsabilità è dei Governi, che non comprendono che l’immobiliare ha bisogno urgente di segnali di attenzione, che sarebbero altrettante iniezioni di fiducia.

La seconda responsabilità è di coloro che vogliono spostare gli investimenti dagli immobili alla finanza, ignorando che la finanza non va se non va il mattone. La terza responsabilità è di coloro che vogliono, attraverso l’umiliazione della proprietà edilizia, favorire la redistribuzione della «ricchezza», ignorando la paralisi che per perseguire questa linea (politica) creano nel Paese.

Governo e commentatori devono convincersi che l’immobiliare è una risorsa insostituibile e che l’investimento immobiliare scatterà solo quando la locazione tornerà ad avere una redditività.

\*Presidente Confedilizia

## CONDOMINIO

### Assemblea deserta e redazione del verbale

Come si ricorderà, sull’ultimo numero di *Confedilizia notizie* abbiamo affrontato la questione se il verbale di assemblea andata deserta in prima convocazione debba o meno essere inviato ai condòmini. In precedenza avevamo trattato, invece, il tema più generale delle novità recate dalla riforma del condominio in materia di redazione del processo verbale, evidenziando l’obbligo – alla luce del combinato disposto degli artt. 1150, n. 7, e 1156, ultimo comma, c.c. – di verbalizzare l’esperienza di un vuoto del tentativo di riunione in prima convocazione (cfr. *Cn mag.* 13). Ciò posto, ci occupiamo adesso di chiarire chi debba sottoscrivere il verbale di assemblea andata deserta.

In proposito, deve ritenersi che la soluzione dipenda dalle ipotesi che, in concreto, possono verificarsi: nessuno degli aventi diritto si presenta alla riunione (o comunque ne compaiono meno di tre, considerato che deve essere eletto un Presidente e un Segretario); i condòmini che si presentano (in numero almeno di tre) non sono comunque sufficienti perché l’assemblea possa dirsi validamente costituita. Nel primo caso, il verbale dovrà essere firmato o dal condomino che in mancanza dell’amministratore, ex art. 66 disp. att. c.c., ha convocato l’assemblea, o dai (due) condòmini (rappresentanti un sesto del valore dell’edificio) che sempre ai sensi del predetto art. 66 disp. att. c.c., dopo aver richiesto inutilmente all’amministratore la convocazione dell’assemblea, vi abbiano provveduto per proprio conto, oppure, ancora, dovrà essere firmato dallo stesso amministratore (come organo che ha convocato l’assemblea unitamente, se del caso, ai condòmini che hanno richiesto e ottenuto la convocazione). Nel secondo caso, i condòmini intervenuti dovranno eleggere il Presidente ed il Segretario, i quali firmeranno, oltre agli altri condòmini, il verbale di assemblea deserta.

## STUDI SETTORE - ACCERTAMENTI

*Corte di Cassazione – Sezione tributaria civile – Sentenza del 20.02.2013 n. 4166 – Studi di settore – Assenza di altri elementi di riscontro agli studi di settore – Illegittimità dell'accertamento – Sussiste*

L'avviso di accertamento motivato sul solo scostamento del reddito dagli studi di settore deve essere annullato.

Il fisco deve argomentare perché ha disatteso le giustificazioni adottate dal contribuente in sede di contraddittorio.

La motivazione dell'accertamento non può esaurirsi nel mero rilievo del predetto scostamento dai parametri, ma deve essere integrata (anche sotto il profilo probatorio) con le ragioni per le quali erano state disattese le contestazioni sollevate dal contribuente in sede di contraddittorio, in quanto era da questo più complesso quadro che potevano emergere la gravità, la precisione e la concordanza attribuibili alla presunzione basata sui parametri e la giustificabilità di un onere della prova contrario.

*Comm. Trib. Bari – Sezione 17 – Sentenza del 18.02.13 – Studi di settore – Assenza di altri elementi di riscontro agli studi di settore – Illegittimità dell'accertamento – Sussiste*

Non sussistono le "gravi incongruenze" in caso di scostamento pari al 2,4% tra ricavi dichiarati e ricavi accertabili in base agli studi di settore. Pertanto, l'avviso di accertamento redatto su un unico elemento derivante dall'applicazione degli studi di settore, sulla base della sola incoerenza dell'indice di ricarico e per giunta in presenza di contabilità regolarmente tenuta, è illegittimo e deve essere annullato.

*Corte di Cassazione – Sezione tributaria – Sentenza del 13.03.2013 n. 6234 – Accertamento – Studi di settore – Particolari modalità dell'attività – Frequentazione corsi universitari*

Gli studi di settore non possono essere legittimamente applicabili al professionista che certifica, nell'anno di riferimento, di aver impiegato buona parte del tempo per gli studi universitari non potendosi così concentrare esclusivamente sull'attività lavorativa. (Nell'anno di riferimento il geometra aveva infatti sostenuto tre esami all'università come certificato dal libretto universitario depositato in copia allegata al ricorso).

*Corte di Cassazione – Sezione tributaria civile – Sentenza del 12.02.2013 n. 3355 – Accertamento – Studi di settore – Particolari modalità dell'attività – Impresa con specifiche caratteristiche*

Gli studi di settore sono inapplicabili all'impresa con "specifiche caratteristiche" tali da renderla non riconducibile al campione statistico delle imprese c.d. normali sulle quali si basano le variabili di Gerico.

La Cassazione, facendo propria la sentenza dei giudici di merito, ha ritenuto insufficiente il ricorso ai parametri degli studi di settore in mancanza di riscontri contabili e documentali di valutazione oggettiva della realtà d'impresa in quanto la società operava in un settore con specifiche caratteristiche non riconducibili al campione statistico utilizzato dai parametri.

*Corte di Cassazione – Sezione tributaria – Sentenza del 31.01.2013 n. 23686 – Accertamento – Studi di settore – Errato codice attività e modello studi*

Spetta al fisco dimostrare in sede di contraddittorio che la tipologia di attività svolta dal contribuente rientra in uno studio di settore diverso da quello indicato nella dichiarazione dei redditi. L'eventuale errore contenuto nella dichiarazione non inverte infatti l'onere della prova.

Spetta dunque all'agenzia delle entrate fornire la prova dell'attività effettivamente svolta dal contribuente, se diversa da quella dichiarata, e dimostrare la corrispondenza di tale attività con la descrizione del tipo di attività al quale si riferisce il codice utilizzato.

*Comm. Trib. Prov. Brindisi – Sezione 3 – Sentenza del 6.3.13 n. 55 – Studi di settore – Società di capitali – Malattia dell'amministratore – Giustificazione dello scostamento – Non sussiste*

Ai fini dell'accertamento redatto

avvalendosi degli studi di settore non costituisce valida giustificazione dello scostamento da parte del contribuente la malattia del suo amministratore, sia allorché non venga provato il collegamento eziologico con i minori ricavi, sia allorché la contribuente non sia impresa individuale ma società di capitali.

*Corte di Cassazione – Sezione – Ordinanza del 06.02.2013 n. 2805 – Accertamento – Studi di settore – Acquisto di un'auto e di un appartamento – Legittimità – Sussiste*

Gli studi di settore sono applicabili, anche se i documenti presentati dal professionista giustificano lo scostamento, laddove i ricavi sono insufficienti a coprire gli acquisti e non c'è traccia di donazione da parte della famiglia.

L'acquisto di un'autovettura e di un appartamento lasciano intravedere il possesso di extra redditi che avvalorano le risultanze del software Gerico.

*Comm. Trib. Prov. di Brindisi – Sentenza del 6.03.2013 n. 55 – Accertamento – Studi di settore – Antieconomicità – Legittimità – Sussiste*

Deve considerarsi legittimo un accertamento basato sullo scostamento fra i ricavi dichiarati e quelli desumibili dallo studio di settore se quest'ultimo è rafforzato da altri elementi probatori, convergenti con le presunzioni dello studio, quali la situazione di antieconomicità dell'attività imprenditoriale del contribuente accertato.

(da: *Gli studi di settore nella giurisprudenza*, di Andrea Bongioanni, in: *ItaliaOggi Sette* 8.4.13)

## VOLUMI CONFEDILIZIA



Volumi editi dalla Confedilizia edizioni dedicati alla nuova disciplina del condominio dopo la riforma (con gli adempimenti degli amministratori di condominio) e ad una rassegna, per temi, di giurisprudenza locatizia e condominiale.

Sono stati inviati dalla Segreteria generale a tutte le Associazioni territoriali, dove possono essere consultati dai soci.

### CONSORZI DI BONIFICA

#### TASSAZIONE INIQUA E DI SCARSA TRASPARENZA

(un sistema di carrozzoni inutili che alimenta circuiti politico-clientelari)

In audizione al Senato sulla tassazione degli immobili, l'UNIONE NAZIONALE CONSUMATORI ha sferrato un articolato, e documentato, attacco ai Consorzi di bonifica (presenti in tutta Italia, fatta eccezione per la Val d'Aosta), fermamente contestando – in riferimento ai sempre maggiori contributi obbligatori da essi imposti ai proprietari di immobili urbani, oltre che agricoli – "la iniquità e la scarsa trasparenza di un sistema che istituisce di fatto un ulteriore tributo sulla proprietà immobiliare che sfugge a tutte le garanzie democratiche, costituzionali e legali di democraticità e di trasparenza che presiedono (o dovrebbero presiedere) al prelievo tributario".

L'Unione Consumatori ha sostenuto in Senato che i Consorzi di bonifica "non hanno potestà di imporre" la contribuzione obbligatoria, in particolare, quando tale richiesta di pagamento "proviene da organi non eletti democraticamente dai consorziati con un quorum significativo (quelle attuali sono elezioni-farsa)". Al proposito, l'Unione Consumatori ha rilevato che "gli Statuti consortili non prevedono un quorum minimo per la validità delle elezioni".

"Non sfugge all'opinione pubblica – è quanto ha scritto il dott. Antonino Armao per l'Unione consumatori – italiana, ormai esasperata e disincantata, che i Consorzi di bonifica sono carrozzoni inutili perché le loro funzioni possono essere svolte (e in molte località sono svolte) dagli Enti territoriali, che dispongono di strutture (es. la polizia idraulica), mezzi e personale abbondante e qualificato, con risparmi stimabili intorno al 50 per cento dei costi attuali, corrispondenti ai contributi versati dai privati cittadini. E pertanto non sfugge all'opinione pubblica che mantenere in vita ostinatamente i Consorzi di bonifica significa solo alimentare circuiti politico-clientelari".



RIFORMA DEL CONDOMINIO

# Andrà meglio, ecco perché

*Obiettivi: più ordine e chiarezza. Il vantaggio del registro «anagrafico»*

La legge numero 220 del 2012, in vigore dal 18 giugno, modifica la disciplina condominiale in diversi punti, portando numerose novità. Si tratta sicuramente di una legge nel complesso positiva, caratterizzata in primo luogo dalla reiezione dell'attacco portato in più occasioni ai diritti proprietari durante il suo iter parlamentare. È poi una legge che, pur risolvendosi in molti casi nella codificazione di prassi e giurisprudenza consolidata, recherà comunque ordine in più aspetti della vita condominiale, andando anche a semplificare, sotto diversi punti di vista, l'attività dell'amministratore.

Proprio con riferimento a quest'ultimo aspetto, la più importante previsione può essere considerata quella che introduce il registro di anagrafe condo-

miniale (art. 1130, n. 6, c.c.).

Si tratta di un registro che deve contenere specifiche informazioni (tra cui, le generalità dei proprietari e di eventuali usufruttuari, comodatari o inquilini, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio degli stessi); informazioni che i condòmini devono comunicare all'amministratore e che agevoleranno senz'altro il lavoro di quest'ultimo. Chi amministra, infatti, avendo a disposizione i nominativi dei singoli condòmini con i loro indirizzi, sarà sollevato dal compito di ricercare tali dati, nel caso in cui debba, ad esempio, inviare le convocazioni assembleari o richiedere i contributi condominiali.

Tra le novità volte a semplificare il lavoro di chi amministra, vi sono poi da

segnalare anche l'obbligo di agire per il recupero dei crediti condominiali entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso (art. 1129, nono comma, c.c.), e il dovere di fornire ai creditori i dati dei condòmini morosi (art. 63, primo comma, disp. att. c.c.): si tratta di previsioni, infatti, che tolgono l'amministratore dall'impaccio circa il problema di come comportarsi in caso di morosità, e che di conseguenza lo facilitano nella gestione del condominio.

Dal canto loro, i condòmini vedono espressamente sanciti dalla legge di riforma importanti diritti, come, ad esempio, la possibilità di distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento (art. 1118, quarto comma, c.c.) ovvero di accedere alla documentazione

condominiale (art. 1129, secondo e settimo comma, c.c., e art. 1130-bis, primo comma, c.c.).

L'apertura di un conto corrente bancario o postale intestato al condominio (art. 1129, settimo comma, c.c.), contribuirà poi, nei condòmini dove ancora non si fosse provveduto in questo senso, a rendere la gestione condominiale più trasparente. Se aggiungiamo che la riforma ha anche portato chiarezza in diverse materie (es.: installazione di impianti di videosorveglianza, ripartizione delle spese dell'ascensore, modalità e condizioni per la modifica delle tabelle millesimali), si comprende bene perché l'intervento del legislatore su una materia che interessa la vita di milioni di italiani e migliaia di amministratori condominiali non può che essere valutato, nell'insieme, positivamente.

Confedilizia-Ufficio legale

da il Giornale, 11.6.13

## PASSO POSITIVO MA SI POTEVA FARE DI PIÙ

di Corrado Sforza Fogliani\*

Col 18 giugno entra in vigore la riforma del condominio. Una riforma che cambierà la vita a 30 milioni circa di italiani e a migliaia di amministratori condominiali (la cui attività viene in ogni aspetto disciplinata). Ma che è, ciò nonostante, una riforma pigra, un restyling più che altro. L'occasione che il legislatore poteva cogliere, era grande. Negli Stati Uniti, 57 milioni di americani (Silvio Boccalatte, La città sussidiaria-Vivere oltre lo Stato, ed. Ass. Carlo Cattaneo) vivono in comunità autoregolate, nella gran parte dei casi vivono come in enormi condomini o, se vi sono parti comuni, come in supercondomini. La loro legge è un regolamento contrattuale, approvato da tutti. Comunità di questo tipo esistono anche in Italia e

tutte hanno una specifica caratteristica: che in esse la spesa pubblica insostenibile non esiste. A queste comunità avrebbe potuto ispirarsi il legislatore della riforma, facendo del regolamento il perno del condominio. Ancora 77 anni dopo, il legislatore ha invece preferito riferirsi nuovamente al modello varato nel 1935 e mantenuto intatto nel 1942, allorché fu trasfuso nel nuovo Codice civile: un modello che, pur attenuato fin dall'origine dalla distinzione (confermata dalla riforma) fra norme derogabili (dal regolamento condominiale) e norme inderogabili, racchiude comunque il condominio in un involucro calato dall'alto, col quale lo Stato si arroga il diritto di regolare la vita condominiale anche nei suoi più minuti aspetti. Un'impostazione che risente dell'epoca (accentratrice) in cui fu

concepita e varata, anche in reazione alla regolamentazione prevista dal Codice liberale del 1865, basata su servitù volontarie (e su tre norme in tutto - gli articoli 562, 563 e 564 - che, negli edifici con piani appartenenti a differenti proprietari e in mancanza di accordi fra questi ultimi, regolavano la sopraelevazione e il riparto delle spese in genere e per i lastrici solari in particolare). Allo stesso modo, il legislatore della riforma non ha affrontato il problema di attribuire al condominio - così come s'è fatto in diversi Paesi europei - la capacità giuridica. La solita, provinciale dietrologia ha avuto il sopravvento, impedendo all'istituto condominiale di mettersi veramente al passo coi tempi. Impedendogli, soprattutto, di

semplificare la vita a condòmini ed amministratori, salvo oggi lamentarsi dei troppi aggravii che si sarebbero aggiunti. Il condominio rimane così un semplice «ente di gestione», basato sul rapporto di mandato condòmini-amministratore.



Nonostante questo (che ha fatto la gioia di molti editori, che ci hanno invaso di pubblicazioni che sono semplici rifratture di testi precedenti), la riforma ha anzitutto il merito di aver ufficializzato l'orientamento dei giudici espresso in decenni di giurisprudenza. Non solo. Si sono, pure, meglio precisati particolari aspetti della vita condominiale, così come si è sancita l'applicabilità delle disposizioni sul condominio ai condòmini orizzontali nonché ai supercondomini, e si è data piena

legittimazione agli amministratori del proprio condominio, esonerati - anche - dalla formazione sia iniziale che periodica. In sostanza, la normativa di riforma rappresenta un semplice restyling della vecchia legge, ma un restyling importante, e appieno rispettoso dei diritti proprietari, così da ottenere - nella sua forma attuale e superati alcuni «sbandamenti» che essa aveva subito nell'iter parlamentare - il convinto consenso della Confedilizia. Di questa normativa, addirittura prima che entri in vigore, si chiedono già da qualche parte modifiche, e - financo - la sospensione. A rimediare ad alcuni problemi (come per il fondo spese lavori), forse basterà però anche la sola prassi attuativa o, al massimo, qualche iniziativa di interpretazione. A riaprire il cantiere della riforma (dagli esiti in gran parte imprevedibili) pare il caso di pensare solo se si vorrà effettivamente fare opera nuova, guardandosi intorno e, comunque, almeno all'Europa.

\*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 10.6.13

### IL QUESITO

## L'amministratore e i condòmini morosi

Tra i compiti dell'amministratore di condominio vi è sempre stato quello di agire per il recupero delle somme dovute da ciascun condòmino in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea. La riforma del condominio continua a prevedere che l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione dell'assemblea, possa ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione; in tal caso, può chiedere pignoramenti nei confronti del condòmino ingiunto. Una nuova previsione che darà sicuramente problemi nella sua applicazione pratica agli amministratori ed ai creditori del condominio è quella (art. 63 disp. Att. Cod. civ.) che costringe l'amministratore a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti (e che lo interpellino) i dati dei condòmini morosi; i creditori

non possono agire nei confronti dei singoli condòmini che siano in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione dei singoli morosi. Il principio è ineccepibile dal punto di vista concettuale: non è giusto che il singolo condòmino ligo ai pagamenti ed in regola coi versamenti debba pagare anche per la quota di chi non ha pagato; è dal punto di vista pratico che sorgeranno difficoltà. Il creditore dovrà chiedere l'elenco dei morosi e poi aggredirli; solo in caso di esito infruttuoso potrà poi rivolgersi ai condòmini in regola coi pagamenti. Il problema è che la condizione di moroso è un qualcosa di estemporaneo: il versamento potrebbe avvenire nel contempo in cui l'amministratore dà l'elenco. In ogni caso l'amministratore sarà costretto a tempestive verifiche prima di dare l'elenco dei morosi, per non esporre chi

ha pagato ad ingiustificati pignoramenti e richieste da parte dei creditori. La riforma prevede poi che, salvo espressa dispensa dall'assemblea, l'amministratore sia tenuto ad agire per riscuotere le somme dai condòmini sei mesi dalla chiusura dell'esercizio (gestione) nel quale il credito esigibile è compreso; è da presumere si intenda chiusura nel senso di approvazione del consuntivo. Se tarda, potrebbe incorrere in responsabilità personale se il suo ritardo ha pregiudicato le prospettive di incasso. Sarà bene far deliberare dall'assemblea che l'obbligo di agire tempestivamente operi oltre un certo importo di morosità, per evitare azioni legali indistintamente contro grandi e piccolissimi morosi.

PIER PAOLO BOSSO  
CONFEDILIZIA

da LA STAMPA, 24.6.13



## VISITA IL SITO CONFEDERALE

Sul sito della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) trovi tutte le notizie – anche quelle che non trovi altrove – sul mondo della proprietà immobiliare (piccola o grande che essa sia).

Il sito è provvisto di una “mappa”, attraverso la quale è possibile selezionare, con la massima celerità e facilità, il settore (o relativo sottosettore) che interessa: home page, coordinamenti, pubblicazioni, locazioni, condominio, fisco, compravendite, giurisprudenza, banche dati, scadenze, aste giudiziarie, portieri, colf, casalinghe, varie.

## MODI DI DIRE

### Trebisonda

“Perdere la Trebisonda” (cioè perdere la bussola, l’orientamento o, anche, il controllo di sé) è un modo di dire molto comune. Come scrive Giorgio Caprotti sulle pagine de *il Giornale* del 25.6.’13 “Trebisonda” (anticamente chiamata “Trapezunte”) è una città turca, fondata nel 756 a.C., che per via della sua particolare posizione fu sempre scombusolata da atroci saccheggi sino al suo declino avvenuto nel 1461 d.C.; declino che fu tale che “ci fu proprio il senso storico «di perdere la Trebisonda»”.

## ECCEZIONI COSTITUZIONALI

### Comunicazioni delibere assembleari condominiali

Con ordinanza depositata il 26.9.’12 (pubblicata sulla 1ª Serie speciale, G.U. del 22.5.’15), il Tribunale di Catania ha sollevato eccezione di costituzionalità relativamente al combinato disposto degli artt. 1157, 1154 e 1155 c.c. nella parte in cui tali norme non prevedono che la comunicazione della deliberazione assembleare che, nei confronti dei condomini che non abbiano preso parte alla relativa seduta, determina il decorso iniziale del termine di trenta giorni di cui al detto art. 1157, sia presidiata dalle medesime garanzie di conoscibilità dell’atto previste per la notificazione degli atti giudiziari.

## Estate 2013: affitti estivi senza complicazioni Vademecum ed altro sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

Nella stagione estiva, sono sempre più numerosi i proprietari che locano, per un periodo più o meno lungo, la propria casa al mare od in montagna. Questi proprietari (ed anche coloro che vogliono prendere in locazione una casa per il periodo estivo) devono seguire, per evitare problemi, alcuni specifici accorgimenti. In particolare, si possono utilizzare contratti *ad hoc* per regolare le specifiche esigenze delle locazioni brevi. Si segnalano al proposito, i tre modelli contrattuali elaborati dalla Confedilizia: quello per la locazione di case per singoli week-end o, comunque, per pochi giorni; quello per la locazione di case per le vacanze, di durata da 10/15 giorni ad un mese massimo; quello per la locazione di case ad uso villeggiatura per più di un mese (ma, comunque, di durata coerente – al massimo, si ritiene, 2-3 mesi – con le caratteristiche del particolare tipo di contratto). I contratti anzidetti possono essere adottati esclusivamente per locazioni nelle quali l’unità immobiliare è utilizzata da un inquilino che abbia altrove la propria residenza. Ogni informazione e consulenza nonché i modelli anzidetti possono essere chiesti alle Associazioni territoriali della Confedilizia.

Sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) è anche reperibile ulteriore materiale di pratica utilità sia per il locatore sia per il conduttore, fra cui il Decalogo per una villeggiatura senza liti, il Libretto d’uso della casa di villeggiatura ed il Cartoncino del tempo.

## GATTA CI COVA?

### SIIQ, MANUTENZIONI NORMATIVE E NOMENKLATURA

(*intanto, se ne vanno 500 milioni*)

Si è svolto a Milano il Convegno “Siiq: nuovo strumento, nuove opportunità”, onorato dalla presenza (e dagli interventi) del Presidente della Consob, Vegas, del Presidente dell’Agenzia del Demanio, Scalera, e del Presidente della Borsa italiana, Tononi.

La conclusione è stata che, per funzionare, questi magnifici “strumenti” hanno bisogno di manutenzioni normative. E fin qui, niente di male. Ma per i corridoi è corsa la voce che si intendessero chiedere anche maggiori agevolazioni fiscali (o finanziamenti diretti). E qui, il discorso si fa davvero un po’ più ingarbugliato. Le Siiq, in Italia, sono solo due: una, del mondo cooperativo (che spiega molte cose) e l’altra del grosso capitale (che spiega altrettante cose). Il sistema Siiq, Fondi immobiliari (pressochè tutti bancari) e similare compagnia cantante, gode di agevolazioni fiscali per 500 mila euro all’anno, pari a 20 anni di gettito IMU. Non sarebbe ora di finirla, con un privilegio che Monti non ha neppure toccato (e tantomeno scalfito), voltandosi dall’altra parte? La Confedilizia lo denuncia inutilmente da anni (e una ragione ci sarà).

## Convertito in legge il decreto-legge su Tares e Imu

È stato convertito in legge (6.6.’15, n. 64) il decreto-legge 8.4.’15, n. 35, contenente disposizioni – oltre che sui debiti della Pubblica Amministrazione – in materia di Imu e di Tares (cfr. *Cn* maggio e giugno 2015), di cui si segnalano di seguito le disposizioni di interesse nella loro versione definitiva.

### Imu

Viene stabilito che, per gli immobili per i quali l’obbligo dichiarativo è sorto dall’1.1.’12, la dichiarazione Imu deve essere presentata entro il 30 giugno dell’anno successivo a quello di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto di approvazione del modello di dichiarazione.

Viene poi previsto che, a decorrere dall’anno di imposta 2015, il versamento della prima rata dell’Imu deve essere eseguito sulla base dell’aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell’anno precedente. Il versamento della seconda rata, invece, deve essere fatto, a saldo dell’imposta dovuta per l’intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata, sulla base degli atti (delibere di approvazione di aliquote e detrazioni nonché regolamenti) pubblicati nel sito del Dipartimento delle Finanze alla data del 28 ottobre di ciascun anno di imposta. In caso di mancata pubblicazione entro il termine del 28 ottobre, si applicano gli atti adottati per l’anno precedente.

### Tares

Si dispone che, per il solo anno 2013, operino le seguenti disposizioni:

1. la scadenza e il numero delle rate di versamento del tributo sono stabilite dal Comune con propria deliberazione adottata (anche nelle more della regolamentazione comunale del nuovo tributo) e pubblicata, anche sul sito web istituzionale, almeno trenta giorni prima della data di versamento;
2. ai fini del versamento delle prime due rate del tributo, e comunque ad eccezione dell’ultima rata dello stesso, i Comuni possono inviare ai contribuenti i modelli di pagamento precompilati già predisposti per il pagamento della tarsu o della Tia 1 o della Tia 2, ovvero indicare le altre modalità di pagamento già in uso per gli stessi prelievi. I pagamenti in questione sono scomputati ai fini della determinazione dell’ultima rata dovuta, a titolo di Tares, per l’anno 2013;
3. la maggiorazione “standard” pari a 0,30 euro per metro quadrato è riservata allo Stato ed è versata in unica soluzione unitamente all’ultima rata del tributo;
4. i Comuni non possono aumentare la maggiorazione di cui al punto 3.

## Fisco e scuola

Siamo arrivati alla circostanza gravissima in cui il prelievo fiscale non solo sta diventando insostenibile, ma la quota di esso assorbita dal servizio del debito pubblico e delle pensioni sociali entra in competizione con la quota da destinare alla scuola e alla ricerca.

Robi Ronza



## NUOVA CONVENZIONE FONDO COASCO

Il Presidente confederale, accompagnato dal Presidente del Fondo Coasco avv. Carlo del Torre (che ha condotto la complessa trattativa, conseguendo un ottimo risultato), ha sottoscritto a fine giugno la nuova Convenzione per la riscossione del contributo di assistenza previsto dal CCNL per dipendenti da proprietari di fabbricati. Alla sottoscrizione del Presidente confederale, seguiranno le sottoscrizioni dei Segretari generali delle Organizzazioni sindacali firmatarie del Contratto collettivo per la parte lavoratori (Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uiltucs).

La nuova Convenzione, una volta divenuta operativa, consentirà di razionalizzare le modalità di riscossione del contributo con vantaggio per tutta la categoria. Nei prossimi numeri di *Confedilizia notizie*, verranno forniti i dettagli e le tempistiche di entrata in applicazione del nuovo sistema.

## CORRETTIVI MINIMI, PER UN CATASTO CIVILE

Per assicurare che la riforma del Catasto venga svolta in modo trasparente e nel contraddittorio delle parti, si rende necessario – rispetto alla proposta di legge all’esame del Parlamento – assumere diverse misure, che renderebbero il risultato finale non opaco.

In particolare, occorre

- 1) prevedere la pubblicazione delle funzioni statistiche di cui all’art. 2, comma 1, lettera e), numero 1.2 e all’art. 2, comma 1, lettera f), numero 1 della proposta di legge
- 2) prevedere che delle Commissioni censuarie provinciali e centrale non facciano parte solo i rappresentanti degli enti beneficiari delle imposte, ma anche della proprietà edilizia, che tali imposte corrisponde
- 3) prevedere che vengano stabiliti non solo i meccanismi, ma anche i presupposti della revisione [art. 2, comma 1, lettera g)]
- 4) prevedere che le Commissioni censuarie partecipino al processo estimativo e che non siano convocate solo per la validazione del risultato finale, ma anche per verificare la coerenza dei valori e dei redditi rispetto ai dati di mercato
- 5) prevedere – dato che le funzioni statistiche hanno un margine d’errore variabile dal 25 al 30 per cento (in quest’ultima misura in particolare, i redditi da locazione, dati i maggiori oneri che comprimono la redditività immobiliare) – quale corrispondenza debba esservi tra il valore/reddito censito e il corrispondente valore di mercato
- 6) prevedere sistemi di funzioni statistiche che rappresentino l’intera gamma di variabilità delle caratteristiche degli immobili

È altresì indispensabile anticipare la revisione del sistema estimativo nella parte afferente la determinazione delle rendite rispetto a quella afferente i valori, così da ottenere al più presto effetti perquativi nelle imposte sui fabbricati, basate – a cominciare dall’Imu – sulla redditività dei beni.

Ancora, è all’evidenza necessario che il vuoto di tutela giurisdizionale (vuoto che sarebbe tanto più grave in un Catasto determinato da algoritmi), venga eliminato: l’attribuzione della rendita può essere assimilata ad un accertamento tributario e non si può impedire che un cittadino possa chiedere in via giurisdizionale la revisione, nel merito, della rendita alla sua casa attribuita, senza alcun minimo suo interpellio.

CONFEDILIZIA-Ufficio studi

## “GESÙ VESTIVA ARMANI”

Gesù vestiva Armani, non era un morto di fame e aveva persino un tesoriere, Giuda, che poi l’ha tradito: dunque aveva anche un tesoretto. Quando fu crocifisso, le guardie notarono che aveva un abito cucito con un solo pezzo di stoffa, un lusso raro, e se lo giocarono a dadi perchè costava. Era di valore.

(da un’intervista di Carlo Tecce a Vittorio Messori – IL FATTO QUOTIDIANO, 13.6.’13)

Contribuenti tartassati

## Stangato chi abbassa l'affitto: pagherà di più

da *Libero*, 6.6.’13

## Cartelli “Vendesi” e “Affittasi”, quando si paga l'imposta (e chi deve pagarla)

Forse non tutti lo sanno, ma anche per l’affissione, sulle case, dei cartelli “Vendesi” o “Affittasi” (o del – finora inedito – cartello “Vendesi/Affittasi”) è previsto il pagamento di un tributo.

La materia è disciplinata dal d.lgs. n. 507/’95 che impone il pagamento di un’imposta per le “affissioni pubblicitarie” demandando ai Comuni l’adozione di appositi regolamenti per l’applicazione di tale imposta. Soggetto obbligato, “in via principale”, è colui che “dispone a qualsiasi titolo del mezzo attraverso il quale il messaggio pubblicitario viene diffuso”. “Solidalmente obbligato” (cioè, tenuto – in caso – al pagamento anche dell’intera somma) è, invece, colui “che produce o vende la merce o fornisce i servizi oggetto della pubblicità” (art. 6): quindi, nel caso in parola, anche il proprietario o locatore dell’unità immobiliare pubblicizzata. Un soggetto sulla cui proprietà altri affiggano un cartello avente ad oggetto un immobile non suo, non è pertanto chiamato al pagamento di alcunché.

Esenzioni sono previste – nel provvedimento in questione – per determinati tipi di avvisi. In particolare, per quanto qua di interesse, per quelli riguardanti “la locazione o la compravendita degli immobili sui quali sono affissi, di superficie non superiore ad un quarto di metro quadro” (art. 17, comma 1, lett. b).

CONFEDILIZIA  
ON LINE

Il sito  
**Confedilizia.eu**  
ti tiene  
aggiornato  
sulle novità  
dall’Europa

Inchiesta di *ItaliaOggi* sulle offerte di agenzie immobiliari e imprese edili in tempi di crisi

## Compri casa? Ti pago l’Imu

*Imposte, beni e arredamento: un regalo per chi acquista*

Da un’inchiesta di *ItaliaOggi*, pubblicata sul noto quotidiano economico il 29.5.’13, risulta che in alcuni casi, in occasione di compravendite, si è offerto (a titolo di incentivo) il pagamento dell’Imu fino a cinque anni oppure della tassa sui rifiuti fino a tre anni o, ancora, dell’Iva o delle spese notarili. Non mancano anche agevolazioni sulle bollette o relative a beni materiali: molte imprese edili, ad esempio, “offrono l’arredamento interno personalizzato o il regalo di un bene, come la macchina”.

## LOCAZIONI IN PILLOLE

## Chi succede nel contratto?

In caso di morte del conduttore la legge (art. 6, legge 392/78) prevede che succedano nel contratto "il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi", senza alcun riferimento alle risultanze anagrafiche. La Corte costituzionale (sent. 404/88) ha esteso la successione al convivente *more uxorio*.

## CONDOMINIO IN PILLOLE

## Impianti di videosorveglianza

Una delle norme sul "nuovo condominio" (art. 1122-ter cod. civ.) disciplina il collocamento degli impianti di videosorveglianza nelle parti comuni dell'edificio. La disposizione prevede la necessità di approvare la relativa delibera con la maggioranza degli intervenuti all'assemblea e la metà del valore dell'edificio, sia in prima sia in seconda convocazione.

## Deconcentrazione

Molto di quello che oggi nel nostro Paese viene definito sussidiarietà non è altro che una semplice forma di decentramento. Talvolta nemmeno di decentramento, ma addirittura di deconcentrazione, come si direbbe in Francia. Si tratta cioè di semplici spostamenti di competenze, dagli uffici nella capitale a uffici sparsi sul territorio, di funzioni che però continuano a far capo all'amministrazione statale.

Robi Ronza

## Valori Omi, non sufficienti a provare la pretesa fiscale

Nessun contrasto con la normativa è ravvisabile nella decisione di Commissione tributaria "laddove si ritiene sommaria la perizia dell'Agenzia del territorio e si ritiene la stessa insufficiente a provare la pretesa fiscale in quanto priva di indicazione dei beni presi a raffronto e fondata esclusivamente su richiamo alla consultazione della Banca dati Omi".

Così la Corte di cassazione nell'ordinanza 8.3.13, n. 5930, in materia di imposta di registro.

## CORBEILLE

## Casa, adesso l'arredamento lo sceglie lui

"L'arredamento non è più solo una passione femminile". Lo scrive *la Repubblica*, in un articolo del 23.5.'13, precisando che, secondo una recente ricerca, gli uomini adesso, rispetto al passato, si interessano di più del mobilio della casa: "consultano siti Internet, confrontano prezzi, litigano con gli architetti". Su "cucina, bagno e camera dei figli" - sottolinea, però, il pezzo giornalistico - le donne continuano ad avere l'ultima parola.

## La piaga delle occupazioni abusive

"Fa fisioterapia, gli occupano casa". Così s'intitola un articolo del 29.5.'13, pubblicato su *Il Tempo*, nel quale si racconta la vicenda di un pensionato - in affitto da quarant'anni in un palazzo sito alla periferia di Roma, di proprietà dell'Inps - che, tornando a casa dopo una visita in ospedale, ha trovato la propria abitazione occupata da estranei. Nel pezzo si precisa che il fenomeno è così diffuso, nella Capitale, che presso la Procura di Roma "è stato aperto un ufficio *ad hoc*, che segue i procedimenti per le occupazioni di case".

## Il peso delle tasse sulle aziende italiane

"Mercadona è la più grande catena di supermercati in Spagna. Aprendo il bilancio si scopre che fattura quasi 20 miliardi di euro e guadagna 710 milioni prima delle tasse, ma la sorpresa è l'utile dopo le tasse: 510 milioni. Vuol dire un'aliquota di circa il 35%. Se fosse un'azienda italiana, il suo utile diventerebbe più o meno di 350 milioni".

Così *ItaliaOggi* del 25.5.'13.

## "Sensibilità a quattro zampe"

"Cani e gatti provano gioia, dolore ed empatia. Però è un errore confondere i ruoli: rischiamo di far loro del male". Sono le parole - riprese in un articolo de *il Giornale* del 24.5.'13 - del professore di zoologia all'Università del Colorado Marc Bekoff, il quale spiega che i nostri amici a quattro zampe, nonostante siano esseri "senzienti", non per questo devono essere trattati come figli, pretendendo da loro comportamenti che appartengono al genere umano.

## Obbligo di cane a misura di padrone

"Arriva l'obbligo di cane a misura di padrone" E' il titolo di un articolo del 12.5.'13, pubblicato su *Liberio*, in cui si dà conto di un'ordinanza emanata dal sindaco di Rota Imagna, cittadina in provincia di Bergamo, che così recita: "E' fatto divieto assoluto di consentire la libera circolazione dei cani, senza la presenza di un conduttore di una corporatura e un peso proporzionati alla mole dell'animale". Per i trasgressori sono previste sanzioni di un ammontare variabile dai 25 ai 150 euro.

## Stati Uniti e spese per animali da compagnia

"Dal 2007 a oggi negli Stati Uniti le spese per gli animali da compagnia sono cresciute del 30%, arrivando a 53 miliardi, più del Pil della Tunisia".

Così *Il Foglio* del 17.6.'13.

## "Metti un gatto a fare le fusa mentre prendi un caffè"

"Un caffè o un tè sul tavolo, un gatto sulle gambe, le frequenze basse delle fusa (tra i 20 e i 50 hertz, per la precisione): è la ricetta della felicità, «degustabile» dal prossimo settembre" in un locale parigino, il "Café des chats". Lo scrive *Il Messaggero*, in un articolo pubblicato il 18.6.'13, nel quale si evidenzia come locali simili esistano anche in altre città europee e trovino tutti la loro ragion d'essere nel principio scientifico secondo cui "il gatto fa bene alla salute, elimina lo stress e fa abbassare la pressione".

## La corsa del prezzo dei carburanti

Uno studio della Cgia di Mestre - ripreso da *il Giornale* del 23.6.'13 - stima che una famiglia-tipo italiana con un'auto alimentata a benzina, spenderà quest'anno, per il carburante, "217 euro in più" rispetto al 2010. Se l'auto, poi, è alimentata a gasolio, l'aumento rispetto a tre anni fa sarà di ben 379 euro.

## DALLE RIVISTE...

### Nullità locazioni non registrate, profili problematici L'abuso del diritto entra in condominio Esenzione Ici/Imu e fabbricati di culto Imu sperimentale: accertamento, sanzioni

Dell'evoluzione della trasparenza per gli enti locali dalla Legge Brunetta ad oggi, tratta Vittorio Giannotti su *la Finanza locale* (n. 2/13).

Marco Ruzzuti spiega su *il Corriere del Merito* (n. 6/13) i profili problematici della nullità delle locazioni non registrate.

"L'abuso del diritto entra in condominio": è il titolo di un articolo di Luigi Salciarini pubblicato da *Immobili e Proprietà* (n. 6/13). L'argomento è stato trattato anche su questo notiziario.

Marco Riario Sforza si occupa su *Giurisprudenza di merito* (n. 5/13) della tutela possessoria nelle servitù apparenti (una riflessione critica).

Il Segretario generale della nostra Organizzazione, Giorgio Spaziani Testa, approfondisce da par suo sul *Corriere tributario* (n. 22/13) il problema dell'esenzione Ici/Imu per i fabbricati di culto.

L'imposizione Irpef delle plusvalenze derivanti dalla cessione di fabbricati e di diritti reali è l'argomento di cui si occupa Stefano Baruzzi su *il fisco* (n. 1/13); sullo stesso numero della stessa rivista, Maurizio Zanni tratta dell'Imu sperimentale (accertamento, disciplina sanzionatoria, ravvedimento operoso).



## Recente attività istituzionale della Confederazione

Particolarmente intensa, in quest'ultimo periodo, l'attività della Confedilizia nel suo ruolo di rappresentanza e tutela degli interessi della proprietà immobiliare nei confronti delle Istituzioni.

Solo negli ultimi venti giorni, la Confedilizia centrale, in persona del Presidente e del Segretario generale, ha svolto tre audizioni parlamentari – depositando altrettanti documenti (disponibili sul sito Internet confederale) – dinanzi: alle Commissioni riunite Finanze e Lavoro della Camera (in merito al decreto-legge sulla sospensione della prima rata dell'Imu per alcune categorie di immobili); alla Commissione Finanze e Tesoro del Senato (nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulla tassazione degli immobili); alle Commissioni riunite Finanze - Tesoro e Industria, commercio e turismo del Senato (in relazione al decreto-legge su attestato energetico e agevolazioni fiscali per ristrutturazioni e interventi di risparmio energetico).

Numerosi e importanti anche gli incontri avuti dal Presidente confederale – nel medesimo periodo di tempo – con i rappresentanti delle Istituzioni. In particolare, il Presidente ha incontrato 3 Ministri, 2 Viceministri, 3 Sottosegretari.

Quanto al Parlamento, da parte del Presidente – ovvero, in alcuni casi, da parte del Segretario generale o di altri rappresentanti della Sede centrale – sono stati svolti incontri (o, comunque, sono stati presi contatti) con 20 parlamentari circa, fra i quali un Presidente di Commissione, in relazione ai diversi provvedimenti all'attenzione delle Camere. Provvedimenti in relazione ai quali la Sede centrale ha predisposto appunti e proposte di emendamenti per un totale di circa 50 documenti.

## CONTRATTO DIPENDENTI PROPRIETÀ EDILIZIA, PER SAPERNE DI PIÙ

### Con la retribuzione di agosto, seconda (ed ultima) tranche arretrati

Sulla base di quanto disposto nel rinnovo del Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietà di fabbricati firmato da Confedilizia e Cgil/Cisl/UIL (cfr. da ultimo *Cn* maggio '13), tutti i lavoratori in servizio alla data del 12.11.'12 dovranno ricevere, con la retribuzione del mese di agosto 2013, la seconda (ed ultima) tranche degli arretrati relativi agli anni 2011 e 2012. La prima tranche, di pari importo della seconda, è stata già corrisposta con la retribuzione del mese di febbraio 2013.

## NUOVO ISEE PENALIZZANTE PER I PROPRIETARI DI CASA

Il nuovo Isee (Indicatore della situazione economica equivalente) – che è stato approvato dalla Conferenza unificata Stato-Regioni ma che deve affrontare ancora un lungo iter, anche parlamentare, prima di essere varato in via definitiva – rappresenta una ennesima penalizzazione nei confronti dei proprietari di casa.

Il calcolo del valore degli immobili “quale definito ai fini Imu”, pur con i vari correttivi previsti, è infatti tale da escludere automaticamente dalle prestazioni sociali agevolate un alto numero di proprietari di casa che a tali prestazioni hanno invece diritto sulla base dell'attuale indicatore, che si fonda sull'imponibile Ici. Come noto, infatti, ai fini dell'Imu il valore delle abitazioni è stato elevato del 60 per cento per effetto dell'aumento dei moltiplicatori catastali.

Se il nuovo Isee verrà approvato nell'attuale configurazione numerosi proprietari di casa, pur non avendo visto accresciuto il proprio tenore di vita, che si è al contrario ridotto per far fronte alla pesante tassazione costituita dall'Imu – perderanno automaticamente il diritto ad usufruire di prestazioni di natura sociale e assistenziale quali, ad esempio: spettanza di assegni familiari; riduzione delle rette degli asili nido; riduzione delle rette delle case di cura per anziani; agevolazioni per utenze gas, telefono, elettricità; esenzione dai ticket sanitari; riduzione delle tasse universitarie. Con l'effetto di accrescere la discriminazione nei confronti dell'investimento immobiliare già insita nella componente patrimoniale dell'Isee.

## La cedolare secca ritrova linfa

### Norme recenti fanno crescere la convenienza dell'ipotesi

da ItaliaOggi7, 27.5.'13

### Politiche abitative, il Governo accetta un o.d.g. dell'on. Misiani (Pd) sulla tassazione

Il Presidente del Consiglio, nel suo discorso d'insediamento, ha posto la politica della casa tra le tematiche prioritarie sulle quali intervenire, in particolare parlando di necessità di prevedere incentivi per l'affitto.

A cinquanta giorni di distanza da quel discorso il Governo, in occasione dell'approvazione, in prima lettura, della legge di conversione del d.l. n. 54/'13 (in materia di sospensione della prima rata dell'Imu per alcune categorie di immobili), ha accettato un ordine del giorno, a prima firma dell'on. Antonio Misiani (Pd), con il quale si impegna, nel quadro della complessiva riforma della disciplina dell'imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare, a “prevedere una rimodulazione delle aliquote Imu riducendo in misura significativa l'aliquota base per le abitazioni locate a canone concordato”.

## BELLITALIA

### Giornata della moda zingara

“A Milano, giornata della moda zingara finanziata dal ministero e patrocinata dal sindaco”. Nel programma anche un concerto e un “aperirom”.

(*Liberio* 25.5.'13)

### “Eredità politiche”

Gli eredi di Giulio Andreotti (la vedova e i quattro figli) hanno presentato al Senato domanda per avere la liquidazione spettante al senatore a vita recentemente scomparso, che dovrebbe aggirarsi intorno al milione di euro. La famiglia di Cossiga ne ottenne poco meno: “900mila”.

(*Liberio* 24.5.'13)

### Dove finiscono i nostri soldi/1

“In dieci anni, inaugurate 40 strutture. Mai utilizzate”.

(*la Repubblica* 31.5.'13)

### Dove finiscono i nostri soldi/2

“77,5 milioni” di euro. E' la cifra spesa, in occasione delle Olimpiadi del 2006 svoltesi a Torino, per gli impianti di bob, ora inutilizzati. “527 milioni” è, invece, la cifra pagata dai contribuenti per le strutture, ora in stato di completo abbandono, destinate ad ospitare il G8 del 2009 alla Maddalena (poi tenutosi a L'Aquila).

(*la Repubblica* 31.5.'13)

### Dove finiscono i nostri soldi/3

Il terminal crociera di Ichnusa di Cagliari, ultimato nel 2008, è costato 5 milioni di euro. Da allora, però, è chiuso “perché il fondale non è abbastanza profondo per le navi da crociera”.

(*la Repubblica* 31.5.'13)

### Dove finiscono i nostri soldi/4

Per la diga di Valfabbrica, in provincia di Perugia, sono stati spesi “190 milioni di euro”: “doveva entrare in funzione anni fa”, oggi “è in stato di abbandono”.

(*la Repubblica* 31.5.'13)

### Dove finiscono i nostri soldi/5

A San Bartolomeo in Galdo (Benevento) c'è un ospedale di cinque piani la cui prima pietra fu posta nel lontano 1958. E' costato 20 milioni di euro ma non ha mai aperto. Allo stato c'è solo “un mini presidio di pronto soccorso e qualche ambulatorio”.

(*la Repubblica* 31.5.'13)

## DAL PARLAMENTO

### Proposte, interrogazioni e interpellanze di nostro interesse

Disposizioni in materia di conversione ad uso abitativo di immobili demaniali inutilizzati, sono contenute in una proposta di legge del deputato Pastorelli (Misto).

Una proposta di delega al Governo recante disposizioni "per un sistema fiscale più equo, trasparente e orientato alla crescita" è stata presentata da un nutrito numero di deputati appartenenti ai gruppi di maggioranza relativa, il cui primo firmatario è l'on. Cappezzone (Pdl), presidente della Commissione finanze della Camera.

In materia di estensione delle agevolazioni previste dalla disciplina dell'Imu per l'abitazione principale alle unità di proprietà degli appartenenti alle Forze armate o di polizia residenti, per ragioni di servizio, in altra località o inviati in missione all'estero, è stata depositata una proposta di legge dalla deputata Scopelliti (Pdl).

Modifiche al d.lgs. n. 122/05, in materia di tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, sono contenute in una proposta di legge del deputato Catalano (Movimento 5 Stelle).

Con una proposta di legge costituzionale, la deputata Meloni (Fratelli d'Italia) intende novellare l'art. 53 della Costituzione, in materia di principi del sistema tributario e di limite alla pressione fiscale complessiva.

La deputata Giammanco (Pdl) ha depositato una proposta di legge con la quale interviene in materia di applicazione dell'Imu agli immobili di proprietà dei partiti politici e delle organizzazioni sindacali nonché relativamente all'applicazione di tale imposta agli immobili di interesse storico inagibili.

L'esenzione dall'imposta sui redditi, dall'Imu e dalla tassa per lo smaltimento rifiuti solidi urbani in favore degli ultracentenari è l'oggetto di una proposta di legge della deputata Mongiello (Pd).

L'introduzione di detrazioni per le spese di esecuzione di interventi volti al risparmio energetico negli edifici è promossa, mediante una proposta di legge, dal deputato Caparini (Lega Nord e Autonomie).

Il coordinamento della disciplina per l'abbattimento delle barriere architettoniche è proposto dal deputato D'Incecco (Pd).

Il Ministro del lavoro ed il Ministro dell'economia e delle finanze sono i destinatari di un'interrogazione del deputato Cirielli (Fdi) con la quale si chiede quali iniziative intenda adottare il Governo per garantire il diritto alla casa, consentendo ai Comuni di continuare ad attuare le politiche di sostegno alle famiglie più bisognose.

Con un'interrogazione rivolta al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, i deputati De Menech e Miotto (Pd) chiedono, con riferimento ai canoni dovuti per i passi carrai, quali siano le intenzioni del Governo per evitare che i cittadini e le imprese subiscano disparità di trattamento dall'Anas nelle modalità di calcolo del canone, se l'esecutivo condivida la necessità di assumere iniziative per modificare le disposizioni di legge vigenti e se intenda attivarsi per congelare le riscossioni in attesa di una puntuale definizione della vicenda.

Disposizioni per il contenimento e la riduzione del consumo del suolo sono contenute nel disegno di legge di cui prima firmataria è la senatrice Petraglia (Sinistra Ecologia e Libertà). La stessa finalita ha anche un altro disegno di legge presentato dal senatore Stefano (SEL).

Con una interpellanza al Presidente del Consiglio, il senatore Pagliari (Pd) chiede di sapere se sia intenzione del Governo introdurre, nella futura regolamentazione della tassazione sugli immobili, l'equiparazione alla prima casa delle unità immobiliari e delle relative pertinenze appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale del socio assegnatario.

La modifica dell'art. 635 del codice penale in materia di invasione di terreni o di edifici è il tema di un disegno di legge presentato dal senatore Stucchi (LNA). Dello stesso senatore è anche un disegno di legge che modifica l'art. 490 del codice di procedura civile, concernente la pubblicità delle aste giudiziarie.

## IL PUNTO SU ...

### Le spese di manutenzione dell'impianto di riscaldamento

Importante sentenza della Cassazione con riferimento all'ipotesi del distacco dell'unità immobiliare di proprietà del singolo condomino dall'impianto di riscaldamento centralizzato.

Con la sentenza n. 8750 del 31.5.'12 la Suprema Corte ha affermato che tra le spese indicate dall'art. 1104 c.c. soltanto quelle per la conservazione della cosa comune costituiscono "obligationes propter rem" e per questo il condomino non può sottrarsi all'obbligo del loro pagamento, ai sensi dell'art. 1118, secondo comma c.c. (vecchio testo), che invece, significativamente, nulla dispone per le spese relative al godimento delle cose comuni.

Nel caso di rinuncia di un condomino all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento (che è consentita purché questo non ne sia pregiudicato) si ha il conseguente esonero, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123, secondo comma, c.c., dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato. L'interessato rimane, però, obbligato a sostenere gli oneri dell'eventuale peso derivante dalle spese di gestione e di conservazione di tale servizio (poiché diversamente risulterebbe ingiustificatamente aggravata la posizione degli altri condòmini, pur nella permanenza della proprietà comune dell'impianto stesso).

In ogni caso il condomino anche quando sia stato autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune ovvero abbia offerto la prova che dal distacco non derivino né un aggravio di gestione né uno squilibrio termico, è sempre obbligato a pagare le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale.

Da sottolineare che la sentenza della Cassazione è stata pronunciata con riferimento alla disciplina della materia quale prevista dalle norme antecedenti la legge n. 220 del 2012 di riforma della disciplina del condominio.

La nuova legge prevede, con riferimento ai problemi affrontati dalla sentenza in commento, una disciplina nuova e diversa: si dispone infatti che "il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento ... se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini". "In tal caso" - prevede la nuova norma - "il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma".

Deve dunque ritenersi che - sulla base delle nuove disposizioni - il principio affermato dalla sentenza della Cassazione sopra ricordata secondo cui il condomino che si distacchi dall'impianto comune di riscaldamento resta obbligato a pagare tutte le spese di manutenzione dell'impianto, nel futuro varrà solamente per le spese di manutenzione straordinaria e per la messa a norma dell'impianto.

Paolo Scalettaris

## SECONDE CASE E IMU

### Tassa esorbitante

Per il 2013 devo pagare 674 € di Imu per un piccolo appartamento dato in usufrutto gratuito a mia figlia (quindi prima casa per lei). Evidentemente l'essere intestatario di questo immobile (45 mq di edilizia popolare) è ritenuto un lusso.

**Roberto Ferrari**

rbferrari9@gmail.com



## EQUITALIA: CAPEZZONE "SUCCESSO STORICO PRO-CONTRIBUENTI"

ROMA (ITALPRESS) - "Desidero ringraziare il Premier Letta, il Vicepresidente Alfano e tutti i Ministri. Ieri, su Equitalia, si è concretizzato un successo storico per i contribuenti italiani. Un conto (come è giusto e doveroso) e' pagare le tasse, altro conto (e questo è invece inaccettabile) e' essere rovinato a causa di metodi troppo rapaci e a volte disumani". Lo dice Daniele Capezzone, coordinatore dei dipartimenti Pdl e Presidente della Commissione Finanze della Camera.

"Così - aggiunge -, la riforma liberale dei metodi e dei poteri di Equitalia assume una fortissima valenza anche sociale: salvaguardando la prima casa e i beni dell'impresa, e garantendo a chi è in difficoltà tempi adeguati a rimettersi in regola, senza finire in ginocchio. La Commissione Finanze della Camera aveva firmato e votato all'unanimità, su mia iniziativa, una mozione che il Governo ha sostanzialmente fatto propria. Ringrazio il Governo, dunque, a nome della Commissione, e di tutti i parlamentari di tutti i gruppi che hanno unitariamente concorso a quel documento. Ed esprimo anche la mia soddisfazione come esponente del Pdl per un metodo fecondo e positivo. La riforma di Equitalia è stata una grande battaglia del Pdl e del Presidente Berlusconi. Attraverso un lavoro parlamentare equilibrato e serio, abbiamo dimostrato che non era una battaglia di parte, ma un possibile patrimonio comune, per tutti. E così è stato. Dunque, si materializza un successo di tutti e per tutti, del quale tutte le forze politiche possono sentirsi partecipi". (ITALPRESS).

## APPUNTAMENTI

### Epra a Parigi

Il 5 e 6 settembre a Parigi, presso l'Hotel Wstn Vendome (Rue de Castiglione, 5), si terrà la consueta conferenza annuale dell'European Public Real Estate Association. Per tutti i dettagli, consultare il sito relativo ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

### Il 29 e 30 ottobre the Luxury Property Show

Gli operatori interessati al mercato mondiale degli immobili di lusso si incontrano a Londra per il settimo appuntamento del Luxury Property Show. Maggiori informazioni al numero telefonico +44 (0) 84 54 67 53 03 o per e-mail: [info@theluxurypropertyshow.com](mailto:info@theluxurypropertyshow.com)

## Ancora sull'algorithmo

Sull'ultimo numero di *Confedilizia notizie* ci siamo occupati dell'utilizzo che oggi-giorno viene fatto dell'"algorithmo" riportando quanto scritto dalla stampa in proposito. Segnaliamo adesso altri casi - sempre ripresi da articoli di giornali - per i quali si ricorre a questo tipo di procedimento sistematico di calcolo: per la navigazione in mare (*Affari&Finanza* 27.5.'13) e "per consigliare musica, libri, videogiochi, trasporti pubblici" (*Il Sole 24Ore* 26.5.'13). Come già fatto notare, la prossima è che la riforma su catasto venga effettuata con algoritmi.

## IN G.U.

### Autorizzazione unica ambientale

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 29.5.'13, n. 124 (S.O. n. 42), il d.p.r. 13.5.'13, n. 59, contenente il "Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad autorizzazione integrata ambientale, a norma dell'articolo 25 del d.l. 9.2.'12, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla l. 4.4.'12, n. 35".

### Conservazione documenti analogici originali

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 6.6.'13, n. 131, il d.p.r. 21.3.'13, che individua particolari tipologie di "documenti analogici originali unici" per le quali, in ragione di esigenze di natura pubblicistica, permane l'obbligo della conservazione dell'originale analogico oppure, in caso di conservazione sostitutiva, l'obbligo di autenticazione della loro conformità all'originale da parte di un notaio o da altro pubblico ufficiale.

### Programma statistico nazionale 2011-2013

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 14.6.'13, n. 138 (S.O. n. 47) il d.p.c.m. 21.3.'13 di aggiornamento per il 2013 del Programma statistico nazionale 2011-2013.

### Lavoro intermittente

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 18.6.'13, n. 141, il decreto del Ministero del lavoro e delle politiche sociali 27.5.'13, concernente le modalità di comunicazione della chiamata di lavoro intermittente.

Intervista al presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani

# «La riforma dell'Imu? Pagare sulla base dei servizi ricevuti»

da *laPadania*, 25.5.'13

## E LE IMPRESE EDILI?

Il Presidente confederale ha dichiarato: "L'affermazione del Presidente Abete sulle troppe tasse che penalizzano le imprese, è condivisibile. Bisognerebbe però ricordare che tra le imprese (e in posizione importante) ci sono anche quelle edili, invece allo stremo per la caduta dei valori immobiliari dovuta alla forte tassazione che grava sul settore e per la mancanza di mezzi che per la stessa ragione caratterizza i proprietari diffusi, che forzatamente e sempre più lasciano perdere di provvedere a lavori di miglioramento e manutenzione dei propri immobili. Altrettanto, bisognerebbe ricordare che la tassazione del patrimonio immobiliare in Italia c'è già, eccome".

**SEGNALAZIONI**

Silvio Bernardini, *Strategia bellica della II guerra mondiale*, Guiglia ed., pp. 126

Opera storico-militare che tratteggia la seconda guerra mondiale analizzando singolarmente gli Stati in conflitto.

Massimo Cacciari, *Il potere che frena*, Adelphi ed., pp. 212

Il noto filosofo e politico veneziano analizza la relazione fra teologia e politica nella cristianità occidentale, presentando anche un'antologia di passi fondamentali, da san Paolo a Calvino.

Piero Mainardi, *L'amore di Dio, dal Sacro Cuore alla Divina Misericordia*, D'Ettoris ed., pp. 140

Il culto del Sacro Cuore dal Seicento ai giorni nostri, attraverso storia, politica, devozione, teologia, santi e pontefici.

Marcello Soleri, *Memorie*, pref. di Luigi Einaudi, presentaz. di Pier Franco Quaglieni, postfaz. di Elvio Soleri, Libro Aperto ed., pp. 566

L'autobiografia di Soleri (Cuneo, 1882 - Torino, 1945), fra i più illustri nomi del liberalismo nella prima metà del Novecento, più volte ministro, considerato erede di Giovanni Giolitti.

*Locali storici d'Italia. 2013*, Associazione Locali Storici d'Italia ed., pp. 280

Rinnovata edizione della guida che presenta 240 alberghi, ristoranti, trattorie, pasticcerie, confetterie, negozi e caffè letterari, con scheda per ciascuno in italiano e in inglese.

Vittoria Colacino Diletta, *Dignità di donna*, D'Ettoris ed., pp. 156

Pagine drammatiche e sconfortate per denunciare la presenza della malavita organizzata in Calabria.

**Vessillo mariano**

C'è un'assoluta censura anche sull'impronta tipicamente mariana della bandiera dell'Unione Europea. Il colore di tale bandiera è il blu Madonna e le dodici stelle sono le dodici stelle della Donna dell'Apocalisse. Gli Stati dell'Unione Europea non sono mai stati dodici. Adesso sono 27, in precedenza erano stati sette, ma mai furono dodici. La bandiera è - in quanto certo e documentato - di origine mariana, e tra l'altro legata alla devozione della Medaglia Miracolosa, ma non bisogna dirlo. Non troverete mai nessun documento dell'Unione Europea ove si dica che la bandiera dell'Unione Europea è un vessillo mariano.

Robi Ronza

di Corrado Sforza Fogliani\*  
**La lente sulla casa**

**Le imposte paralizzano il mercato immobiliare**

I dati Istat e quelli dell'Agenzia del territorio/entrate 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 dal governo Monti, una riduzione del 16,9% sul 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 e -3,2% nel secondo) e addirittura due aumenti (+4% nel terzo trimestre e +1,7% nel quarto). A uguali conclusioni portano i dati dell'Agenzia, 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, nel 2011 si erano avute 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). Se - come i dati dimostrano, e lo si è visto - il blocco delle compravendite è avvenuto in coincidenza, e per effetto dell'Imu, oltre che dalle altre imposte immobiliari, il rimedio per dare fiato al mercato 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.

\*Presidente di Confedilizia

da il Giornale, 28.5.13

**Citazioni**



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte da uno studio di Robi Ronza pubblicato nel volume *La città sussidiaria - Vivere oltre lo Stato* a cura di Carlo Lottieri ed edito dall'Associazione culturale "Carlo Cattaneo" (Pordenone).

**SERVIZIO GARANZIA AFFITTI**

Una fidejussione bancaria (che ti garantisce di più) al posto del deposito cauzionale  
INFORMAZIONI PRESSO TUTTE LE CONFEDILIZIE LOCALI E PRESSO TUTTI GLI SPORTELLI DI BANCA INTESA/SAN PAOLO

**Costo della vita - Indici nazionali**

(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione dicembre	2011 - dicembre	2012	2,4 %
Variazione gennaio	2012 - gennaio	2013	2,2 %
Variazione febbraio	2012 - febbraio	2013	1,8 %
Variazione marzo	2012 - marzo	2013	1,6 %
Variazione aprile	2012 - aprile	2013	1,1 %
Variazione maggio	2012 - maggio	2013	1,2 %

**VARIAZIONE BIENNALE**

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		
Variazione dicembre	2011 - dicembre	2012	2,6 %
Variazione gennaio	2012 - gennaio	2013	2,4 %
Variazione febbraio	2012 - febbraio	2013	2,0 %
Variazione marzo	2012 - marzo	2013	1,8 %
Variazione aprile	2012 - aprile	2013	1,3 %
Variazione maggio	2012 - maggio	2013	1,3 %

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 7

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 2 luglio 2013

Il numero di giugno 2013 è stato postalizzato il 19.6.2013